

bpdMAGAZINE

+ DOSSIER
80 JAAR BPD



Nieuwe woonvormen

OP ZOEK NAAR LEEFRUIMTE
VOOR GESCHIEDEN OUDERS

De inclusieve stad

EEN STAD VOOR IEDEREEN VRAAGT
OM MEERDERE INVALSCHOENEN

Gestapeld geluk

HOE MAAK JE VAN EEN WOONTOREN
OOK EEN GEMEENSCHAP?



bpdMAGAZINE

>> EN DETAIL - ONDERWATERWERELD IN DE STAD

Midden in de Beurspassage in Amsterdam waan je je even onder water. Amsterdam Oersoep transformeerde een doorgang midden in de stad tot een kleurrijke onderwaterwereld, geïnspireerd op de grachten en alles wat daarin leeft, zinkt of achterblijft. Het concept voor deze passage werd ontwikkeld door Jeroen Everaert van Mothership, die drie kunstenaars vroeg om deze bijzondere passage te creëren. Het kunstwerk van Arno Coenen, Iris Roskam en Hans van Bentem bestaat uit glasmosaïek, geglazuurde tegels, terrazzo en spiegels met bladgouden motieven. Tussen vissen, uitgestorven zeedieren en fietsresten verwijzen luxe kroonluchters van vergulde fietsonderdelen subtiel naar de stad erboven. Ook in de details valt veel te ontdekken: glas-in-loodlampen met tulpen, haring en patat, een windroos in de vloer en een bronzen vissenkop met watertappunt. Zo veranderde een donkere passage in een uitgesproken plek vol verbeelding, vakmanschap en Amsterdamse symboliek. ■

BEELD: FRANK HANSWIJK

Inhoud

Hoe zorg je ervoor dat bewoners prettig wonen en elkaar kennen in een woontoren?



De manier waarop een plein of speeltuin is ingericht, bepaalt of mensen elkaar tegenkomen en de gelegenheid aangrijpen om een gesprek te beginnen.



Op zoek naar nieuwe woonvormen voor gescheiden ouders en de kinderen.



Thea Timmermans over het belang van waterzuinig bouwen.



Cover

Op het dak van een zakencentrum in het Chinese Shanghai is een levendige ontmoetingsplek ontstaan. Tussen kleurrijke zitplekken, beschutte rustplekken, speelzones en tribunes ontstaat ruimte voor spel, workshops, evenementen en informele ontmoetingen. Zo wordt het dak niet alleen een opvallend landschap, maar vooral een publiek toegankelijke ruimte waar bewoners, bezoekers en gezinnen samenkomen.

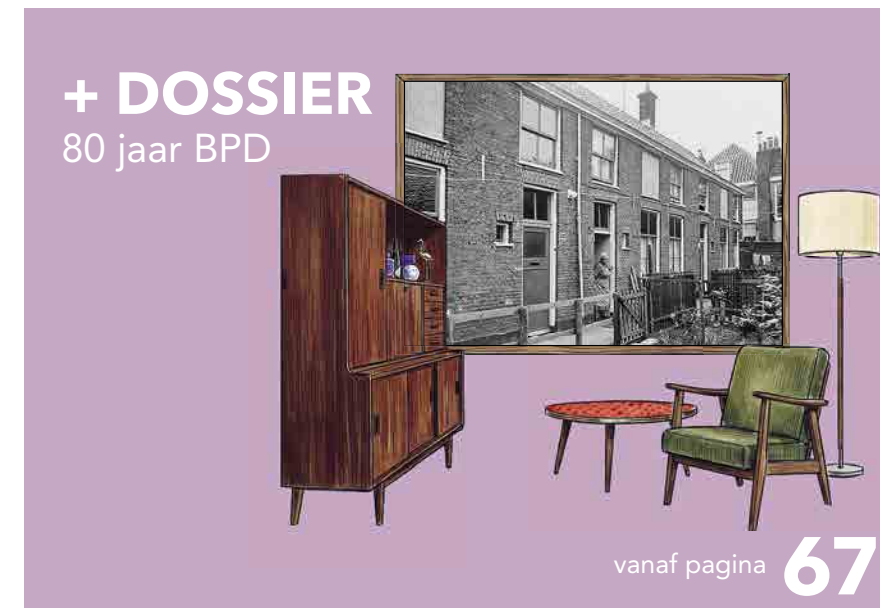
Beeld: 100A, designers and authors of the project Big Bang



Alexander Heinzmann, algemeen directeur BPD Duitsland, en Tak Lam, directeur BPD Woningfonds, over de kansen van middenhuur.



Na dertig jaar is de uitbreidingswijk Wateringse Veld helemaal af.



Een terugblik op tachtig jaar BPD en de ontwikkeling van woonwijken in Nederland.

En verder

ESSAY

Ellie Cosgrave wil inspraak voor meisjes en vrouwen bij het inrichten van de publieke ruimte.

Pag. 20

MADE IN ...

Gids Emiel Lamers toont Boedapest, de stad met twee gezichten: het sjeke Boeda en het levendige Pest.

Pag. 24

COLUMN

Peter van Oeveren over het versnellen van de woningmarkt met industrieel bouwen.

Pag. 28

OPLOSSINGEN

HET WAS EEN ANDERE TIJD, 1946. Maar Jacob Wiersema, oprichter en eerste directeur van Bouwfonds, had eigenlijk precies dezelfde ambitie als wij vandaag. Onder de naam Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten wilden hij en zijn collega's koopwoningen bereikbaar maken voor de 'minder kapitaalkrachtige burgers'. Dat is gelukt. Inmiddels wonen meer dan 1 miljoen mensen in woonwijken waarin de bijdrage van BPD is te zien.

Het dossier in dit magazine gaat over 80 jaar BPD. Omdat we willen laten zien dat de omstandigheden weliswaar veranderen, maar dat onze missie hetzelfde blijft. BPD ontwikkelt betaalbare woningen voor huishoudens met een middeninkomen. We doen dat over de volle breedte van de markt. We werken samen met woningcorporaties en ons succesvolle BPD Woningfonds biedt betaalbare huurwoningen aan voor de midden-inkomens. Op de gespannen woningmarkt anno 2026 vallen zij helaas nog steeds tussen wal en schip.

Ook in Duitsland ontplooiën we nu initiatieven op de huurmarkt. In het dubbelinterview schetsen Tak Lam (BPD Woningfonds) en Alexander Heinzmann (BPD Duitsland) de achtergronden en

toekomstperspectieven. De economie van Duitsland bevindt zich in een crisis. Op de woningmarkt zijn kopers om begrijpelijke redenen terughoudend. Een goed aanbod van duurzame, betaalbare huurwoningen, juist op plekken waar de woningmarkt onder spanning staat, kan deze groepen dan toch verder helpen. En zo het vliegwiel worden voor gebiedsontwikkeling.

Veranderende marktomstandigheden: je ziet ze ook in de demografie. Ging het in 1946 nog vooral om woningen voor (soms grote) gezinnen, tegenwoordig komen we ook tegemoet aan andere vragen. Zo hebben we een breed aanbod aan appartementen, afgestemd op het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens. Want gezinnen blijven niet altijd bij elkaar en ouderen wonen langer alleen. Nieuwe woonvormen komen op. Het aanbod van BPD zal daarop gericht zijn. Een evenwichtige mix, afgestemd op de vraag, die per plaats en regio anders kan zijn: een eengezinswoning in het groen – want echt niet iedere 55-plusser wil naar een appartement verhuizen – of een stadsappartement op tien of twintig hoog. Over hoogbouw gesproken: hoe kun je deze vorm van verdichting combineren met sociale verbondenheid? Hoe organiseer je

*Meer dan 1 miljoen mensen
wonen in woonwijken
waarin de bijdrage van
BPD te zien is*

ontmoeting en een thuisgevoel wanneer mensen dicht op elkaar wonen en letterlijk de hoogte ingaan? In dit magazine geven experts antwoorden op deze vragen.

Ons werk blijft door alle jaren heen, en dus ook de komende jaren, inspelen op de omstandigheden. BPD opereert in het krachtenveld van economie, maatschappij en politiek. Op dat laatste gebied lijkt er, op het moment dat ik dit schrijf, een doorbraak bereikt die voor heel ontwikkelend Nederland van belang is. Het kabinet-Jetten zet stappen om Nederland van het stikstofslet te halen. Stap voor stap lijkt het eindelijk de goede kant op te gaan. Als publieke en private partijen de krachten blijven bundelen, moet het mogelijk zijn om de komende jaren tot meer echte oplossingen te komen voor het vlottrekken van de woningmarkt. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD

BEELD: ERIK SMITS



In beeld

Eerste (t)huis

Aan de Dordseweg in Nieuw-Schoonebeek verrees in 1947 het eerste huis van Bouwsparkas Drentsche Gemeenten, de eerste naam van BPD. Het markeert het begin van een lange geschiedenis van woningbouw in Nederland, in een tijd waarin de opgave vooral draaide om snelheid, schaal en herstel. Sindsdien zijn de vragen rond wonen ingrijpend veranderd. Naast aantallen kwamen ook kwaliteit, betaalbaarheid, leefbaarheid en de betekenis van de woonomgeving centraal te staan. De eerste woning in Drenthe staat daarmee niet alleen voor een beginpunt, maar ook voor een ontwikkeling die tot op de dag van vandaag voortduurt. De geschiedenis van BPD laat zien hoe de woningbouw steeds opnieuw reageert op maatschappelijke veranderingen, economische omstandigheden en veranderende woonwensen. Van wederopbouw tot binnenstedelijke verdichting: elke periode stelt nieuwe eisen aan de manier waarop woningen en woonomgevingen worden ontworpen en gerealiseerd. Terugkijken op dat eerste huis biedt daarom meer dan historisch perspectief. Het laat ook zien welke vragen de woningbouw al decennialang bezighouden en waarom ze nog altijd actueel zijn.

Een van de eerste opgeleverde woningen in 1947, type Ruinen. De stichtingskosten van deze woning bedroegen fl. 12.875, waarover een rijkssubsidie van fl. 7.675 werd verstrekt. ■

LEES MEER OVER HET TACHTIGJARIG BESTAAN VAN BPD IN HET DOSSIER VANAF PAGINA 67.



OP ZOEK NAAR NIEUWE WOONVORMEN VOOR GESCHIEDEN OUDERS

Elk jaar gaan vele gezinnen uit elkaar. Daarbij zijn ook duizenden kinderen betrokken. Dat betekent dat beide partners (met de kinderen) op zoek moeten naar een nieuw dak boven hun hoofd. En dat is niet een-twee-drie te vinden. Zeker niet in de stad, en zeker niet nu de woningnood zo hoog is. Past het woningaanbod wel bij deze specifieke vraag? En zo niet, wat is daaraan te doen? We gingen te rade bij drie experts in Nederland en Duitsland.

VOOR WIE NA EEN SCHEIDING DE EENGEZINSWONING MOET VERLATEN, is in Nieuwegein medio juni 2026 een speciaal pand geopend. In een wooncomplex aan de Brugwal zijn 102 kamers te huur, elk voor zo'n 800 euro per maand inclusief gas, water, licht en wifi. Ze zijn relatief klein (20 à 30 vierkante meter), maar de bewoners delen badkamers, keukens en woonkamers. Er is een gemeenschappelijke tuin, een huismeester en een schoonmaker. Bewoners wonen hier tijdelijk, vaak een jaar, totdat ze een ander onderdak vinden. Voor die 102 kamers kwamen meer dan 650 aanmeldingen binnen. Dat geeft wel aan hoe groot de vraag is naar dit type tijdelijke woonruimte. Wie door echtscheiding zijn of haar koop- of huurhuis moet verlaten, kan tegenwoordig immers bijna geen kant op. Een sociale huurwoning? Daarvoor stond je hoogstwaarschijnlijk niet ingeschreven. In de particuliere sector? Daar is het dringen geblazen. En dan de prijzen: wie kan zomaar opeens een huur van 1500 euro per maand opbrengen? Het scheidingshotel in Nieuwegein laat het topje van een ijsberg zien. In Nederland zijn er jaarlijks zo'n 25.500 (geregistreerde) scheidingen, waarbij minstens 43.000 kinderen zijn betrokken. Zo'n relatiecrisis wordt meteen gevolgd door een wooncrisis, want betaalbare, passende huisvesting is schaars. Daarnaast groeit het aantal gezinnen dat van meet af aan in verschillende huishoudens leeft. Denk aan samengestelde gezinnen. Of aan gedeeld ouderschap. De druk op de woningmarkt, toch al hoog, neemt hierdoor nog verder toe.

HUISHOUDENS OP TWEE LOCATIES

Lia Karsten is stadsgeograaf en professor aan de Universiteit van Amsterdam met een focus op het gedrag van stadsbewoners en het gebruik van de openbare ruimte. Ze heeft zich expliciet beziggehouden met het thema 'gescheiden ouders' en zogenoemde *dual-location households*: huishoudens op twee locaties. Uit haar onderzoek komt naar voren dat echtscheiding vrijwel meteen een ruimtelijke puzzel oplevert. Om het dagelijks leven (school, sport) werkbaar te houden, moeten ex-partners namelijk relatief dicht bij elkaar blijven wonen. De buurt waarin

de school staat, wordt zo het geografische middelpunt. Dat vergroot de druk op de lokale woningmarkt, zeker als beide ouders een volwaardige gezinswoning willen in dezelfde wijk. Dat heeft gevolgen voor de stedelijke woningmarkt. Er zijn inefficiëntie-effecten: kinderkamers staan in beide woningen deels leeg, reistijden nemen toe, er is meer mobiliteit. Ook aan de openbare ruimte worden andere eisen gesteld. Gezinnen die kleiner gaan wonen, zullen de publieke ruimte intensiever gaan gebruiken. Aanbieders op de woningmarkt voorzien nog maar mondjesmaat in woningtypen voor deze huishoudens, constateert Karsten, afgezien van tijdelijke oplossingen zoals het eerdergenoemde scheidingshotel in Nieuwegein en bijvoorbeeld de Parents'houses op IJburg, Amsterdam, waar kamers worden aangeboden voor gescheiden ouders. Dat het aanbod vooralsnog beperkt is, is begrijpelijk, zegt ze. 'Dat kun je ontwikkelaars of woningcorporaties niet eens aanrekenen. Ons hele denken is er nu eenmaal op ingericht: het gezin. En een gezin begint vol goede moed. Ouders sorteren voor op een toekomst waarin ze bij elkaar zullen blijven.'

SOCIALE CONSTRUCTIE

De vraag is nu: moeten we gaan voorsorteren op andere vormen van wonen? Karsten deed onderzoek naar gezinnen in Hongkong. 'Daar zijn helemaal geen eengezinswoningen zoals we die in Nederland kennen, alleen appartementen. Met gezinnen! Niemand droomt daar van een woning met een tuintje voor en achter.' Waarmee ze wil zeggen: 'Een eengezinswoning is een sociale constructie. Terwijl veel gezinnen nu veel meer stedelijk zijn georiënteerd dan vroeger. Wie zich het kan veroorloven, blijft met kinderen in de stad wonen. Ook na een scheiding. Maar welke woning past daarbij?' Hoewel gescheiden partners mogelijk op den duur een nieuw gezin zullen gaan vormen, is er volgens Karsten juist behoefte aan geschikte, betaalbare en vooral flexibele appartementen. 'Denk aan een appartement waar iedere partner een eigen kamer én slaapkamer heeft, maar waarin de gezinsleden ook gebruik kunnen maken van een gemeenschappelijke

'ONS HELE DENKEN IS NU EENMAAL **INGERICHT OP HET GEZIN**'

ruimte. Appartementen die kunnen krimpen of groeien, bijvoorbeeld door kamers die kunnen worden afgesplitst of juist erbij getrokken. Dat biedt de flexibiliteit die we nu missen.' Karsten stak ook haar licht op in Scandinavië, waar men vanouds goed is in – wat zij noemt – gezinsvriendelijke appartementen. 'We zouden op dat gebied een inhaalslag kunnen maken. Maar dat staat of valt met de wil om dat te doen. Waarbij je niet alleen naar de woning moet kijken, maar naar de buurt en de omgeving, de fietsafstand naar de basisschool, een goede openbare ruimte met veilige fietsroutes.'

Ze beklemtoont dat niet alle (gescheiden) gezinnen in de stad wonen of willen wonen, en dat er veel verschillende soorten gezinnen zijn. 'Juist daarom zullen ontwikkelaars en architecten met andere ideeën moeten komen. Andere plattegronden, die meer ruimte bieden voor verandering. Woningen die verschillende vormen van wonen toelaten. Hoe kun je met weinig vierkante meters toch een goede plattegrond maken?'

GEMEENSCHAPPELIJKE WOONVORMEN

Gevraagd naar een antwoord op die vraag zegt Susanne Dürr, architect en werkzaam aan de Hogeschool Karlsruhe, dat er geen standaardoplossingen zijn. De situatie van gescheiden gezinnen in Duitsland kan namelijk heel uiteenlopend zijn. Dürr deed veel onderzoek naar woonvormen voor gezinnen. Ze legde haar belangrijkste bevindingen vast in de sleutelpublicatie Familien in gemeinschaftlichen Wohnformen. 'Uit mijn onderzoek kwam naar voren dat gemeenschappelijke woonprojecten als het ware een laboratorium zijn. Bewoners zoeken daar permanent naar de beste vorm om samen onder één dak te wonen, met alle ruimtelijke en sociale vragen van dien. Of het nu gaat om samengestelde gezinnen, gescheiden ouders of andere levensvormen: er wordt volop geëxperimenteerd. Dat gaat met vallen en opstaan. Soms lopen initiatieven ook tegen financieringsproblemen aan.' De variatie is enorm. Dürr: 'Er zijn zogenoemde clusterwoningen: grote woonvormen die huisoverstijgend zijn, die bijvoorbeeld wel



Susanne Dürr

is hoogleraar Stedenbouw en Bouwtheorie aan de Hogeschool Karlsruhe. Haar onderzoek is gericht op cross-scale relaties en co-creatieve processen tussen duurzame wijkontwikkeling, woning, appartement en openbare ruimte.

Foto: Felix Kästle



Lia Karsten

is stadsgeograaf en als professor (assoc.) emerita verbonden aan de Universiteit van Amsterdam. Ze is expert op het gebied van stedelijke geografie, met een specifieke focus op de dagelijkse leefomgeving van kinderen en stadsgezinnen.



Tanja Traag

is hoofdsocioloog bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), met als aandachtsgebied demografie, integratie en migratie, onderwijs, gezondheid en welzijn en emancipatie.





zestien personen kunnen tellen. Zij delen dan een keuken. Soms maken meerdere gezinnen zelfs gebruik van gemeenschappelijke sanitaire voorzieningen, zoals een *Badelandschaft* (een badlandschap, een grote badkamer). Maar klein kan ook: 'In Tübingen stimuleert de stad actief het ontstaan van gemengde, inclusieve buurten, met een breed woningaanbod. En in Münster heeft een *Genossenschaft* (bewonerscorporatie, red.) een complex met honderd woningen gerealiseerd met een gemeenschappelijke kantine, een zorgunit, werkplaatsen en flexkamers, ook voor gezinnen in scheiding. Dat initiatief kwam van de mensen zelf: er waren geen ontwikkelaars bij betrokken. Vaak zie je dat mensen dit soort ideeën onderling bespreken en uitvoeren, wat resulteert in een interessante mix van woningtypologieën.'

FLEXIBILITEIT

Over typologie gesproken: we moeten, concludeert Dürr, niet te snel gaan denken in vaste vormen. 'Er gebeurt veel na een scheiding. Mensen krijgen nieuwe partners, waarmee nieuwe woonplaatsen in het spel komen, kinderen nemen eigen beslissingen waar ze gaan wonen ... dan zoek je juist flexibiliteit. Grote woonprojecten met een brede mix aan woningtypen bieden dan flexibiliteit. Variërend van flexkamers met alleen een douche tot complete woongemeenschappen, of nestwoningen waarbij een centrale ruimte in het midden permanent wordt gebruikt door de kinderen, met links en rechts eigen ruimtes voor de ouders die gescheiden leven. En dan zijn er nog de ad-hocoplossingen voor de eerste maanden na de scheiding, als er vooral een snelle oplossing nodig is.' Daarbij speelt betaalbaarheid een

rol, voegt ze eraan toe. 'Na een scheiding neemt het armoederisico voor beide alleenstaande ouders toe, deels omdat de woonkosten stijgen ten opzichte van het beschikbare inkomen. Ook projectontwikkelaars moeten hiermee rekening houden.' Het is aan opdrachtgevers en ontwikkelaars om zich te bezinnen op dit vraagstuk, zegt Dürr. 'Zorg voor een goede en gezonde sociale mix in de buurt, dan blijven de woningen ook op langere termijn geliefd en interessant. Een buurt moet ontmoeting mogelijk maken in gezonde woningen die verandering aankunnen. Alle partijen, van opdrachtgever tot architect, gemeente en ontwikkelaar, hebben daarbij een verantwoordelijkheid.'

VERANTWOORDELIJKHEID

Het gaat om een essentiële verantwoordelijkheid van overheid én ontwikkelaar: recht doen aan allerlei soorten vragen en wensen op de woningmarkt. Niet alleen die van gescheiden gezinnen of alleenstaande ouders, maar van allerlei soorten eenpersoonshuishoudens. In een interview in BPD Magazine in 2023 stelde Jan Latten, destijds hoofdemograaf bij het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), dat onderzoekers eigenlijk nog onderschatten wat er aan de hand is. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt snel toe, waarschuwde hij. 'Een relatie voor het leven is niet meer vanzelfsprekend. Co-ouderschap is makkelijker geworden, vrouwen verdienen zelf hun geld. Nederlands CBS-onderzoek laat zien dat millennials anders denken over open relaties.'

Tanja Traag, Lattens opvolger als hoofdsocioloog bij het CBS, ziet die trends alleen maar sterker worden:



SUSANNE DÜRR

'ER MOET OOK REKENING WORDEN GEHOUDEN MET STIJGENDE WOONKOSTEN NA EEN SCHEIDING'

'SCHEIDEN BETEKEN ALTIJD DAT ER **EEN** **WONING BIJ MOET** **KOMEN'**

'Vergeleken met de jaren vijftig en zestig is het nu gebruikelijker om niet vanuit huis te trouwen, maar eerst te gaan samenwonen. Daardoor kunnen mensen eerst kijken of ze wel echt de prins of prinses op het witte paard hebben gevonden. En als een relatie uiteindelijk niet werkt, dan kún je uit elkaar. Vrouwen hebben over het algemeen een eigen inkomen en het stigma op scheiden is tegenwoordig een stuk minder dan vroeger.'

EXTRA WONING

Het aantal echtscheidingen in Nederland is echter al geruime tijd stabiel, zo blijkt uit CBS-cijfers (zo'n 25.500 geregistreerde echtscheidingen per jaar, waarbij 43.000 kinderen zijn betrokken). Maar nemen we de ongeregistreerde partnerschappen mee, dan ligt het aantal waarschijnlijk hoger. Traag: 'Stabiel of niet: scheiden betekent altijd dat er een woning bij moet komen. Uit ons onderzoek komt naar voren dat vrouwen in de eerste vijf jaar na de scheiding vaker de echtelijke woning verlaten. Ja, vrouwen verdienen tegenwoordig zelf hun geld, maar ze zijn toch minder kansrijk op de krappe woningmarkt. Vrouwen boeten na een scheiding ook meer aan koopkracht in dan mannen, terwijl ze vaak de zorg voor de kinderen op zich nemen en – zo blijkt uit CBS-onderzoek – minder vaak dan mannen een nieuwe relatie beginnen.' Net als Karsten signaleert zij een complicerende factor: gescheiden ouders willen bij voorkeur dicht bij elkaar blijven wonen. Maar als je ooit samen gelukkig was in Amsterdam-Zuid of Utrecht-Oost, zul je in de directe omgeving niet zomaar iets betaalbaars kunnen vinden. Traag: 'Dat kan er zelfs toe leiden

dat mensen bij elkaar blijven wonen, hoewel ze gescheiden zijn. Of zelfs dat ze toch niet scheiden, omdat het woonprobleem dat belet.' Er is dan sprake van een latente woningvraag, maar die krijg je in onderzoek moeilijk boven tafel. 'Het is, kortom, een complex vraagstuk. Eenpersoonshuishoudens zijn uiterst divers: dat loopt uiteen van jonge singles via gescheiden ouders tot alleenwonende senioren.' Ook zij waarschuwt voor vooronderstellingen over wat mensen, gescheiden of niet, zouden willen. 'Soms hoor je bijvoorbeeld dat we maar helemaal geen eengezinswoningen meer moeten bouwen. Maar wacht even: die woningen kunnen juist heel geschikt zijn voor eenoudergezinnen, zeker als ze later weer aan gezinsvorming gaan doen. Of voor samengestelde gezinnen. Niet iedere gescheiden ouder wil een appartement met slechts één extra slaapkamer. Een goede woonomgeving – met de school, een openbare ruimte, veilige fietsroutes – weegt minstens zo zwaar.' Voor ontwikkelaars van woningen en gebieden ligt hier, kortom, een relatief onontgonnen terrein. Traag: 'Het is een complex vraagstuk, een ingewikkelde puzzel, maar we zullen met oplossingen moeten komen. Demografische ontwikkelingen vragen daarom.' Net als voor Susanne Dürr is het sleutelwoord voor Traag: betaalbaarheid. 'Maak de betaalbare woning de kern van je aanbod. Hoe die woning er ook uit ziet.' ■



SAMEN GESCEIDEN WONEN: OP ZOEK NAAR NIEUWE WOONVORMEN

Een op de drie gezinnen krijgt te maken met een scheiding nog voor de kinderen meerderjarig zijn. Dat heeft niet alleen impact op het gezinsleven, maar ook op de manier waarop ouders en kinderen wonen. Wat betekent dit voor de inrichting van woningen en voor de opbouw van buurten en wijken? En hoe kunnen ontwerpers bijdragen aan woonvormen die beter aansluiten bij de werkelijkheid van gescheiden en samengestelde gezinnen? Vanuit die vragen werkt XOOMlab, een coöperatie van architecten, stedenbouwers, ontwikkelaars en bouwkundigen, samen met BPD aan het project Samen Gescheiden Wonen: ruimtelijke strategieën voor gescheiden gezinnen. Het onderzoek richt

zich op ontwerpers, ontwikkelaars, beleidsmakers en woningcorporaties en wordt mogelijk gemaakt door het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie. Ook maatschappelijke organisaties die zich richten op gescheiden gezinnen worden hierbij betrokken. BPD ondersteunt het onderzoek financieel en brengt daarnaast inhoudelijke kennis en capaciteit in vanuit de praktijk van gebiedsontwikkeling. Aanvullend doet BPD zelf onderzoek onder de doelgroep, onder meer via groepsdiscussies en een enquête. XOOMlab en BPD willen de opgedane inzichten bruikbaar maken voor beleidsvorming, ontwerppraktijk en publieke discussie. De resultaten komen dit najaar beschikbaar. ■

Uitgelicht

URBAN FARMING

Stadslandbouw heeft veel voordelen en mogelijkheden. Dat wordt steeds meer mensen duidelijk. Overal ter wereld houden kleine en grote gemeenschappen, bedrijven en onderzoekers zich daarom bezig met innovatieve voedselprojecten.



VOEDSELBRON IN DE BUURT

Incredible Edible gelooft dat voedsel mensen samenbrengt. De visie van deze groep vrijwilligers in het Verenigd Koninkrijk is: vriendelijke, zelfverzekerde en verbonden gemeenschappen creëren door de kracht van voedsel. Vanaf het begin heeft deze organisatie willen laten zien hoe gewone mensen hun eigen omgeving kunnen transformeren met moestuinen. Zo worden ongebruikte stukken grond omgetoverd tot lokale bronnen van gezond voedsel. Voedselproductie wordt inzet als laagdrempelig middel voor betrokkenheid en lokale trots.

De groeiende wereldbevolking veroorzaakt ontbossing, uitputting van ecosystemen en vervuiling door voedselimport. De CO₂-uitstoot stijgt om wereldwijd te voldoen aan de voedingsbehoeften van mensen. Het Deense **Nordic Harvest** wil bewijzen dat het mogelijk is om voedselproductie van het platteland naar de stad te verplaatsen, waardoor er op een kleiner oppervlak geproduceerd kan worden. In een verticale boerderij in Taastrup groeit groenten op veertien verdiepingen. Geteeld zonder pesticiden, met schone windenergie. Op deze manier komen er in Denemarken gebieden vrij die gebruikt kunnen worden voor herbebossing. Zo wordt de CO₂-uitstoot in de landbouw uiteindelijk verminderd.



VERTICAAL = MINDER CO₂

Vers, lokaal en verantwoord

Naast het Limburgse Nieuw Absbroek groeit op zo'n 2,5 hectare iets bijzonders. **Coöperatie Harteveldt** verbouwt hier op een duurzame manier biologisch voedsel voor de leden, die allemaal ook mede-eigenaren zijn. Leden delen niet alleen de oogst van de tuinderij (inmiddels zo'n vijftig verschillende soorten seizoensgroente), maar ook kennis, tijd en betrokkenheid. Zo ontstaat een eigentijdse vorm van urban farming: voedsel uit de wijk, voor de wijk. Een initiatief dat gezonde voeding dichterbij brengt én de sociale samenhang versterkt.



KROPSLA OP KANTOOR

In het drukke Tokio realiseerde Kono Designs een bijzondere stadsboerderij in het negen verdiepingen tellende kantoor van wervingsbureau Pasona. Na renovatie van het vijftig jaar oude pand groeien er tomaten boven vergadertafels, broccolivelden bij de receptie en tauge onder de banken. Van de bijna 20.000 vierkante meter is zo'n 4.000 vierkante meter ingericht met ruim 200 soorten planten, groenten, fruit en rijst. Alles wordt ter plekke geoogst, bereid en gegeten, waardoor **Pasona's Urban Farm** het grootste Japanse 'van boer tot tafel'-kantoorproject is.

Podcast over eigen voedsel kweken

Innovatieve boeren. Thuintuinders. Stadsboeren. Visionairs op het gebied van de voedselrevolutie. Laat je twee keer per week inspireren door sprekers in podcast **The Urban Farm**, de bekendste (Amerikaanse) podcast in de 'grow your own food'-beweging.



STEDELIJKE 'AGRIHOOD'

Veel stedelijke gemeenschappen in de Verenigde Staten hebben te maken met uitdagingen als leegstaande grond en voedselzekerheid. De non-profit-organisatie **Michigan Urban Farming Initiative**, gerund door vrijwilligers, zet in Detroit stadslandbouw in tegen voedselarmoede; de producten zijn voor iedereen gratis. De herontwikkeling van het gebied tot agrarische buurt wordt tevens gebruikt als platform voor educatie en als motor voor wijkherstel.

HET DAK OP

Lufa Farms heeft een missie: een beter voedselsysteem opbouwen met kassen op daken. Vijftien jaar geleden werd 's werelds eerste commerciële dakkas in het Canadese Montréal geopend. Inmiddels exploiteert ze meerdere *rooftop*kassen in Canada. Door op een verantwoorde manier voedsel te verbouwen dicht bij de consument, en logistiek en afzet slim te organiseren, kunnen transportemissies en voedselverspilling verminderen.



Essay

OPENBARE RUIMTES, DE STAD VOOR IEDEREEN

Al tijdens haar studie bekruipt de Engelse **Ellie Cosgrave** het gevoel dat er iets niet klopt aan de manier waarop we naar onze stedelijke omgeving kijken. Cosgrave is director of Campaign for Inclusive Cities and Research bij een Londens adviesbureau voor gebiedsontwikkeling. Ze stelt dat steden vooral worden gebouwd door en voor mannen.

MEISJES LEREN VAN JONGS AF AAN DAT ZE MOETEN OPPASSEN IN OPENBARE RUIMTES. Het gevoel van onveiligheid dat de openbare ruimte oproept, heeft impact op hun bewegingsvrijheid. Dat kun je staven met cijfers. Uit diverse Engelse maar ook Nederlandse onderzoeken blijkt dat aanzienlijk meer vrouwen dan mannen zich 's avonds niet veilig voelen op straat. Er worden percentages genoemd van zestig procent of meer. Stel je voor dat die verhouding omgekeerd was ...

BLINDE VLEK

Wat is er mis met onze ontwerpprocessen waardoor we deze steden krijgen? Ik ben ervan overtuigd dat een van de oorzaken is dat in alles efficiency wordt nagestreefd. Hoe kunnen we een gebied zo optimaal mogelijk benutten? Terwijl een betere vraag is: voor wie ben je een gebied aan het optimaliseren? Om een inclusieve stad te bouwen heb je meerdere invalshoeken nodig. Mannen weten niet hoe het voor een meisje of vrouw voelt om door de stad



te reizen. Overvolle bussen en metro's en een gebrek aan openbare toiletten zorgen ervoor dat vrouwen niet graag gebruikmaken van openbare ruimtes. Het is een blinde vlek waar de veelal mannelijke ontwerpers zich nauwelijks bewust van lijken. Bij de inrichting van een stad vormen de gebouwen het hoofdmenu.

Veiligheid gaat niet alleen over het voorkomen van intimidatie en geweld, maar ook over een evenredige toegang tot de stad en het gevoel dat je er thuishoort. Is het een omgeving die vrouwen uitnodigt om eraan deel te nemen? Dat doel bereik je niet met meer verlichting en beveiligingscamera's. Van oudsher staan keuzes in het teken van economische behoeftes. Hoe komen we bijvoorbeeld zo snel mogelijk de stad in en weer uit? Het openbaar vervoer is vaak ingericht op de klassieke spitsreiziger die rechtstreeks van huis



'GEEF MEISJES EN VROUWEN INSPRAAK BIJ HET INRICHTEN VAN DE PUBLIEKE RUIMTE IN STEDEN'



Ellie Cosgrave
is director of Campaign for Inclusive Cities and Research bij Publica, een adviesbureau voor gebiedsontwikkeling in Londen. Ze is als universitair hoofddocent Stadsinnovatie verbonden aan UCL, de universiteit van Londen. Ook is ze co-auteur van een handboek voor publieke veiligheid voor de stad Londen, dat plannenmakers adviezen geeft om publieke ruimtes inclusiever te maken. Ze was betrokken bij projecten voor veilige vrouwvriendelijke publieke ruimtes in Colombia, Amerika en Zweden.

naar werk en weer terugreist. Daardoor sluit het systeem minder goed aan op mensen, niet zelden vrouwen, die meerdere bestemmingen combineren: werk, school, boodschappen, zorgafspraken of reizen met een kinderwagen.

EIGENAARSCHAP

Het begint met eigenaarschap. Daarvoor moet je meisjes en vrouwen inspraak geven in de beslissingen die worden genomen over de publieke ruimte. In Waterden Green, een park in Londen, zijn tienermeisjes de opdrachtgever die de gebiedsontwikkelaar en de architect vertellen waaraan de publieke ruimte moet voldoen. Ook in Rinkeby, een wijk in Stockholm, dachten tienermeisjes mee met stedenbouwkundigen en projectontwikkelaars om de publieke ruimtes inclusiever te maken. Het uitgangspunt is niet zozeer om plekken naar gender in te richten. Het gaat erom meer rekening te houden met verschillende interesses. Een plek om te voetballen naast een plek om elkaar te ontmoeten. Als je een park als een leeg canvas aanbiedt, zijn het vooral jongens die de ruimte claimen. Meisjes zijn dan vaak veroordeeld tot de randen.

INCLUSIEVER

In Bogotá in Colombia leidde het debat tussen vrouwen en beleidsmakers tot bijzondere resultaten. Zo heeft de

gemeente een aantal centra geopend waar een kinderopvang, wasserette, wetswinkel, een gezondheidscentrum en een school voor hoger onderwijs zijn gehuisvest. Om toegang tot die sociale infrastructuur te krijgen, investeert de stad in openbaar vervoer, onder meer met een door vrouwen gerunde buslijn. Al die inspanningen helpen vrouwen uit hun huis te komen en zich te ontwikkelen. Daarmee wordt de publieke ruimte in Bogotá inclusiever. In de Amerikaanse stad Louisville hebben buurtactiviteiten geleid tot de aanleg van parken die samen met meisjes en jonge vrouwen zijn ontwikkeld. Met het inrichten van de publieke ruimte, bijvoorbeeld in de vorm van een muurschildering van een moeder die borstvoeding geeft, geven de vrouwen ook vorm aan hun eigen identiteit.

PIONIERS

Het is opvallend dat vrouwen zich overal ter wereld kwetsbaar voelen in de openbare ruimte. De culturele verschillen zijn er, maar op een andere manier dan je zou denken. In Colombia krijgt het gesprek over de onveiligheid die vrouwen ervaren in openbare ruimtes veel aandacht. In Europa is dit een lastiger gespreksonderwerp, omdat het niet past bij het beeld dat we van onszelf hebben en wat we als maatschappij willen uitstralen. Namelijk dat we vooruitstrevend zijn en dat we het goed geregeld hebben voor vrouwen. Op het gebied van genderinclusieve stadsplanning zijn Wenen en Barcelona

pioniers. Die stadsplanning doorbreekt het traditionele 'de man als norm' en focust op veiligheid en diverse voorzieningen waardoor steden beter aansluiten op uiteenlopende leefpatronen. Beide steden richten de openbare ruimte in op basis van behoeften van vrouwen, kinderen en ouders. Wenen sloeg deze weg al in de jaren negentig in. Geen onoverzichtelijke steegjes en donkere hoeken. De stad focust op brede trottoirs, uitgebreide straatverlichting en buurten waarin wonen en werk worden gecombineerd, waardoor er altijd sociale controle is. Straten, liften en overstappunten zijn zo ontworpen dat het navigeren met kinderwagens of zware boodschappen soepel verloopt. Parken en openbare pleinen worden zo ingedeeld dat ze niet enkel gedomineerd worden door mannelijke sporten, zoals grote skateparken, maar ook voldoende ruimte bieden voor ontmoeting, spel en rustplekken voor tienermeiden, ouderen en mantelzorgers.

EXPERIMENT

De belangrijkste les is dat de stad, en daarbinnen de publieke ruimte, werk in uitvoering blijft. Het gaat om het proces waarin ieders stem gehoord wordt. Wat vinden we belangrijk? En waar investeren we in? Dat is een voortdurende zoektocht. In haar boek *De feministische stad* betoogt

de Canadese hoogleraar geografie en milieu- en stedenstudies Leslie Kern dat er geen simpele blauwdruk bestaat om ongelijkheid in de stad op te lossen. In plaats daarvan pleit ze voor een benadering die rekening houdt met de diverse ervaringen van bewoners. Stedelijk ontwerp moet volgens haar niet uitgaan van één norm, maar ruimte laten voor experiment, verschillen en alledaagse behoeften zoals zorg, veiligheid en toegankelijkheid. ■

'LEG DE FOCUS OP VOORZIENINGEN WAARDOOR STEDEN AANSLUITEN OP UITEENLOPENDE LEEFPATRONEN'



DE GIDS

Emiel Lamers

is eigenaar van Emiel Lamers Architectures, senior lecturer aan de TU Delft, schrijver en eigenaar van ArchiGuide, een bureau voor architectuurrondleidingen in binnen- en buitenland. Hij woonde en werkte onder meer in Parijs, Ljubljana en Boedapest. Hij is auteur van *Contemporary Architecture in Hungary*, met verrassend veel vernieuwende 21e-eeuwse architectuur in Hongarije.

Made in ... Boedapest

Met ruim anderhalf miljoen inwoners is Boedapest de tiende stad van de Europese Unie en veruit de grootste stad van Hongarije. Het is een stad met twee gezichten: met het chique Boeda en het levendige Pest, met monumentale gebouwen en hippe 'ruïnebars'. De grandeur van de negentiende eeuw is nooit ver weg, maar deze Oost-Europese stad kent ook de nodige verborgen pareltjes.

'De twee steden zijn totaal verschillend: Boeda staat voor rust en groen, Pest is juist moderner, ook qua architectuur'



BOEDA EN PEST

STAD MET TWEE GEZICHTEN

'Boeda en Pest, van origine twee steden, zijn twee totaal verschillende gebieden. Boeda is behoudend en staat voor rust, groen en vermogen. Pest is juist moderner, ook qua architectuur.'



HABSBURGSE RIJK

'Hongarije was tot aan het einde van de Eerste Wereldoorlog onderdeel van een internationale grootmacht. Hongaren zijn daar heel nostalgisch over. De hang naar het verleden komt tot uiting in de keuze om het paleis in Boeda – waar de Oostenrijkse keizerin Sisi ooit verbleef en dat uitzicht biedt over de gehele stad – als kantoor te kiezen. Het verklaart ook de neiging tot historiserende architectuur in de stad. In die context verbaast het niet dat het **parlementsgebouw** aan de Donau nogal groot is.'



BÁLNA

'Aan de Pest-oever van de Donau staat een oud complex van pakhuizen dat aan het begin van deze eeuw is gerenoveerd en een eigentijdse toevoeging heeft gekregen. Dat **walvisvormige gebouw** is half over de pakhuizen gelegd. Het is ontworpen door de Nederlandse architect Kas Oosterhuis. Bálna is een plek die inwoners van Boedapest hebben omarmd als plek om te vertoeven en iets te eten in de verschillende restaurantjes. De glooiende nieuwbouw is een opvallende verschijning aan de kade.'

OUDESTE LIJN

‘De oudste metro van het Europese vasteland ligt in Boedapest. De lijn is sinds 1896 operationeel, van de Donau aan de Pest-kant naar het stadspark **Városliget**. In die tijd is ook de boulevard **Andrássy út** aangelegd, waar deze lijn onderdoor gaat. De boulevard is nog steeds de meest prominente plek om te flaneren langs de duurste winkels.’



MUSEUMKWARTIER

‘In navolging van steden als Wenen en Amsterdam krijgt Boedapest een museumkwartier in het grote stadspark **Városliget**. Het enorme project is in aanbouw. Het Etnografisch Museum van het Hongaarse architectenbureau Napur is al klaar. Het bevindt zich voor een groot deel onder de grond en buigt aan twee kanten naar boven. In het midden blijft de toegang op het maaiveld naar het park intact. Hier staat het monument ter nagedachtenis aan 1956, het jaar waarin de Sovjets een einde maakten aan de Hongaarse Opstand. Daarnaast komt er een **House of Music** en een nieuwe nationale galerie.’



RUIÑEBARS

‘Oude leegstaande gebouwen, voornamelijk in de voormalige Joodse wijk in Pest, hebben rond de laatste eeuwwisseling steeds vaker een tijdelijke bestemming als ruïnebar gekregen. **Szimpla Kert** is de bekendste, maar er zijn er veel meer. De invulling verschilt: soms gaat het om een cluster van cafés, soms kun je er de hele nacht doorfeesten.’



KOPASZI-GÁT

‘Een bijzondere plek aan de Boeda-kant van de Donau is **Kopaszi-gát**: een dijkje dat als een landtong de rivier insteekt. Op die dijk stonden ooit kleine functionele gebouwen, maar die zijn door een architectenbureau vervangen door houten paviljoens met voornamelijk horeca. Het is daardoor nu een heerlijke buitenplaats, vooral in de zomer.’



LANDKLIMAAT

‘Net als heel Hongarije heeft Boedapest een landklimaat. Dat betekent **koude winters** en **warme zomers**. Het heeft effect op het stedelijke leven. Vanaf april zijn de parken de plekken waar inwoners elkaar ontmoeten, vanaf oktober zijn dat de badhuizen en de cafés.’

‘Het hele jaar door buiten baden in natuurlijke bronnen’

MARGITSZIGET

‘Het eiland in de Donau waar het jaarlijkse Sziget Festival plaatsvindt, ligt noordelijker. Maar sla **Margitsziget** bij een bezoek aan Boedapest niet over. Het is een prachtig eiland om een wandeling te maken en een paradijs voor zwemliefhebbers, met onder meer een olympisch bad. Het monumentale nationale zwembad is niet alleen ontworpen door Alfréd Hajós, het is ook naar hem vernoemd. Dat komt omdat Hajós zowel architect als olympisch zwemkampioen was.’



BADHUIZEN

‘Boedapest is terecht beroemd vanwege de badhuizen. Natuurlijke warmwaterbronnen maken het mogelijk om het hele jaar door binnen en buiten te baden, zelfs in de winter. Er zitten prachtige gebouwen bij. Zoals het enorme **Széchenyi Gyógyfürdő**, dat in een van de stadsparken ligt. De badhuizen hebben een grote sociale betekenis. Vooral voor ouderen is het een manier om bij te praten met bekenden.’



Column

INDUSTRIEEL BOUWEN: KWESTIE VAN DOEN

Nieuwbouwwoningen uit de fabriek: inmiddels is het een no-brainer. Hier kunnen we écht kansen grijpen om de woningbouw te versnellen. Niet voor niets trekt de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zo'n 300 miljoen euro uit om industrieel bouwen een impuls te geven. De seinen staan op groen. Intussen formuleert **Peter van Oeveren** een antwoord op een belangrijke vraag.

DIE VRAAG IS: hoe krijgen we industriële woningbouw nu écht van de grond? Hoe komen we van willen en praten naar doen? Want gepraat wordt er volop. Misschien zelfs te veel. Steeds weer lees je hoe belangrijk het is, hoe efficiënt, hoe goed, hoe snel, hoe duurzaam, hoe betaalbaar. En dat klopt allemaal.

Maar je hoort ook dat het best moeilijk is, omdat de naamgeving niet meewerkt ('industrieel' klinkt niet creatief) en omdat we graag unieke plannen willen maken. Gemeentelijke bestuurders, architecten, stedenbouwkundigen en ook ontwikkelaars hebben soms bedenkingen. De ruimtelijke kwaliteit zou in het gedrang komen. Gelukkig bouwen we niet meer naar de voorbeelden van de flatwijken uit de jaren zestig, zoals de Bijlmer of de Utrechtse wijk Overvecht. Toch zie je nog eenheidsworstprojecten. Dat willen we toch niet?

Nee. En dat hoeft ook helemaal niet. Industrieel bouwen kan prachtige resultaten opleveren. Ik geef een voorbeeld uit onze eigen praktijk, om te laten zien hoe het kan: Oostflank in Purmerend. Op deze locatie komen duizenden nieuwe woningen. In samenwerking met de betrokken stedenbouwkundig ontwerpers zetten we de wijk zo op dat er ruimte is voor conceptwoningen en woningen die in de fabriek worden geproduceerd.

Bouwers weten daardoor al vroeg welke modulaire bouwsystemen ze kunnen toepassen. Ze kunnen zich daarop richten. Naar verwachting gaan we daardoor uiteindelijk sneller door het ontwerpproces en de vergunningsprocedure, en het bouwen kan ook nog eens de helft sneller. De stedenbouw past dus bij de bouwsystematiek. En andersom. Hoe mooi wil je het hebben?

Ziedaar het antwoord op mijn belangrijke vraag: niet praten, maar beginnen. Doen. Zorgen voor een project met een samenhangend systeem van gebiedsontwikkelaar en (ontwikkende) bouwer van fabriekswoningen. In Noord-Holland is dat eerder al gelukt bij Nieuw Hollandse Bouwstroom, een succesvolle samenwerking tussen elf woningcorporaties en vijf industriële bouwbedrijven. Ze zijn aan de slag gegaan op basis van goede langetermijnafspraken op diverse locaties. En het werkt.

BPD pakt het op een soortgelijke manier aan. Met één uitvraag voor vier locaties in verschillende regio's gaan we aan de slag met deze nieuwe manier van werken. We kopen de productie van de aannemer niet meer in per project, zoals tot nu

toe gebruikelijk, maar we stemmen de inkoop centraal af en reguleren zo de bouwstroom. Bij deze aanpak gaat het in totaal om 350 grondgebonden woningen die conceptmatig, modulair of industrieel zullen worden gebouwd. De aannemer kiest zijn eigen systeem. We werken samen met zes grote industriële bouwers die we uitdagen om met voorstellen te komen op basis van stedenbouwkundige plannen. Vanuit deze pilot leren we hoe we als gebiedsontwikkelaar zo goed mogelijk op de systemen van deze partijen kunnen aansluiten, maar vooral ook andersom. Lukt dat, dan liggen er prachtige kansen om op te schalen. En dat is de bedoeling, want het is de ambitie van BPD om onze totale woningproductie op te voeren naar 9.000 woningen per jaar. Natuurlijk, per gemeente is de situatie anders. De meeste tijd gaat nog altijd zitten in het op de kaart zetten van je locatie met de daarbij behorende procedures. De voorbereiding van het bouwen duurt langer dan het bouwen zelf. Dat kan allemaal nog beter. Maar dat is geen reden om te wachten met industrieel bouwen. Ik heb intussen gemerkt dat de brief van de minister een snaar heeft geraakt bij de wethouders in mijn regio. Industrieel bouwen, ziet iedereen, heeft de toekomst. Laten we het gaan doen! ■

Beeldreportage

ONTMOETINGEN

Ruimte is nooit neutraal. De manier waarop een plein is ingericht, een route door de buurt loopt of een gedeelde plek is ontworpen, bepaalt of mensen elkaar tegenkomen of niet. Kleine ingrepen maken het verschil: een bankje op de juiste plek, een gedeelde tuin, een overdekte ruimte die uitnodigt om te blijven. Ontwerpen voor ontmoeting betekent kansen voor contact bewust in de ruimte inbouwen.

CO-HOUSING BIJGAARDEHOF – GENT

Het terrein van de voormalige Malmfabriek aan het Bijgaardepark in Sint-Amandsberg in Gent is omgevormd tot drie collectieve woonprojecten. Elk appartement heeft een eigen woon- en slaapkamer, keuken en badkamer en verder zijn er veel gezamenlijke ruimtes. De woongroepen zien co-housing als dé woonvorm van de toekomst. Ecologisch verantwoord leven, consuminderen en delen staan centraal.



BEELD: MONSTRUM

DOKK1 – AARHUS

In de speeltuin van het grootste openbare bibliotheek- en cultuurcentrum van Scandinavië staat deze indrukwekkende houten vogel, ontworpen en gerealiseerd door Monstrum. Terwijl kinderen samen klimmen tot wel 7,5 meter hoogte, ontmoeten ouders elkaar op het terras met panoramisch uitzicht. Zo verbindt deze spectaculaire buitenruimte de stad en haar inwoners.



BEELD: JAKOB VAN VLIET

DE WARREN – AMSTERDAM

Op Centrumeiland realiseerden de bewoners van wooncoöperatie De Warren een plek waar betaalbaar wonen samengaat met zorg voor elkaar, de omgeving en de stad. Hun gezamenlijke inzet laat zien hoe collectief wonen niet alleen woningen oplevert, maar ook een hechte gemeenschap. Er is ruimte voor een diverse groep mensen, van starters tot gezinnen met kinderen. Er zijn veel gemeenschappelijke ruimtes en er is openheid naar buiten en de buurt.



BATTERSEA POWER STATION PARK – LONDON

De grote groene fauteuils in Battersea Power Station Park maken de openbare ruimte speels en uitnodigend. Het concept draait om buiten zitten, kijken en elkaar ontmoeten in een opvallende vorm. De stoelen zijn ontworpen als tijdelijke publieksinstallatie binnen het parkontwerp rond Battersea Power Station. Zo krijgt de plek een sociale functie, waarbij design helpt om verblijf en contact vanzelf te stimuleren.



TAINAN SPRING – TAINAN

Tainan Spring laat zien hoe stedelijke vernieuwing ook sociale waarde kan creëren. De fundering van een oud winkelcentrum is veranderd in een publieke waterplek waar mensen samenkomen, ontspannen en verblijven. Het is een informele ontmoetingsruimte die verkoeling, toegankelijkheid en dagelijks stedelijk leven op een open en uitnodigende manier versterkt.



BEELD: MARCELO HERNANDEZ/HAMBURGER ABENDBLATT

ELBPHILHARMONIE PLAZA – HAMBURG

De Elbphilharmonie Plaza in Hamburg is meer dan een uitzichtpunt: het is een publieke ontmoetingsruimte in een gebouw voor muziek en cultuur. Bezoekers komen hier samen om te wandelen, uit te rusten, van het uitzicht te genieten en elkaar te spreken.

Juist doordat de plaza vrij toegankelijk is, verbindt het gebouw concertbezoekers met bewoners en toeristen. Zo krijgt de Elbphilharmonie naast haar culturele functie ook een open, sociale rol in de stad voor iedereen.



BRYANT PARK – NEW YORK

In New York laat Bryant Park zien hoe sociaal ontwerp ontmoeting stimuleert. Flexibele stoelen en laagdrempelige toegankelijkheid maken het park uitnodigend voor uiteenlopende gebruikers. Niet een grote fysieke ingreep, maar slimme sociale activatie zorgt hier voor levendigheid, spontane interactie en een sterke, inclusieve publieke sfeer, elke dag.

Dubbelinterview



EEN HUURWONING ALS GOED ALTERNATIEF

Voor een groeiende groep mensen wordt eigenwoningbezit een steeds moeilijker bereikbare wens. Voor wie zich op de woningmarkt (nog) geen koopwoning kan permitteren of daarmee liever nog even wacht, is een betaalbare huurwoning een belangrijk alternatief. Tegelijkertijd biedt middenhuur allerlei kansen om gebiedsontwikkeling een extra dimensie te geven. Welke kansen dat zijn? **Tak Lam**, fondsdirecteur van BPD Woningfonds, en **Alexander Heinzmann**, algemeen directeur van BPD Duitsland, gaan erover in gesprek.



'WIJ ONTWIKKELEN PRODUCTEN DIE HUN WAARDE BEHOUDEN'

GEEN HOGE HYPOTHEEKRENT, GEEN RESTSCHULD, GEEN ONDERHOUDSKOSTEN, geen onverwachte uitgaven door een leidingbreuk of andere verrassingen, plus de ultieme vrijheid om te verhuizen wanneer het leven daarom vraagt. Dat is het comfort en de flexibiliteit van een huurwoning. Het principe is vergelijkbaar met een deellauto of deelfiets: niet voor iedereen draait het om het eigendom, het gaat om het nut. Een eigen woning voor eigen gebruik of als kapitaalinvestering is een belangrijke bouwsteen voor vermogensopbouw. Maar het is ook van cruciaal belang dat mensen een geschikte en betaalbare woning hebben om in te wonen – ongeacht of ze zelf de eigenaar zijn of niet.

Duitsland is vanouds een land van huurders, zegt Alexander Heinzmann, algemeen directeur van BPD Duitsland. 'Tot wel 50 procent van alle inwoners woont in een woning die niet hun eigendom is.' In Nederland is dat 43 procent. Ongeveer 57 procent van de ruim 8,1 miljoen woningen is in bezit van de bewoner. Dat percentage is al jaren redelijk stabiel. 'Maar het eigenwoningbezit en de koopgeneigdheid onder jongeren en alleenstaanden dalen de laatste tijd, door krapte en hoge huizenprijzen', zegt Tak Lam, fondsdirecteur BPD Woningfonds. 'Huren is voor hen steeds vaker een uitkomst.'

Zeker als je te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar (vooralsnog) te weinig voor een koopwoning, kijk je rond op de huurmarkt. In Nederland gaat het dan om zo'n 3 miljoen huishoudens. Precies voor die groep is in 2019 BPD Woningfonds opgericht. Dit fonds bestaat uit duurzame, betaalbare nieuwbouwhuurwoningen, bestemd voor mensen met een middeninkomen: (her)starters, gezinnen en zelfstandig wonende ouderen. De huren zijn betaalbaar, tussen 850 en 1.350 euro per maand. Het fonds, dat naar verwachting eind 2026 een woningportefeuille van meer dan 8.300 woningen zal hebben, krijgt nu een

soortgelijke navolging in Duitsland. Gesteund door het investeringscommitment van 500 miljoen euro vanuit Rabobank kunnen in een eerste fase zo'n duizend huurwoningen worden gerealiseerd, in dertien projecten. De woningen zullen in eerste instantie door BPD worden ontwikkeld en gebouwd en zullen vervolgens – afhankelijk van de marktsituatie tijdens de bouw of na oplevering – vooral aan institutionele beleggers worden verkocht.

WAAROM IS MIDDENHUUR VOOR BPD EIGENLIJK BELANGRIJK?

Tak Lam: 'Wonen, een dak boven je hoofd, is een primaire levensbehoefte. Het is meer dan zomaar een product. Omdat we zien dat steeds meer mensen op de woningmarkt geen passend aanbod kunnen vinden, komen we met betaalbare, duurzame middenhuurwoningen voor de middenklasse. Een groep die echt in de verdrukking zit. Onze snelle groei laat zien dat we in een behoefte voorzien.' Alexander Heinzmann: 'Deze ontwikkeling zie je niet alleen in Nederland. In veel landen, ook in Duitsland, hebben middengroepen het moeilijk. Hoge inkomens vinden altijd wel een woning, voor de lage inkomens zijn er de sociale huurwoningen. Maar de groep daartussenin, die gaat ons aan. Daarvoor komen wij in actie.'

IS DAARVOOR OP DE STERK ONTWIKKELDE DUITSE VERHUURDERSMARKT WEL RUIMTE?

Heinzmann: 'Er zijn inderdaad veel partijen op de markt in Duitsland, variërend van ontwikkelaars die landelijk actief zijn tot *Genossenschaften* (bewonerscorporatie, red.) die een lokale focus hebben. Maar wij voegen daar ook iets aan toe. BPD verkocht tot nu toe alles wat we in ontwikkeling brachten rechtstreeks. Onze aanpak creëert meerwaarde voor alle betrokkenen: gemeenten profiteren van meer woonruimte, huurders van een groter woningaanbod en beleggers van nieuwbouwwoningen zonder ontwikkelingsrisico's en voorfinanciering.'

VORIG JAAR GINGEN IN DUITSLAND ONGEVEER 120.000 BANEN VERLOREN IN DE INDUSTRIE. HET GROOTSTE INDUSTRIELAND VAN EUROPA, DE EXPORTWELTMEISTER, KAMPT MET EEN ECONOMISCHE CRISIS. DAT LEIDT TOT ONZEKERHEID. 'VEEL MENSEN HEBBEN HET GEVOEL DAT HET LAND ZE ONTGLIPT', ZEI POLITICOLOOG JULIA REUSCHENBACH IN JUNI IN DE SÜDDEUTSCHE ZEITUNG. MOET HET INITIATIEF VAN BPD DUITSLAND OOK IN DIT LICHT WORDEN BEZIEN? ALS JE WONINGEN NIET KUNT VERKOPEN, GA JE VERHUREN?

'Natuurlijk merken wij die onzekerheid ook op de woningmarkt', antwoordt Heinzmann. 'Als je onzeker bent van je baan, ben je huiverig om een woning te kopen. Huren is dan een goed alternatief, zeker in woningmarkten waar de druk al hoog is. We richten ons op de top tien steden van Duitsland. Daar beginnen we met de bouw. We verhuren de woningen; de verkoop is van later zorg. Verhuren is zo ook een goede manier om op grote locaties van start te kunnen te gaan, om gebiedsontwikkeling en nieuwbouwprojecten op gang te brengen.'

Lam: 'Je zou het een actieve reactie op de huidige marktsituatie kunnen noemen. Deze tijd vraagt om een businessmodel waarbij ontwikkelaar, investeerder en verhuurder onder één dak worden gebracht. We zijn dan langer in de waardeketen aanwezig, waardoor je risicoprofiel verbetert – want de cashflow is gegarandeerd – ongeacht de situatie op de markt.'

BPD WONINGFONDS IS SINDS 2019 SNEL GEGROEID. KAN DE DUITSE TEGENHANGER IETS LEREN VAN DE WEG DIE INTUSSEN IN NEDERLAND IS AFGELEGD? EN OMGEKEERD?

Heinzmann: 'Zeker, we hebben geleerd van de burens. Sowieso is BPD Woningfonds een inspirerend voorbeeld. Natuurlijk zijn er verschillen tussen Nederland en Duitsland qua wetgeving, huurregels of technische vereisten aan de bouw van woningen. Een ander belangrijk verschil is dat wij in Duitsland ook het volledige productie- en bouwproces vanuit één hand verzorgen. Dat biedt ons kansen om de huurwoningen gestandaardiseerd te bouwen. Het levert kostenvoordelen op en uiteindelijk aantrekkelijke huren. We kunnen onze ervaringen door het hele land goed combineren. Zo onderzoeken we nu of we het assetmanagement in eigen huis zullen doen of juist niet, en we kijken hoe onze Nederlandse collega's dat aanpakken.'

Lam: 'Nederland verkeerde nog niet eens zo lang geleden – tussen 2008 en 2014 – in een vergelijkbare economische dip als Duitsland nu. Wat wij daarvan hebben geleerd: als je zo'n lange crisis goed wilt doorkomen, moet je je breed manifesteren. Dus niet alleen woningen



Alexander Heinzmann
trad in 2019 toe tot de directie van BPD. Sinds februari 2022 is hij algemeen directeur van BPD Duitsland.



Tak Lam
is sinds 2019 fondsdirecteur van BPD Woningfonds. Daarvoor werkte hij bij Amvest.



ALEXANDER HEINZMANN

'MET MIDDENHUUR GEEF JE DE STAD **EEN IMPULS**, HET VOORKOMT EENZIJDIGHEID'

ontwikkelen om te verkopen, maar ook om te verhuren. Die mix, denk ik, zou zelfs wel eens het leading businessmodel kunnen worden voor de toekomst. In beide landen. Onze aandeelhouder Rabobank ziet dat ook zo.'

OVER RABOBANK GESPROKEN: HOE BELANGRIJK IS DE FINANCIËLE STEUN?

Lam: 'Een sterke investeerder is belangrijk in deze tak van sport, zeker in de startfase, en zeker ook gezien onze groeiambities: BPD Woningfonds wil naar 16.500 woningen in 2034 groeien. Dan is een sterke, degelijke partij die achter je staat cruciaal. Dat opent echt deuren. Dankzij Rabobank bevinden we ons nu in de tweede fase van onze levenscyclus. Er is een mooi portfolio gevormd, nu is het tijd om door te groeien.'

Heinzmann: 'Zo ver zijn wij natuurlijk nog niet. Rabobank is heel belangrijk voor ons. Zij maken deze stap pas mogelijk: we krijgen een kans die we nu moeten grijpen. Het geeft ons een unieke positie, ook ten opzichte van onze concurrenten. Veelzeggend is dat we goede reacties krijgen uit de markt en van lokale overheden en de politiek: men vindt het een dappere stap om midden in deze voor Duitsland pittige crisis 500 miljoen euro te investeren. *Never waste a good crisis.*'

VOOR DE HUURDER SPEELT HET BUSINESSMODEL NATUURLIJK GEEN ROL. DIE IS PUUR GEÏNTERESSEERD IN EEN GOEDE, DUURZAME WONING MET EEN BETAALBARE HUUR, IN EEN FIJNE BUURT. HOE GARANDEER JE DIE BETAALBAARHEID, NU ALLES STEEDS MAAR DUURDER WORDT?

Lam: 'Dat is een van de belangrijkste vragen van nu. De bouwkosten zijn in Nederland relatief hoog en ze stijgen nog altijd. De businesscase voor een betaalbare huurwoning staat daarmee feitelijk permanent onder druk. De huren kunnen niet veel meer stijgen dan de lonen, en anderzijds lopen de bouwkosten verder op. Wij zoeken dus nu naar

wegen om de bouwkosten zo ver mogelijk te drukken, onder meer door conceptueel bouwen, fabrieksmatige bouw en vooral standaardisatie van het bouwproces.'

Heinzmann: 'In Duitsland zie je min of meer hetzelfde beeld: oplopende bouwkosten. Elke deelstaat heeft bovendien ook nog eens een eigen bouwbesluit en vaak andere eisen en standaarden. We kunnen onze producten dus niet zomaar kopiëren. De oplossing is niettemin meer standaardisatie en daar werken we aan. Het goede nieuws is: standaardisatie en kwaliteit zijn allang geen tegenstelling meer. Met een goed ontwerp biedt conceptueel bouwen dezelfde woningkwaliteit en leefbaarheid als individueel ontwikkelde woningen. Ook visueel doen ze in niets onder voor individueel ontwikkelde gebouwen.'

BPD IS EEN GEBIEDSONTWIKKELAAR. WAT VOEGEN DE WONINGEN IN DE MIDDENHUUR TOE AAN EEN BUURT, EEN STAD?

Heinzmann: 'Met middenhuur kun je een stad een impuls geven, zeker als je het combineert met nieuwe, intelligente oplossingen op het gebied van deelmobiliteit, infrastructuur, winkels, een groene woonomgeving. Middenhuur kan ertoe leiden dat buurten minder eenzijdig worden. Dat mensen kunnen doorgroeien naar een woning die beter bij ze past. Alle soorten woningen samen maken een levende stad.'

Lam: 'Dat is inderdaad een groot voordeel van middenhuur: je kunt als gebiedsontwikkelaar langer bij een gebied betrokken blijven. Je bouwt aan een gemeenschap, en ook daarom is een mix van koop en huur zo belangrijk. Je maakt een buurt voor verschillende huishoudens en generaties. Dat heeft een directe relatie met onze ESG-doelstellingen. En dan met name de S van Social. Betaalbaarheid heeft een sociaal aspect. We investeren daarom gericht in de aantrekkelijkheid en leefbaarheid van buurten, ontmoetingsplekken, communitymanagers. We creëren gemeenschappen.'

Heinzmann: 'Eens. Wonen is veel meer dan een dak boven het hoofd.' Betaalbare woningen zijn een voorwaarde voor



sociale cohesie, participatie en leefbaarheid. En daarmee ook een sociale kwestie – de ‘S’ van ESG. Die E van Environment speelt daarbij overigens een sleutelrol: een gezonde buurt die bestand is tegen klimaatverandering, is goed voor bewoners. Maar let op: ook voor investeerders. Die zien dat wij bewust producten ontwikkelen die hun waarde behouden in veranderende omstandigheden. Woningen en gebieden die – om maar iets te noemen – bestand zijn tegen hevige regenval en hitte.’

WAT MOET ER GEBEUREN OM VAN DEZE INITIATIEVEN OP DE HUURMARKT EEN BLIJVEND SUCCES TE MAKEN?

Heinzmann: ‘Dan noem ik toch die bouwkosten. Die moeten we onder controle houden, zodat de betaalbaarheid van de woningen gegarandeerd is, zonder dat de kwaliteit in het gedrang komt. Een andere grote uitdaging is de economie, de omstandigheden waarop we zelf weinig invloed kunnen uitoefenen. En de onrustige geopolitieke situatie, die ook tot onzekerheid leidt. Mensen kijken naar het nieuws, denken na over de toekomst en baseren daarop hun beslissingen. Dat kan betekenen dat ze neigen naar huren, en dat zien we dus ook al gebeuren, maar de onzekerheid blijft. De algehele situatie staat onder druk.’

Lam: ‘Er zijn veel uitdagingen. Ik noem het gebrek aan capaciteit in de bouw, het personeelstekort. En – in Nederland althans – de ontoereikende energie-infrastructuur, de netcongestie. Dat bemoeilijkt het ontwikkelen en bouwen. En verder is het investerings-klimaat in Nederland op dit moment niet bepaald aantrekkelijk, deels veroorzaakt door politieke keuzes in de laatste jaren. Buitenlandse investeerders zijn daardoor terughoudend geworden. Dat moet echt veranderen. Er is ook op dat gebied helaas veel onzekerheid.’

Heinzmann: ‘Ik noem nog iets: de bureaucratie. Het duurt te lang om nieuwe woningen te realiseren. We zouden zoveel sneller moeten gaan. Met de Bauturbo beschikken de gemeenten in Duitsland nu over een belangrijk instrument om dit proces te versnellen; het wettelijke gebouwtipe E kan daarbij helpen om bouwprocessen te stroomlijnen en de kosten te reduceren. Dat zijn belangrijke stappen in de goede richting. Dit biedt kansen. Want snellere vergunningverlening is één ding, maar we moeten ook sneller, efficiënter en goedkoper kunnen bouwen. Alleen zo kunnen we de dringend benodigde woonruimte op de juiste schaal en tegen betaalbare prijzen realiseren.’

POSITIEF EINDIGEND: WELKE GOEDE VOORBEELDEN ZIJN ER OM TE LATEN ZIEN?

Tak Lam: ‘Project Living-Inn, Winkelsteeg in Nijmegen! In vier grote, met elkaar verbonden gebouwen vind je daar 450 wooneenheden, voor jong en oud, gecombineerd met allerlei soorten dienstverlening, zorgvoorzieningen, een restaurant en zelfs een klein zwembad. Het is als een community opgezet, BPD Woningfonds zal daar dus ook voor een communitymanager zorgen. Het is een concept waarvan ik veel verwacht. Het zou ook op andere locaties mogelijk en kansrijk zijn.’

Alexander Heinzmann: ‘Wij zijn net begonnen, dus ik kan je nog niet meenemen naar een geslaagd project. Maar over enige tijd wel. We gaan aan de slag in Berlijn en Düsseldorf, in steden dus waar de woningmarkt sterk verhit is. Verdere projecten in de top tien steden zullen volgen. In Mössingen bij de universiteitsstad Tübingen, een populaire en dus dure regio, gaan we ook beginnen. Daar combineren we betaalbare huurwoningen met voorzieningen zoals een supermarkt en kinderopvang. Dit wordt de toekomst.’ ■

TAK LAM

‘MIDDENHUUR IS
STEEDS VAKER EEN
PASSENDE OPLOSSING’





Terug naar de wijk

LANDSCHAPPELIJK WONEN IN HET HAAGSE WATERINGSE VELD

Wateringse Veld is een uitbreidingswijk met ongeveer 8.700 woningen in het zuidwesten van Den Haag. Langs de centrale as voelt deze wijk stedelijk aan. In de achterliggende buurten is het juist rustig wonen in een groene omgeving met veel water. Na dertig jaar is Wateringse Veld, een langjarige samenwerking tussen de gemeente en BPD, helemaal af. Tijd voor een rondgang met gebiedsontwikkelaar Rick Gijzen. 'Wateringse Veld is een Haags tuindorp.'

'Ook Vinex-wijk Wateringse Veld kent een grote diversiteit aan bouwstijlen en soorten woningen'



HET GEBIED WAAR DE GROTE NIEUWBOUWWIJK WATERINGSE VELD LIGT, WAS OOIIT EEN ENORM KASSENGBIED. 'Begin jaren negentig heeft de gemeente Den Haag een deel van het grondgebied van de toenmalige gemeente Wateringen geannexeerd', zegt gebiedsontwikkelaar Rick Gijzen. 'Dat had alles te maken met de grote vraag naar woningen die er toen ook al was.' Wateringse Veld werd een van de 120 Vinex-uitbreidingswijken in het land. Kenmerkend voor deze wijken is dat ze tegen de bestaande stad aan liggen. In tegenstelling tot wat wel wordt beweerd, kennen Vinex-wijken een grote diversiteit aan bouwstijlen en soorten woningen. 'Dat geldt ook voor Wateringse Veld', zegt Gijzen. 'Je hebt hier een buurt met eilanden waar vernieuwende architectuur aan het water te vinden is. En er zijn ook meer traditionele woongebouwen te vinden die verwijzen naar de Haagse School.' Die architectuurstroming van een eeuw geleden is te herkennen aan de rechte, kubistische vormen in baksteen. Diversiteit was vanaf het begin van belang. 'Als je in een gebied meer dan 8.000 woningen wilt bouwen, dan moet je buurten creëren met een eigen identiteit. Door alle negen deelgebieden →

- 1 Met de realisatie van Erasmusveld is Wateringse Veld af. Het laatst ontwikkelde deel heeft minder privétuinen en meer gedeeld groen. Zo ontstaat meer ruimte voor ontmoeting tussen bewoners. Tegelijkertijd kunnen klimaatopgaven geadresseerd worden, onder meer met wadi's waarin overtollig regenwater wordt opvangen.
- 2 In de zeer brede Laan van Wateringse Veld, ontworpen door Sjoerd Soeters, hebben verkeer, groen en water een plek gekregen tussen aaneengesloten gebouwen met voorzieningen en appartementen.
- 3 Een tram rijdt door de wijk en verbindt het tuindorp met Den Haag Centraal.

‘Elk deelgebied kreeg een eigen profiel, zo verbinden bewoners zicht makkelijker aan hun buurt’



4



5



6



Rick Gijzen

studeerde stedelijke gebiedsontwikkeling aan de Erasmus Universiteit. Hij is gebiedsontwikkelaar bij BPD en projectdirecteur Wateringse Veld.

een eigen profiel te geven, geef je bewoners de mogelijkheid om zich te binden. Dat voelt dan als ‘hun’ buurt,’ legt Gijzen uit. Naast de diversiteit in architectuur kent Wateringse Veld ook veel verschillende soorten huizen: van grondgebonden woningen op vrije kavels tot appartementen. Gijzen: ‘30 procent van de woningen is sociale huur, ongeveer 40 procent is voor middengroepen gebouwd en de overige 30 procent valt in het duurdere segment. Qua bewoners is de wijk dan ook heel gemengd.’

GROENSTEDELIJKE WIJK

Ondanks de diversiteit heeft de leefomgeving van alle woningen wel iets gemeen. ‘Groen en water zijn altijd dichtbij,’ zegt Gijzen als hij op een uitkijkpunt, midden in de wijk, om zich heen wijst. ‘Met recht heet de wijk Wateringse Veld.’ Aan de ene kant wijst hij richting de kerktoren van het dorp Wateringen die op afstand te zien is. Op de voorgrond een rij twee-onder-een-kapwoningen die in een flauwe bocht aan het water liggen met daarnaast een parkachtige groenstrook. Aan de andere kant is de centrale as van de wijk, de Laan van Wateringse Veld. De laan heeft een breedte die misschien wel

nergens anders in Nederland te vinden is. ‘Bijzonder zijn de brede groenstroken langs de wegen en de grote waterpartij in het midden’. Gijzen noemt Wateringse Veld niet voor niets een groenstedelijke wijk. ‘Je kan het ook zien als een nieuwe versie van het Haagse tuindorp. Een gebied waar landschap en de stad samengaan. We hebben de land- en waterstroken van de voormalige polder ook als basis gebruikt voor de ontwikkeling van Wateringse Veld.’

SAMEN BIJSTUREN

Met de oplevering van de laatste woningen in deelgebied Erasmusveld is de ontwikkeling van Wateringse Veld voltooid. Gijzen is bezig om het bijzondere samenwerkingsverband met de gemeente af te ronden. ‘De gemeente en BPD hebben dit enorme gebied samen ontwikkeld. Dat deden we in een publiek-private samenwerking waarbij we allebei voor 50 procent het risico voor de ontwikkeling hebben genomen.’ Het voordeel van een dergelijke publiek-private samenwerking is volgens Gijzen dat je elkaar goed leert kennen. ‘Dat je gebruikmaakt van elkaars kennis en kunde en elkaar vasthoudt, ook als het even tegenzit. Als je ook openstaat voor



4 Dwalend door Wateringse Veld valt de grote diversiteit aan woningen op. De ene buurt grijpt terug op traditionele vormen uit vervlogen tijden. Verderop is volop moderne architectuur te vinden, zoals deze opvallende woningen aan het water.

5 Het Bomenmuseum telt 5.000 bomen die verspreid staan door de wijk. Bij de bomen is een bordje geplaatst met de naam en de bladvorm van de boomsoort. Het openluchtmuseum is bedacht door kunstenaar Herman de Vries en is in 2008 geopend.

6 Midden in de wijk en langs het water ligt een langgerekt park. Daaraan liggen niet alleen eengezinswoningen, maar ook appartementsgebouwen, zoals dit opvallend witgepleisterde exemplaar met rode kap.



7 Aan beide zijden van Laan van Wateringse Veld is een moderne ruïne gemaakt, vormgegeven als oude stadsmuur. Het fungeert als uitkijkpunt over de wijk. Ook is de Sint Jan in Wieringen te zien.

7



8



9

8 In het deelgebied Erasmusveld kunnen bewoners groenten en kruiden verbouwen in de Erasmoeftuin. Deze gemeenschappelijke tuin – met vogelverschrikker – is aangelegd met geld uit het kwaliteitsfonds van de ontwikkelcombinatie. De bewoners pachten de grond van de gemeente.

9 Ondanks de diversiteit is er een gemene deler: groen en water zijn altijd dichtbij.

elkaars belangen en elkaar iets gunt, dan kom je er altijd uit.’ Dat een aanzienlijk deel van Wateringse Veld al was gerealiseerd, heeft ervoor gezorgd dat de bouw tijdens de economische crisis tussen 2008 en 2013 heeft kunnen doorgaan. ‘Natuurlijk hebben we daar ook last van gehad, maar we konden in een rustig tempo door’, zegt Gijzen. ‘Doordat we de ontwikkeling samen deden, konden we ook vrij gemakkelijk sturen op het programma en op de kosten. We hebben de organisatie kleiner gemaakt en we hebben meer voor middengroepen gebouwd dan aanvankelijk het idee was.’

VERSCHIL MAKEN

Bijsturen in gebiedsontwikkeling is niet alleen van belang om lastige economische tijden te overleven. De opgaven en opvattingen veranderen ook door de jaren heen. Gijzen: ‘In Erasmusveld, het laatste deelgebied, hebben we wonen en groen anders ingevuld dan in de eerste ontwikkelde buurten ruim twintig jaar geleden.’ In Erasmusveld zijn geen grote privétuinen te vinden, er is juist veel gemeenschappelijk groen. ‘Dat heeft alles te maken met andere ideeën over

‘De buurt heeft dankzij het kwaliteitsfonds wadi’s, een ecologische zone, een buurtmoestuin en kunstwerken’

ruimtegebruik en over hoe je bewoners in een buurt met elkaar in contact kunt laten komen.’ Dat aan de openbare ruimte extra aandacht is besteed, met wadi’s, een ecologische zone, een buurtmoestuin en kunstwerken, is mede te danken aan het kwaliteitsfonds. ‘In veel van onze gebiedsontwikkelingen reserveren we geld voor extra kwaliteitsimpulsen in het gebied waar we aan werken.’ Dat kunnen uiteenlopende initiatieven zijn, zolang ze maar een positieve bijdrage leveren aan de woonbeleving van de buurt. Gijzen: ‘Die ideeën komen van onszelf maar zeker ook van de bewoners. Dat kan een moestuin zijn, een extra voetgangersbrug of een steiger om een bootje aan te leggen. Het zijn dingen die voor bewoners echt het verschil maken. Het geeft extra sjeu aan de wijk en het is vooral ook gewoon erg leuk. Door naar de mensen te luisteren maken we zo prettig mogelijke nieuwe wijken.’ ■

Bee&Bee vol liefde in Bosrijk Zuiver Eindhoven

Luisteren begint vóór de eerste bewoner er is. De gemeente Eindhoven had de wens voor een herkenbare plek met betekenis. BPD vertaalde die wens naar een faunatoren die vogels, vleermuizen, bijen en andere dieren een thuis geeft en tegelijk een icoon wordt voor de woonwijk Bosrijk Zuiver. Want een fijne buurt ontwikkel je niet alleen voor mensen.

Zo wordt een visie op natuurinclusief wonen vertaald naar iets wat je ziet, hoort en voelt als je door Bosrijk Zuiver loopt.

Een fijne buurt begint met luisteren.

Kijk op bpd.nl/fijne-buurt voor een overzicht van onze projecten en werkwijze.



bpd

bouwfonds gebiedsontwikkeling

In perspectief

‘We willen naar maximaal negentig liter water per persoon per dag’

Door klimaatverandering, bevolkingsgroei en de bouw van 900.000 nieuwe woningen tot 2030 staat de drinkwatervoorraad onder druk. ‘Dat maakt waterzuinig bouwen uiterst urgent’, zegt **Thea Timmermans**. Zij is kartrekker van de Bouwtafel Waterzuinige Wijken, waarin publieke en private partijen hun krachten hebben gebundeld. ‘De basisoplossingen zijn er al.’

1 WAT IS EEN WATERZUINIGE WIJK?

‘Onze definitie sluit aan bij de doelen uit het *Nationaal Plan van Aanpak Drinkwaterbesparing*: maximaal honderd liter drinkwater per persoon per dag, in plaats van 119 liter nu. Maar in bestaande wijken kost het meer tijd, moeite en geld om dat te realiseren. Dat willen we compenseren en daarom zeggen wij: in nieuwbouwwijken maximaal negentig liter per dag. Maar een waterzuinige wijk gaat ook over het leveren van de best mogelijke waterkwaliteit en het voorkomen dat gezuiverd afval- en regenwater in contact komen met drinkwater.’

2 WAT MAAKT EEN WATERZUINIGE WIJK FUNDAMENTEEL ANDERS DAN EEN WIJK MET REGENTONNEN EN WATERBESPARENDE DOUCHEKOPPEN?

‘Het grootste deel van ons drinkwater gebruiken we voor toiletspoeling en douchen. Als je in bestaande woningen al het sanitair zo waterzuinig mogelijk maakt, dan kom je in theorie op die honderd liter per dag. Maar in nieuwbouw is negentig liter een reële mogelijkheid. Dat lukt onder meer

met huishoudwater: hergebruikt regenwater, of zelfs water dat je al eerder in de woning hebt gebruikt, bijvoorbeeld voor de douche. Om dat te realiseren heb je extra leidingen en andere technieken nodig. Het is dan écht een andere woning als het gaat om water.’

3 WELKE OPLOSSINGEN ZIJN AL BEWEZEN EN KANSRIJK OP GROTE SCHAALE?

‘Waterzuinig sanitair, dat kan overal; in elke badkamer, in elk toilet, in elke keuken. Dat staat in onze voorkeursvolgorde dan ook op de eerste plaats. Daarna kijk je naar collectieve oplossingen op wijkniveau. Dat is vaak kostenefficiënter dan elke woning van een eigen systeem voorzien. Bovendien kun je het beheer en onderhoud centraal regelen. Het is zoals je bij zonnepanelen zag: hoe meer vraag, des te meer bedrijven kunnen investeren in het verder doorontwikkelen van de basisoplossingen. Want die zijn er al. De Bouwtafel Waterzuinige Wijken heeft een menukaart gemaakt met alle mogelijke waterbesparende maatregelen, inclusief waterbesparingspotentieel, kosten

en andere aandachtspunten voor aanleg en beheer van de waterbesparingsmaatregelen. Dat zijn allemaal oplossingen die al ergens in de praktijk zijn toegepast en zijn bewezen. Wel heb je voor de collectieve systemen die gebruikmaken van gezuiverd afvalwater een speciale ontheffing nodig van de Inspectie Leefomgeving en Transport. Denk aan wateropslag en -zuivering op wijkniveau. Dat maakt implementatie uitdagender.’

4 WAT ZIJN DE OBSTAKELS BIJ WATERZUINIG BOUWEN?

‘Wet- en regelgeving is echt een grote belemmering. Als je regenwater collectief opvangt en distribueert naar woningen, dan mag je dat nu alleen voor toiletspoeling gebruiken en niet voor de wasmachine of buitenkraan. Op individueel niveau mag dat wél. Dat is een vreemde discrepantie. Wat ook ontbreekt, is een wettelijke categorie voor ‘hygiënisch water’: schoner dan huishoudwater, maar niet bedoeld om te drinken. Ideaal voor douche en bad. Nu moeten ontwikkelaars voor elk project opnieuw toestemming vragen. Leg je dat beter vast in wetgeving,

dan wordt het voor iedereen veel eenvoudiger. Financiering is een andere grote bottleneck. Elke waterbesparende maatregel is duurder dan simpelweg woningen aansluiten op het drinkwaternet. Tenzij er voor deze woningen toch al forse investeringen nodig zijn in het uitbreiden van drinkwater- of rioleringsinfrastructuur. Dan wordt het rekensommetje soms al gunstiger. Maar dat is eerlijk gezegd niet vaak het geval.’

5 WAT KUNNEN GEBIEDSONTWIKKELAARS NU AL DOEN?

‘We hebben vanuit de Bouwtafel eind 2024 verschillende producten opgeleverd: een stappenplan voor waterzuinig bouwen bij nieuwbouw, een rapportage over juridische eisen, een menukaart met oplossingen én leveranciers, en een financiële rapportage met doorgerekende maatregelpakketten. Recent is daar onder meer de *Richtlijn Waterzuinig Wonen* bij gekomen. Die bevat een technische bijlage met daarin, tot op loodgietersniveau, wat te doen. Ik hoop dat gebiedsontwikkelaars zich realiseren dat er nu al watertekorten zijn. Er geldt een leveringsplicht van drinkwater aan huishoudens, maar die kan in uitzonderlijke gevallen beperkt worden of zelfs vervallen. Bijvoorbeeld bij technische onmogelijkheden of zeer hoge kosten. Op het moment dat drinkwaterbedrijven die grens bereiken, kunnen ze nieuwe wijken eenvoudigweg weigeren. Kijk dus nu al rond wat er technisch mogelijk is en inpasbaar in het bouwproces. En pak die proactieve rol: wie nu al standaard waterzuinig sanitair installeert en nadenkt over huishoudwater in woningen, bereidt zich voor op een toekomst die al begonnen is.’ ■

Cv Thea Timmermans is directeur van adviesbureau &flux. Daarnaast is zij projectleider van de Bouwtafel Waterzuinige Wijken. Eerder werkte Timmermans voor gemeenten uit hoe zij klimaatadaptieve eisen kunnen stellen aan nieuwbouwonontwikkelingen.



Zo helpt de Bouwtafel Waterzuinige Wijken drinkwater besparen. Scan de QR-code.

Bouw Binckhorst versneld na doorbraakdeal

Met de ondertekening van de intentieovereenkomst *Versnelling Woningbouw Binckhorst* is eind juni een belangrijke stap gezet in de ontwikkeling van 7.500 tot 8.000 extra woningen in de Binckhorst in Den Haag. BPD ondertekende de overeenkomst samen met Dura Vermeer, AM, Van Wonen en verschillende woningcorporaties.

De Binckhorst ontwikkelt zich al langer van bedrijventerrein tot hoogstedelijke woon-werkomgeving. Na de eerste 5.000 woningen komt met deze overeenkomst de volgende uitbreidingsfase dichterbij.

De locatie is door het Rijk aangewezen als een van de 24 doorbraaklocaties uit de Woontop 2024. Die aanpak is bedoeld om woningbouwprojecten die zijn vastgelopen weer op gang te helpen, door knelpunten op te lossen en sneller besluiten te nemen.

Hard nodig voor huidige en toekomstige bewoners, en een randvoorwaarde voor de volgende fase in de Binckhorst, is de betere bereikbaarheid van de wijk.

De aanleg van de tramverbinding Vlietlijn speelt hierin een grote rol. Gezamenlijk zetten de gemeenten Den Haag, Leidschendam-Voorburg en Rijswijk, de Metropoolregio Rotterdam-Den Haag, de provincie Zuid-Holland en de ministeries van BZK en I&W de schouders onder de versnelde ontwikkeling van deze nieuwe tramverbinding.



132 nieuwe woningen in Veghel

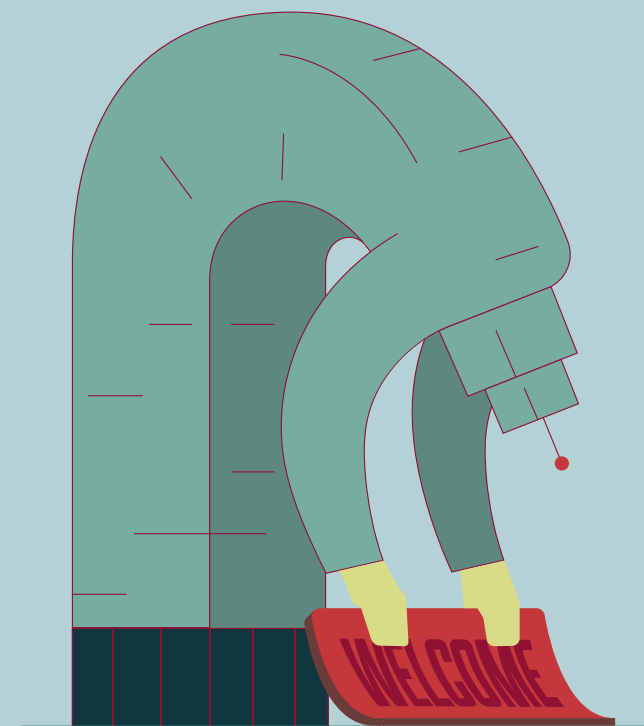
Voor woningbouwlocatie Mintveld in Veghel is een volgende stap gezet: de overeenkomst voor de bouw van 132 nieuwe woningen is getekend en de vergunningsaanvraag is ingediend.

Mintveld wordt ontwikkeld als een groene woonomgeving met veel ruimte voor ontmoeting en verblijf. In het gebied komen 112 tijdelijke modulaire huurwoningen en 20 permanente koopwoningen, omringd door een park met fruit- en notenbomen en wandelpaden. Van de huurwoningen realiseert SmartBuilds van BPD 70 middenhuurwoningen, en woningcorporatie Area neemt 42 sociale huurwoningen voor haar rekening. De tijdelijke woningen blijven 45 jaar staan en maken daarna plaats voor extra openbaar groen.

De modulaire bouwmethode maakt het mogelijk om tempo te combineren met duurzaamheid en kwaliteit. De start van de werkzaamheden staat gepland voor 2027. Naar verwachting worden de eerste woningen het jaar erop opgeleverd.

Achtergrond

GESTAPELD GELUK



Woontorens vormen een oplossing voor de verdichting van de stad. Maar hoe maak je van een honderd meter hoge blikvanger een plek waar mensen prettig wonen en zich met elkaar verbonden voelen? Daarvoor is meer nodig dan een fraai ontwerp. Hoogbouw vraagt om een ander soort benadering. Het begint met de plint.

RICHARD KOEK

‘Hoe je van zo’n toren een gemeenschap maakt, dat is de zoektocht waar we in zitten’

DE VERWACHTING IS DAT DE GROEI VAN DE BEVOLKING zich de komende decennia concentreert in steden. Om die verdichting mogelijk te maken, is bouwen in de hoogte een logische keuze. Met een woontoren – van hoogbouw is sprake vanaf 70 meter – kun je een grote hoeveelheid woningen toevoegen aan een gebied. Je maakt efficiënter gebruik van publieke voorzieningen als openbaar vervoer, elektriciteit en warmtenet. Het kan ook de levendigheid in een gebied bevorderen. In een normale woonwijk heb je negentig mensen per hectare. Te weinig om de investering in horeca, winkels of een school te rechtvaardigen. Bij hoogbouw heb je veel meer mensen die dezelfde ruimte gebruiken. Er is ook een keerzijde. Uit onderzoek blijkt dat het in hoogbouw lastiger is om sociale contacten te leggen en verbondenheid te voelen met de gemeenschap. Als je op verschillende verdiepingen woont, ontmoet je elkaar minder snel. En het contact met de straat gaat vanaf de vijfde verdieping verloren. Vanaf die hoogte kun je niet meer praten met iemand die beneden staat. Het uitzicht wordt belangrijker dan wat er op straat gebeurt.

BANKJE

Charlot Schans, stadssocioloog en bestuurslid van Stichting Hoogbouw, hamert op het thema sociale kwaliteit. Die focus is niet vanzelfsprekend. Bij woontorens was de aandacht in het verleden vaak vooral gericht op het creëren van een

imposante skyline. De menselijke maat verdwijnt dan uit beeld, vindt Schans. ‘Het uitzicht is het belangrijkste pluspunt van een woontoren. Maar als alle aandacht daarnaar uitgaat, komt de rest van het gebouw er bekaaid af. Als de binnenkant uit sfeerloze gangen bestaat, loop je alleen maar zo snel mogelijk van de lift naar je prachtige appartement. Geen omgeving die erom vraagt een gesprek met je buurman aan te knopen. Dat voorkom je onder meer met woonstraten op hoogte waar daglicht binnenvalt. Met daglicht maak je er een publieke ruimte van. Bewoners zetten er een bankje neer. De bewustwording hiervoor neemt wel toe. Ik zie het ook steeds vaker terugkomen in tenders van gemeenten.’

De inrichting van gedeelde ruimtes in woontorens staat volop in de belangstelling. In de Verenigde Staten zijn er zeldzame maar inspirerende voorbeelden van woontorens met een *urban farm* in de publieke ruimte. *De farmer in residence* wordt betaald uit de servicekosten en helpt bewoners bij het werken in de gemeenschappelijke moestuin. Ook een sauna of zwembad zijn tegenwoordig opties in een woontoren. Dat is niet alleen voorbehouden aan het luxe segment. Als het aantal bewoners groot genoeg is, kan dat ook gerealiseerd worden in een toren met minder dure appartementen. Meer voor de hand liggende keuzes zijn gedeelde keukens en werkplaatsen waar bijvoorbeeld workshops kunnen worden gehouden. Een communitymanager is essentieel om

→



CHARLOT SCHANS

'Het moet wel goed gebeuren, anders bouwen we torens van eenzaamheid'

gedeelte ruimtes in een woontoren goed te laten functioneren. Wanneer ook bewoners betrokken zijn bij het communitymanagement, neemt de effectiviteit verder toe, blijkt uit onderzoek. Maar bewonersparticipatie is niet de enige succesfactor. Minstens zo belangrijk is dat collectieve ruimtes vanaf het begin een integraal onderdeel zijn van het ontwerp. Een gezamenlijke huiskamer die wordt weggestopt op de minst aantrekkelijke locatie in het gebouw schiet het doel voorbij.

OOGHOOGTE

In haar rol als adviseur bij complexe gebiedsontwikkeling spreekt Schans veel met omwonenden die zich zorgen maken als plannen voor hoogbouw worden gepresenteerd. 'Ik kan ze soms geen ongelijk geven. Als wijkbewoner beleef je zo'n gebouw vooral op ooghoogte. De bewoners van die toren zie je niet. Je ziet alleen jezelf weerspiegeld in de glimmende ramen. Als je pech hebt, is ook de zon uit je achtertuin verdwenen. Veel van die weerstand neem je weg als je op straatniveau uitgedaagd wordt met variatie, zoals verspringende gevels met om de vier meter een deur. En als er is nagedacht over voorzieningen waar niet alleen de nieuwe bewoners, maar ook de buurt wat aan heeft. Vaak wordt in plannen een supermarkt of een gym opgenomen, want dat is het meest lucratief. Maar zeker als er meerdere woontorens worden gebouwd, is een buurtkamer een goede optie.'

In Den Haag concentreert de hoogbouw zich rond treinstations. Bij station Holland Spoor en station Den Haag Centraal worden torens gebouwd van minimaal 70 meter hoog. Dat is niet toevallig, vertelt Richard Koek, stedenbouwkundige van de gemeente Den Haag. 'Mensen vinden hoogbouw aantrekkelijk vanwege het uitzicht en de kwaliteit van de voorzieningen. Daarom stellen we in onze hoogbouwnota dat een toren niet op zichzelf moet staan. Zo'n vrijstaande toren heeft als nadeel dat de plint al snel wordt gevuld met fietsenstallingen, parkeergarages en technische installaties. Maar: een plint van een woontoren die deel uitmaakt van een bouwblok biedt veel meer mogelijkheden. Er is ruimte voor publieke functies op de begane grond, een royale entree en minder windoverlast. Dat verschil begint bij het ontwerp en bij de keuze om de toren te zien als onderdeel van een groter geheel.'

KINDERSCHOENEN

Verreweg de meeste woontorens in Den Haag zijn nog in ontwikkeling. Wat nog in de kinderschoenen staat, is hoe je van zo'n toren een gemeenschap maakt. Koek: 'Dat is de zoektocht waar we in zitten. We hebben vorig jaar een tevredenheidsonderzoek gedaan in een aantal torens. Onder meer in hoge torens die toen al drie jaar bewoond waren. Daar hadden de bewoners klachten over een gebrek aan sociale cohesie, maar de omgeving was op dat moment ook nog niet ingericht.'

Koek laat tijdens een bespreking met een corporatie

of belegger soms een foto zien van een gang van 1,20 meter breed en allemaal grijze deuren. 'Dan vraag ik of dat is wat ze willen. Daar gaan we dan over in gesprek.' Wie een toren binnenloopt, moet zich welkom voelen. Koek noemt het een *customer journey*. 'Je wilt geen kale entreehal met brievenbussen. Je wilt een lobby met een buurtbibliotheek, een coworkingspace of een wasbar met professionele wasmachines. Handig voor een- of tweepersoonshuishoudens en het creëert een ontmoetingsplek waar mensen gaan zitten met een kop koffie tot de was klaar is.' Hij geeft een opsomming van ontwerpkeuzes die de monotonie doorbreken. Verdiepingen die zich van elkaar onderscheiden door afwijkende kleuren en materiaalgebruik, zodat je als bewoner nieuwsgierig wordt naar de rest van het gebouw. Royale galerijen helpen ook, al beperkt die impact zich tot het lagere deel van het gebouw. 'Vanaf de twaalfde verdieping wil je geen galerij. Want daar waai je vanaf.' Het is in ieder geval belangrijk om in en om het gebouw groen te hebben. Dat inspireert. Bijvoorbeeld in de vorm van een daktuin. Kleine details kunnen het verschil maken, zoals een voordeur die veertig centimeter naar binnen springt zodat je een nis hebt voor je deur. 'Dat geeft een gevoel van thuis komen.'

→



Richard Koek

is expert stedenbouw bij de gemeente Den Haag. Ook zet hij zich in als expert duurzame gebiedsontwikkeling bij de Dutch Green Building Council.

Beeld: Boudewijn Bollmann



Eric van der Kooij

is conceptontwikkelaar en stedenbouwkundige bij BPD. Daarnaast is hij voorzitter van BNSP. Hij studeerde bouwkunde aan de TU Delft.



Charlot Schans

is stads socioloog en adviseur bij STIPO. Ook is ze bestuurslid van Stichting Hoogbouw en Placemaking Europe.



ERIC VAN DER KOOIJ

‘Je moet zowel het gastheerschap als de veiligheid borgen in het concept’

LIEVER DE STAD IN

De overgang in de Vinex-wijken van laagbouw naar hoogbouw vraagt om een andere kijk op leefomgevingen. De oude regels zijn niet automatisch van toepassing. Zo is het in een toren van 25 verdiepingen met op iedere verdieping een gemeenschappelijke ruimte niet vanzelfsprekend dat die ruimtes worden gebruikt. Vooral jonge bewoners gaan liever de stad in om mensen te ontmoeten. Ze gedragen zich anders dan bewoners van een Vinex-locatie. Het heeft ook met de afmetingen van het gemiddelde appartement te maken. Niet voor niets speelt in Japan, waar hoogbouw in de stad de norm is, het sociale leven zich vooral buitenshuis af. In het achttien verdiepingen tellende gebouw Fresh in Eindhoven is om die reden vooraf gevraagd hoe bewoners de communityruimte met dakterras op de bovenste verdieping willen gebruiken. Ook is voor de oplevering een bijeenkomst georganiseerd om bewoners kennis met elkaar te laten maken. De Zwitsers-Franse architect Le Corbusier ontwierp in de jaren vijftig de verticale tuinstad. Een twaalf verdiepingen tellend gebouw op kolommen met brede corridors, een verdieping met winkels en voorzieningen als een daktuin, een zwembad, kinderopvang en een sportzaal. De Unité d’Habitation, zoals het gebouw in Marseille heet, is een bedevaartsoord voor iedere stedenbouwkundige. Ook Eric van der Kooij, conceptontwikkelaar bij BPD, heeft het bezocht.

Mensen willen er nog steeds graag wonen, maar veel van de collectieve voorzieningen hebben inmiddels een andere bestemming, viel hem op. Daarom zweert hij bij de plint als hub voor sociaal verkeer. ‘Als een faciliteit niet aansluit bij de behoefte, kun je die makkelijk vervangen. Een fitnesscentrum of een restaurant ombouwen op de elfde verdieping is een kostbare onderneming.’

SPELREGELS

Zoals elk dorp een marktplein heeft, zo moet elke woontoren een plint hebben die dezelfde functie vervult. Hoe dat moet, zie je in een hotel. Van der Kooij: ‘Hotels maken van hun lobby een ontvangstruimte. Dat is een plek waar je je thuis moet kunnen voelen.’ Van der Kooij heeft een achtergrond als stedenbouwkundige en werkte twintig jaar voor de gemeente Amsterdam. In een proef om de binnenstad te ontlasten, werd aan hotels gevraagd om hun lobby open te stellen voor de buurt. Mensen mochten binnen zitten en gebruikmaken van de wifi. ‘Op die manier breng je leven in een gebouw. We zijn nu bezig met een tender waarin we onderzoeken op welke manier een ruimte in een woontoren van betekenis kan zijn voor de buurt. Kunnen we er bijvoorbeeld taallessen aanbieden?’ Wel moeten er spelregels zijn, vindt Van der Kooij. ‘Anders is het totaal oncontroleerbaar wie er binnenkomt. Je moet zowel het gastheerschap als de veiligheid borgen in het concept. Zorg voor een aanspreekpunt



RICHARD KOEK

‘Zijn de bewoners bereid zich in te zetten voor de gemeenschap in het gebouw?’

in het gebouw. Geen klusjesman, maar een gastheer. Voor de bovenkant van de markt zijn dergelijke concepten al normaal. Dat is een service waar mensen voor betalen. Maar eigenlijk heb je ook voor een woontoren met sociale huur en middenhuurappartementen een gastheer nodig.’

VINGER AAN DE POLS

Wat voor type bewoner past bij de woontoren? Koek zou in de Haagse hoogbouw een dwarsdoorsnede van de bevolking willen zien. ‘We proberen een deel van het woningaanbod aan te bieden aan mensen met een beroep in het onderwijs, de zorg of bij de politie. Maar mensen moeten er ook willen wonen. Zijn ze bereid zich in te zetten voor de gemeenschap in het gebouw? Bijvoorbeeld door deel te nemen aan de appgroep? Dat wil je vooraf weten.’

Alleen een buurtapp is niet voldoende, merkt Van der Kooij op. Vlak bij het NS-station Leidsche Rijn wordt MARK gebouwd. Met drie torens van 60, 90 en 135 meter hoog wordt MARK het eerste gebouw in Utrecht dat hoger is dan de Domtoren. Van der Kooij: ‘Daar schakelen we ook een socioloog in om de zachte factoren te monitoren. Waar hebben mensen behoefte aan? Wat zou hen helpen? Behoeftes kunnen veranderen. En er is een verschil in betrokkenheid tussen eigenaren van een appartement, die in een VvE zijn verenigd, en huurders die vaker verhuizen. Ook daarom moet je vinger aan de pols houden.’ Schans: ‘De komende

decennia worden er honderden woontorens gebouwd. Dat moet wel goed gebeuren. Anders bouwen we torens voor eenzaamheid.’ ■



DE MAASBODE, GEZINSLEVEN OP HOOGTE

Hoe maak je hoogbouw geschikt voor gezinnen? De Maasbode in Rotterdam laat zien hoe dat kan. Op de hoek van de Schiedamse Vest en de Schiedamsesingel verrijst een zeventig meter hoge, gestapelde woonbuurt met 44 stadswoningen en 50 appartementen. Bijzonder zijn de overdekte straten op hoogte, waar kinderen veilig kunnen spelen en bewoners elkaar kunnen ontmoeten. Ook op de begane grond is ruimte voor ontmoeting, met een royale entree en plek voor winkels en horeca. Zo verbindt De Maasbode stedelijke verdichting aan sociale kwaliteit.



BPD boekt voortgang op betaalbaarheid, klimaat en natuur

BPD heeft zijn *ESG Impact Report 2025* gepubliceerd.

Daaruit blijkt dat duurzame en betaalbare leefomgevingen steeds nadrukkelijker onderdeel zijn van de dagelijkse praktijk. In Nederland steeg het aandeel betaalbare woningen in 2025 naar 54 procent, tegenover 47 procent een jaar eerder. Ook groeide het aandeel gebiedsontwikkelingen met klimaatadaptieve maatregelen naar 87 procent. Voor 93 procent van de gebiedsontwikkelingen zijn maatregelen getroffen om de biodiversiteit te versterken. Daarnaast investeerde BPD verder in sociale kwaliteit en organisatieontwikkeling. In 78 procent van de gebiedsontwikkelingen zijn voorzieningen opgenomen die ontmoeting tussen bewoners stimuleren, zoals gezamenlijke ruimtes, speelplekken en sportfaciliteiten. Ook volgde 82 procent van de medewerkers in Nederland in 2025 een training of opleiding.

Tegelijkertijd laat het rapport zien dat verdere opschaling nodig blijft, onder meer op het gebied van energieprestaties en circulariteit. Volgens BPD vraagt dat om inventieve oplossingen en intensieve samenwerking met partners, bijvoorbeeld rond de toepassing van biobased materialen en drinkwaterbesparing.



BPD Woningfonds lanceert **CLUB** voor sterke wooncommunities

BPD Woningfonds voegt met de introductie van CLUB een nieuwe laag toe aan wonen in het middenhuursegment. Het programma, gelanceerd tijdens PROVADA, zorgt ervoor dat huurders niet alleen beschikken over een betaalbare en duurzame woning, maar ook vanzelf onderdeel worden van een actieve wooncommunity. Daarmee investeert het fonds nadrukkelijk in sociale cohesie, bewonersparticipatie en de kwaliteit van de leefomgeving.

CLUB biedt bewoners toegang tot een community-app, gezamenlijke activiteiten, bewonersinitiatieven en gedeelde voorzieningen. Denk aan buurtbijeenkomsten, deelmobiliteit, inkoopvoordelen en ondersteuning bij plannen voor de eigen woonomgeving. Een belangrijke rol is weggelegd voor actieve bewoners – de zogeheten Gangmakers – die samen met communitycoaches bouwen aan verbinding op gebouw- en buurtniveau. Het programma komt voort uit het Community Building Initiative, waarin BPD Woningfonds samenwerkt met Rabobank. De landelijke uitrol is inmiddels gestart. In projecten als De Caai in Eindhoven, Talent in Groningen en De Mix in Utrecht krijgt deze aanpak al concreet vorm.

Van ambitie naar impact: 2025 in cijfers en beeld



80 jaar BPD

Tachtig jaar BPD is tachtig jaar bouwen aan Nederland. Een reis langs de grote woonopgaven in deze periode: van wederopbouw en groeikernen via stadsvernieuwing en Vinex tot de nieuwe grootschalige gebieden. Over miljoenen woningen, veranderende woonwensen en de eeuwige balans tussen betaalbaarheid, duurzaamheid, verdichting en leefkwaliteit.

Van wederopbouw tot complexe gebiedsontwikkeling

Hoe bouw je genoeg woningen en de juiste woningen voor een samenleving die steeds verandert? Die vraag loopt als een rode draad door de naoorlogse Nederlandse woningbouw. De tachtigjarige geschiedenis van BPD loopt daaraan parallel: van naoorlogse woningnood tot duurzame gebiedsontwikkeling.

KORT NA DE TWEEDE WERELDOORLOG kon je als woningzoekende in een kippenhok belanden – letterlijk. Of als pasgetrouwd stel jarenlang op de zolder van je ouders (of erger: je schoonouders). Het woningtekort dat vandaag de dag volop in het nieuws is, is dus bepaald niet de eerste periode van woningschaarste die we in ons land meemaken. En op sommige punten zijn de tijden gelukkig ten goede veranderd: wonen in een kippenhok is verleden tijd. De geschiedenis van tachtig jaar woningbouw in Nederland is een kleurrijk verhaal dat begon met ‘als iedereen maar zo snel mogelijk weer een (eigen) dak boven het hoofd heeft’. Dat uitgangspunt ontwikkelde zich via standaardisering en Vinex-wijken tot de woningmarkt zoals we die vandaag kennen: opnieuw krap, maar ook verrijkt met veel meer verschillende

soorten woningen, meer ruimte voor individuele keuzes én een bouwopgave die er niet eenvoudiger op is geworden. Woningbouw draait allang niet meer alleen om woningen, maar is een integrale opgave geworden die samenhangt met opgaven op het gebied van klimaat, natuur, water, energie en circulair materiaalgebruik. De geschiedenis van BPD, opgericht in 1946, laat zien hoe de woningbouw zich in die afgelopen tachtig jaar heeft ontwikkeld.

WONINGTEKORT ÉN BABYBOOM

De parallellen tussen 1946 en 2026 zijn opvallend. ‘Bouwen, bouwen, bouwen’ is een recente slogan, maar had net zo goed die van net na de Tweede Wereldoorlog kunnen zijn. Tijdens de oorlog zijn, volgens CBS-cijfers, zo’n 90.000 woningen

Woningbouw draait allang niet meer alleen om woningen, maar is een integrale opgave

onherstelbaar verwoest geraakt. Bovendien is er vijf jaar lang zo goed als geen nieuwbouwwoning opgeleverd én begint meteen na de oorlog de babyboom. Er moet zo snel mogelijk gebouwd worden. Wát er precies wordt gebouwd, is minder relevant. Vier muren en een dak vormen de basisvoorwaarde om het leven, en daarmee de maatschappij, weer op gang te brengen. In die context wordt in 1946 de Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten opgericht, de eerste naam van BPD. Doel is om koopwoningen bereikbaar te maken voor minder draagkrachtigen, via een soort spaarsysteem. Wederopbouw gaat samen met financiële emancipatie. Het eerste huis verrijst in 1947 in Nieuw-Schoonebeek, het eerste rijtje woningen in 1951 in Assen. In de tussenliggende

jaren hebben meer dan honderd Drentse, Groningse en Friese gemeenten zich aangesloten bij de Bouwspaarkas, die een regionale oplossing biedt voor een nationaal probleem. Omdat de Bouwspaarkas zich al snel buiten de Drentse provinciegrenzen begeeft, verandert de naam in 1957 in Bouwfonds Nederlandse Gemeenten.

‘PREFAB’ HELPT OM VAART TE MAKEN

De woningnood is zo hoog, dat die niet in een paar jaar is opgelost. Tot zeker 1960 blijft het woningtekort een belangrijk onderwerp op de politieke agenda. In datzelfde jaar leidt een conflict over woningbouw zelfs tot een kabinetscrisis, die de naam ‘bouwcrisis’ krijgt. De aanhoudende druk van het woningtekort verklaart de opkomst van standaardisering en systeembouw. De luxe en de tijd om voor elke woning een eigen ontwerp te maken, zijn er niet. Bovendien is er materialenschaarste, zo kort na de oorlog. ‘Prefab’ wordt het buzzwoord, zoals we vandaag de dag spreken over industriële en conceptmatige bouw. Woningdelen die in de fabriek worden gemaakt en op de bouwplaats in elkaar worden gezet – dat idee bestaat dus al zeker zeventig jaar.





Bij nieuwe wijken komt steeds meer aandacht voor leefbaarheid

Bouwfonds gaat met zijn tijd mee door halverwege de jaren vijftig zulke prefabwoningen op de markt te brengen. Er is in die tijd zelfs een eigen timmerfabriek. Bijzonder is dat de standaardisering van de jaren vijftig en zestig gelijke tred houdt met de opkomst van het doelgroepen denken. Waar de bouwopgave in de eerste naoorlogse jaren vooral om gezinswoningen draaide, komen er langzamerhand ook woningen voor specifieke doelgroepen. In 1953 levert Bouwfonds een

bejaardenwoningcomplex op in Haren, later ook flats voor alleenstaande vrouwen in Den Haag, Enschede en Leeuwarden.

Als de ergste woningnood is opgelost, ontstaat er ook ruimte om na te denken over wat 'goed' of 'modern' wonen is. De indeling van woningen moet niet alleen functioneel zijn, maar ook mooi. Een doorzonwoning wordt het ideaal in de jaren zestig: licht en ruimte als contrast met de donkere, kleine en vaak vochtige vooroorlogse woningen. Ook bij de aanleg van wijken komt steeds meer aandacht voor leefbaarheid. Brede groenstroken, vijvers, goed bereikbare scholen en winkels worden belangrijk. Dat er meer aandacht komt voor de kwaliteit van woningen, blijkt ook uit de



MARTIJN VAN GELDEREN is strategisch adviseur Omgevingskwaliteit bij BPD.

'Toen ik bij BPD kwam werken, was de film *An Inconvenient Truth* van Al Gore net verschenen, die de aandacht vestigde op klimaatproblemen. Milieu was toen allang een thema bij BPD: in de jaren tachtig gingen er al zonnepanelen op daken. We gebruikten toen vooral de term 'milieu'. Zo rond 2009 kwam de term 'duurzaamheid' op. Met de introductie van deze term werden ambities belangrijker dan normen. We willen bijvoorbeeld qua energieverbruik verder gaan dan de norm, omdat dat vaak ook iets oplevert. Het Lenteakkoord van 2008 was wat dat betreft een sleutelmoment: daarin werd afgesproken dat de energieprestatienorm elke vier jaar omlaag zou gaan.

'Duurzaamheid is een breed onderwerp geworden'

Vandaag de dag benaderen we duurzaamheid integraal: het gaat bijvoorbeeld ook over circulariteit en niet alleen over woningen, maar over hele gebieden. Toch is in feite ook dat niet nieuw. Circulair heette voorheen *cradle-to-cradle* en ook in de Vinex-wijken van de jaren negentig zie je dat waterberging en groen al een stuk beter zijn dan in de oudere wijken. Waterschappen, gemeenten en ontwikkelaars weten elkaar steeds beter te vinden, waardoor we vandaag de dag nog betere oplossingen vinden. De grootste uitdaging voor de komende jaren zit naar mijn idee in materiaalgebruik. We moeten de klimaatimpact van de productie van materialen verder terugbrengen. Bijvoorbeeld door houtbouw op te schalen. Ook stikstofdepositie en natuurwaarden zullen ons de komende jaren nog wel bezighouden, net als de uitdagingen op het gebied van mobiliteit en waterberging. Wat dat betreft geldt nog steeds wat we ons decennia geleden al realiseerden: voor een geslaagde wijk moet je meer doen dan mooie woningen bouwen.' ■

‘Jonge stellen die noodgedwongen bij hun ouders in huis wonen. Ik heb het over 1946, het jaar waarin BPD werd opgericht, maar soms lijkt het alsof we terug zijn bij af. Nederland is niet in wederopbouw, zoals toen, en natuurlijk is er veel veranderd. Maar de nood is weer hoog. Net als in 1946 (en de decennia daarna) zet BPD zich daarom uit alle macht in om betaalbare woningen te ontwikkelen.

Anno 2026 noemen we een koopwoning tot 420.000 euro betaalbaar. Dat is zelfs voor twee modale inkomens veel geld. En betaalbaar betekent ook niet in alle delen van Nederland hetzelfde. Voor mij is betaalbaar: bereikbaar. Bereikbaar voor wat je wenst op de woningmarkt, passend bij je levensfase, je loopbaan, je regio, je huishouden, je inkomen. We houden daar rekening mee.

‘Betaalbaarheid zal nog wel even een uitdaging blijven’

In 1946 maakte BPD vooral eengezinswoningen, nu ziet de samenleving er anders uit. Het aantal eenpersoonshuishoudens groeit. Niet iedereen wil een koopwoning. Soms is een huurappartement beter. Ook die hebben we tegenwoordig in ons assortiment.

Je moet, kortom, kunnen kiezen op de woningmarkt. Die keuze bereikbaar maken tegen een betaalbare prijs: daarvoor is BPD opgericht. Dat heeft ons tachtig jaar lang gedreven, en dat drijft ons nog steeds. Daarbij bewaken we de kwaliteit. Met eenzijdige wijken vol kleinere woningen is niemand geholpen. Doorverhuizen, liefst in dezelfde, gevarieerde woonomgeving, moet mogelijk zijn. Daarom maken we woonomgevingen ook zo graag samen met publieke partijen en met woningcorporaties.

Betaalbaarheid zal nog wel even een uitdaging blijven. De achterstand, opgelopen tijdens de crisis, hebben we niet zomaar weggewerkt. Van de portefeuille waar we in Nederland aan werken is inmiddels zo’n 54 procent betaalbaar, en we gaan stug door. Betaalbare woningen: daarvoor kwam Bouwfonds-oprichter Jacob Wiersema in 1946 zijn bed uit, en ik en mijn 700 collega’s ook. Elke dag.’ ■

introdactie van het kwaliteitskeurmerk ‘Bewijs van Waarborg’ in 1962, waar BPD de grondlegger van is. Het Bewijs van Waarborg is de voorloper van de latere GIW-garantie, die tot 2010 werd afgegeven en daarna is opgevolgd door meerdere garantiekeurmerken.

OVERHEID WIL GRIP

De overheid probeert ondertussen grip te houden op de almaar groeiende woningvoorraad, zo laat de *Tijdslijn Woningvoorraad* van het CBS zien. Deze publicatie van eind 2025 beschrijft hoe de Nederlandse woningvoorraad zich sinds 1830 heeft ontwikkeld. De enorme toename van het aantal woningen vanaf 1945

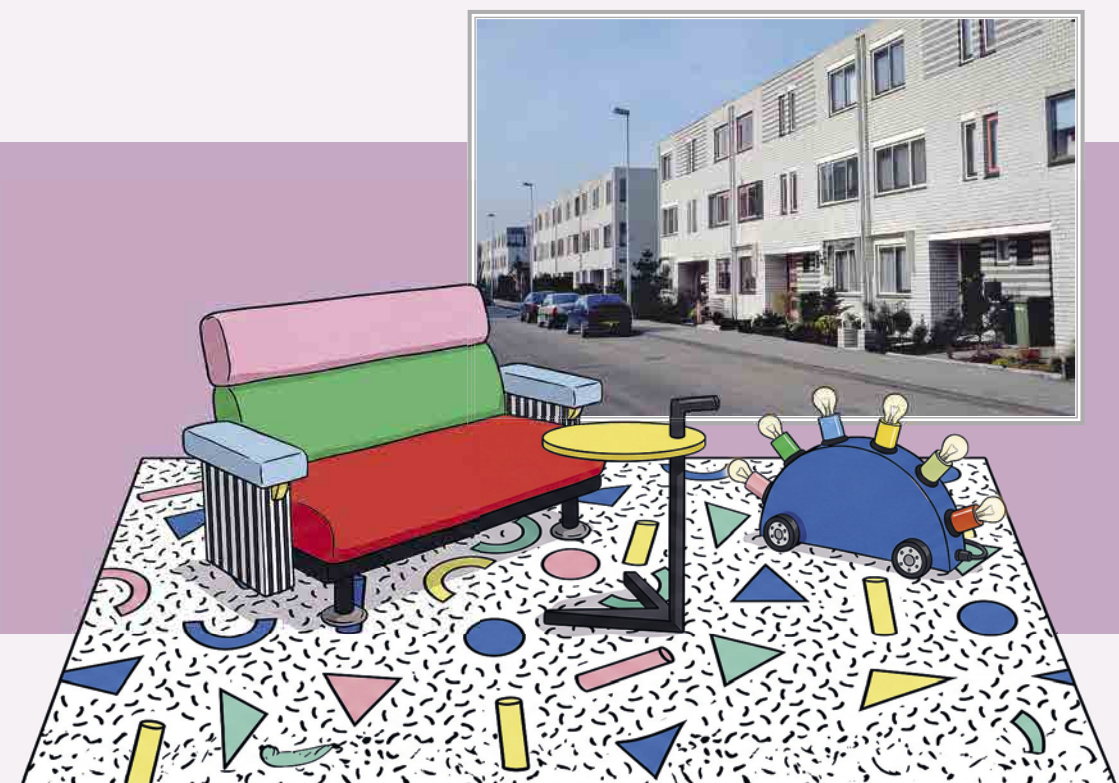
stelt de overheid voor een uitdaging: hoe houden we sturing op wat er wordt gebouwd en waar? De *Tweede Nota Ruimtelijke Ordening* uit 1966 geeft daar een antwoord op: de groei van steden moet beter worden verdeeld en opgevangen in ‘groeikernen’. Steden als Zoetermeer, Almere, Nieuwegein en Purmerend danken hun huidige omvang met name aan het beleid dat met deze nota werd ingezet.

De grote steden zijn niet alleen gebaat bij minder woningdruk, maar hebben in die tijd ook een opgave in eigen huis: veel woningen zijn uitgeleefd en voldoen niet meer aan de eisen van de tijd. Er moet gesaneerd worden. Geschiedenismagazine *Historiek* spreekt zelfs van ‘grootschalige krotopruiming’, bijvoorbeeld in het gebied rond het Centraal Station van Utrecht.

Bewoners van deze verouderde gebieden verzetten zich echter tegen de rücksichtloze sloopkogel die door



Groeikernen moeten de groei van steden opvangen en beter verdelen





Burgers worden mondiger en het individualisme neemt toe

hun wijken gaat en waar ze in eerste instantie weinig voor terug lijken te krijgen. ‘Bouwen voor de buurt’ en – geheel in de tijdsgeest – ‘Baas in eigen buurt’ worden populaire leuzen. Burgers zijn mondiger geworden en het individualisme is toegenomen: mensen pikken niet zonder meer wat de overheid voor hen heeft bedacht. Zo maakt krotopruijning plaats voor stadsvernieuwing, met aandacht voor de sociale samenhang van buurten. Het woonerf doet in deze periode zijn intrede: een kleinschalige wijk, informeel van sfeer en soms met een grillige structuur. Groen, water en verspringende rooilijnen dragen bij aan een meer menselijke woonomgeving. De woonwijk Monnickendam-Poelwijk, waar Bouwfonds vanaf 1970 bij betrokken is, is een mooi voorbeeld uit deze

vernieuwingsperiode, waarin overheid (gemeente) en markt samenwerken om een leefbare wijk neer te zetten.

HUIZENBEZITTERS KRIJGEN EEN STEM

Het is niet toevallig dat precies in deze tijd van toenemende mondigheid, individualisering en welvaart, de Vereniging Eigen Huis wordt opgericht. Aanleiding is ook de explosieve groei van de koopwoningmarkt in de vroege jaren zeventig. Bouwfonds is een van de initiatiefnemers van de oprichting, in het voorjaar van 1974. De oprichting laat zien dat woningeigenaren zich, nog geen dertig jaar na de extreme woningnood van na de oorlog, hebben ontwikkeld tot volwassen gesprekspartners voor overheid en markt. Het initiatief laat óók zien dat Bouwfonds, dat in die tijd soms het verwijt krijgt ‘te commercieel’ te zijn, zijn maatschappelijke taak nog altijd voluit serieus neemt. De jaren tachtig beginnen met een zware economische crisis. *De Canon van Bouwfonds* noemt 1981 ‘een



JUDITH VAN GELDER is senior verkoopmanager bij BPD.

‘De woningen in een Vinex-wijk waren vrij rechttoe-rechtaan: we verkochten twee verdiepingen en een zolder, auto voor de deur, tuin achter het huis. Toen ik in 1999 bij BPD kwam werken, werden er veel van deze wijken gebouwd met woningen voor gezinnen met twee kinderen en een middeninkomen. Vandaag de dag is de vraag gevarieerder, omdat de samenstelling van de doelgroep diverser is: starters, alleenstaanden, gescheiden ouders en ouderen die veel langer thuis wonen en zorg nodig hebben. Daarbij komt dat er vooral veranderingen zijn in wensen en verwachtingen: de behoeften zijn wel hetzelfde, maar levensstijlen diverser. En mensen zijn ook mondiger en veeleisender geworden. Ze willen vooraf veel weten over de woning, maar minstens zoveel over de omgeving.

‘We verkopen veel meer dan een huis’

Nieuwbouw is uiteindelijk een belofte: mensen moeten vertrouwen hebben in het totaalplaatje voordat ze kopen. Groen wordt steeds belangrijker, omdat het een omgeving plezieriger maakt, maar ook hittestress tegengaat. Daarnaast vragen mensen meer dan voorheen naar voorzieningen en bereikbaarheid. En uiteraard naar duurzaamheid, omdat ze grip willen hebben op hun maandlasten. We hebben tegenwoordig fantastische middelen zoals video’s en 3D-visualisaties om mensen te laten ervaren hoe hun woning en hun omgeving eruit gaan zien. We gaan al in een vroeg stadium in gesprek met potentiële kopers om erachter te komen wat hun woonwensen zijn. Mensen meenemen in wat we gaan maken en hun wensen daarin zo goed mogelijk vertalen, is steeds belangrijker geworden. We verkopen immers veel meer dan een huis. We verkopen een omgeving.’ ■

rampjaar'. Grote aantallen nieuwbouwwoningen blijven onverkocht. Tegelijkertijd zetten andere ontwikkelingen door: havengebieden, spoorzones en fabrieksterreinen verliezen steeds vaker hun oorspronkelijke functie en vragen om herontwikkeling. De term 'totaalaanpak' ontstaat: er moeten hele gebieden worden ontwikkeld, inclusief niet-woonfuncties. Ook Bouwfonds is betrokken bij de herontwikkeling van grotere gebieden, zoals het Oostelijk Havengebied in Amsterdam. De restauratie en herbestemming van oude pakhuizen tot appartementen trekt internationale aandacht. Crisis of niet – ook de individualisering zet door in de jaren tachtig. Huizenkopers willen meer keuzemogelijkheden. Het 'Keuze Konsept' van Bouwfonds (1981) speelt hierop in. Ook duurzaamheid wordt steeds meer een thema. Koningin Beatrix opent in 1993 de wijk Ecolonia in Alphen aan den Rijn; een 'ecologische voorbeeldwijk' van 101 woningen. Zonnepanelen, spouwmuurisolatie en een groene omgeving zijn een paar van de duurzaamheidskenmerken van de woningen, die in de decennia daarna steeds belangrijker zullen worden.

GROTE VERNIEUWING: VINEX

Een grote vernieuwings- en uitbreidingsontwikkeling op de woningmarkt ontstaat begin jaren negentig, als het kabinet de *Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra* publiceert, beter bekend als 'VINEX'. De overheid stuurt woningbouw hiermee naar locaties in en bij bestaande steden. Leidsche Rijn bij Utrecht is de bekendste Vinex-locatie, die tot de dag van vandaag doorgroeit. Hier worden volgens het CBS tot 2025 ongeveer 33.000 woningen gebouwd. In totaal bieden alle Vinex-locaties ruimte voor zo'n 400.000 woningen. Vinex is niet alleen synoniem voor een reeks nieuwbouwwijken, maar ook voor de poging van de overheid om groei, bereikbaarheid en landschap in samenhang te sturen. Vinex mag dan inmiddels synoniem zijn geworden voor eenvormigheid, veel Vinex-wijken groeiden uit tot populaire woongebieden. Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) stelt in een rapport uit 2024 dat die eenvormigheid wel degelijk een

aandachtspunt is: in de Vinex-wijken wonen relatief veel gezinnen met hogere inkomens. Huishoudens met een andere samenstelling en/of een lager inkomen verdienen bij nieuwbouw meer aandacht, stelt het PBL. Ook buiten Nederland speelt in deze periode de vraag hoe nieuwe woongebieden vorm moeten krijgen. Bouwfonds, dat in verscheidene Vinex-wijken actief is, maakt gebruik van de kennis die in Nederland is opgedaan en maakt in 1993 de stap naar Duitsland met Bouwfonds Immobilienentwicklung en de opening van een kantoor in Berlijn. In Duitsland is door de val van de Muur (in 1989) een nieuwe markt ontstaan, al duurt het even voor de woningmarkt daar volop van kan profiteren. Later volgen kantoren in andere Duitse steden en anno 2026 is BPD nog steeds in heel Duitsland actief.

OPNIEUW WONINGNOOD

Rond de eeuwwisseling ontstaat een nieuwe verhouding tussen overheid en markt: ontwikkelaars, corporaties, beleggers en kopers krijgen een meer volwassen en gelijkwaardige rol. Langlopende projecten voor bijvoorbeeld binnenstedelijke ontwikkeling vragen daarom. Bouwfonds maakt rond die jaren een ontwikkeling door die daarbij past: van een door gemeenten gedragen nutsbedrijf naar een commerciële gebiedsontwikkelaar met maatschappelijke oriëntatie. Ondertussen neemt het belang van keuzevrijheid nog verder toe, wat leidt tot een gevarieerder aanbod voor verschillende doelgroepen, zoals appartementen, eengezinswoningen, seniorenwoningen en zorgwoningen. Bij alle keuzemogelijkheden is betaalbaarheid een blijvende uitdaging. De financiële crisis van 2008 laat opnieuw zien hoe gevoelig de woningmarkt is voor economische schommelingen: grote projecten vallen stil, woningprijzen dalen en de samenwerking tussen overheid en markt komt fors onder druk te staan. Het zal zo'n beetje vijftien jaar duren voor de term 'publiek-private samenwerking' een herwaardering krijgt en overheid en markt elkaar weer (meer) durven opzoeken. Rond 2015 blijkt wat de prijs van de crisis is geweest: er zijn veel te weinig woningen gebouwd, terwijl de bevolking groeit en de grootte van het gemiddelde huishouden afneemt. De woningnood staat weer op de politieke en



Natuur, water, landbouw, bedrijven en woningen moeten de schaarse ruimte delen

maatschappelijke agenda. In 2019 richten BPD en moederbedrijf Rabobank samen BPD Woningfonds op, dat betaalbaarheid en duurzaamheid combineert bij nieuwbouwhuurwoningen voor huishoudens met een middeninkomen. De overheid komt even later met ingrijpende plannen voor woningbouw: tussen 2023 en 2030 moeten er in totaal 900.000 nieuwe woningen worden gebouwd, waarvan tweederde betaalbaar. Dat wordt vastgelegd in woondeals, met onder meer Rijk, provincies en gemeenten. Overheid en marktpartijen zitten momenteel midden in die enorme opgave, die (nog) niet op schema loopt. Dat komt door trage vergunningsprocessen, maar ook omdat de 'totaalaanpak' van veertig jaar geleden inmiddels nog veel breder is geworden. Woningbouw is tegenwoordig een van de onderdelen van integrale gebiedsontwikkeling.

Natuur, water, landbouw, bedrijven en woningen moeten de schaarse ruimte delen en daarbij rekening houden met klimaatverandering, een krap energienet, stikstofproblematiek, biodiversiteit en de noodzaak om zuinig te zijn met het gebruik van (nieuwe) grondstoffen. Tachtig jaar volkshuisvesting laat zien dat de context waarin woningbouw plaatsvindt steeds verandert, maar dat de vraag naar (passende) woningen een constante is. We willen niet alleen een dak boven ons hoofd, maar ook een plezierige woonomgeving met genoeg voorzieningen. Dat was de uitdaging sinds de wederopbouw en zal ook zeker de opgave zijn voor de komende tachtig jaar. ■

Mijlpaal: BPD bestaat 80 jaar

Sinds 1946 bouwt BPD aan meer dan woningen alleen. In tachtig jaar groeide een lokale spaarkas voor betaalbaar wonen uit tot de grootste gebiedsontwikkelaar van Nederland en Duitsland.

1946

Oprichting van de rechtsvoorganger van BPD: de Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten. Doel: koopwoningen bereikbaar maken voor minder draagkrachtigen en de naoorlogse woningnood verlichten. Later sluiten meer gemeenten aan en de naam wijzigt in Bouwfonds Nederlandse Gemeenten.

1970

Met de ontwikkeling van Poelwijk in Monnickendam, die in 1970 van start gaat, zet Bouwfonds samen met de gemeente een vroege en richtinggevende stap in integrale gebiedsontwikkeling. Een samenwerking die destijds vooruitstrevend was, maar nu de norm is.

1988

Bouwfonds richt in 1988 het BPD Cultuurfonds op, dat inmiddels meer dan 1.300 kunst- en cultuurprojecten ondersteunt. Projecten raken aan architectuur, gebouwde omgeving, stedelijke ontwikkeling en kunst in openbare ruimte.

1974

Op initiatief van Bouwfonds wordt in 1974 Vereniging Eigen Huis opgericht (VEH). Steeds meer Nederlanders willen een woning kopen; VEH biedt advies en behartigt belangen van woningbezitters, passend bij groeiende koopwoningmarkt,

1993

Bouwfonds start in Duitsland met Bouwfonds Immobilienentwicklung. Sindsdien is de gebiedsontwikkelaar in twee landen actief.

1955

Halverwege de jaren vijftig introduceert Bouwfonds prefab-huizen: complete woningen uit de fabriek, die op de bouwplaats worden afgemonteerd. Met een eigen timmerfabriek wil Bouwfonds de woningproductie versnellen en de grootschalige wederopbouw ondersteunen.

2015

Bouwfonds verandert per 1 januari 2015 zijn naam. De nieuwe merknaam BPD markeert de evolutie van woningontwikkelaar naar gebiedsontwikkelaar, met een focus op het ontwikkelen van betaalbare en duurzame leefomgevingen.

2018

Na een intensieve renovatie en transformatie wordt het voormalig Burgerweeshuis in Amsterdam het nieuwe hoofdkantoor van BPD. Het gebouw is een rijksmonument, ontworpen door architect Aldo van Eyck.

2024

BPD scherpt zijn koers verder aan. De ambitie om te zorgen voor een betaalbaar thuis voor iedereen wordt nadrukkelijk verbonden met de grote opgaven van deze tijd. In de eerste ESG-strategie legt BPD vast welke strategische prioriteiten richting geven aan het handelen van de organisatie. De focus ligt op duurzaamheid, maatschappelijke verantwoordelijkheid en zorgvuldig bestuur.

2017

In juli wordt BPD rechtstreeks onderdeel van Rabobank. Hierdoor kan BPD zich nog sterker inzetten voor de maatschappelijke opgave om wonen betaalbaar en bereikbaar te houden.

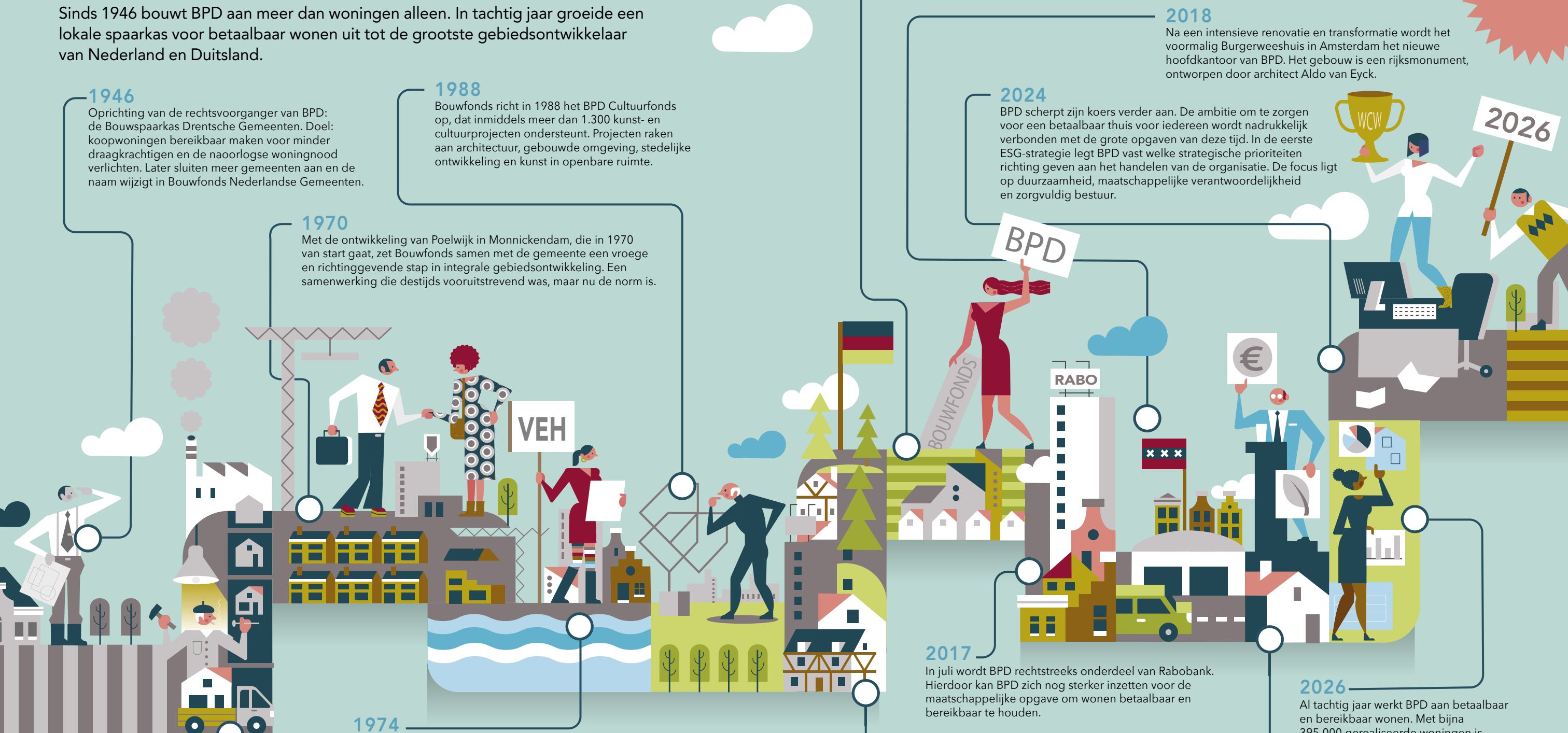
2019

Rabobank en BPD richten BPD Woningfonds op, een fonds met betaalbare en duurzame huurwoningen voor de middeninkomens. Het fonds heeft inmiddels ongeveer 6.400 appartementen en eengezinswoningen in portefeuille en wil doorgroeien naar 16.500 woningen in 2034.

FACTS & FIGURES

2026

Al tachtig jaar werkt BPD aan betaalbaar en bereikbaar wonen. Met bijna 395.000 gerealiseerde woningen is die inzet zichtbaar in heel Nederland en Duitsland. Tegelijkertijd groeit de focus op duurzaamheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie en sociale leefkwaliteit. Zo bouwt BPD aan toekomstbestendige, veerkrachtige leefomgevingen voor volgende generaties.



Bouwen aan de toekomst

De woningbouwopgave blijft in beweging. Wonen is steeds meer verweven met mobiliteit, natuur, voorzieningen en betaalbaarheid. BPD werkt samen met gemeenten, grondeigenaren, ontwerpers en andere partijen aan leefomgevingen die vandaag én morgen waardevol zijn voor de samenleving.



De Sax, Rotterdam

- > De Sax verrijst op de Rotterdamse Wilhelminapier en wordt met een hoogte van 180 meter en 916 woningen een van de grootste woontorens van Nederland. Het project combineert hoogstedelijk wonen met ruimte voor ontmoeting, duurzaam ruimtegebruik en innovatieve oplossingen zoals een volautomatisch parkeersysteem. Bijzonder is dat 50 procent van de woningen betaalbaar is.



Reevedelta, Kampen

- > De ontwikkeling van zo'n 3.500 woningen op en achter een 130 meter brede klimaatdijk, dat is het concept van de gebiedsontwikkeling Reevedelta bij Kampen. De uitzonderlijke breedte van de dijk biedt naast wonen ook veel ruimte voor recreatie en nieuwe natuur.



Meimersdorfer Höhen, Kiel

- > In het zuiden van Kiel verrijst Meimersdorfer Höhen: een nieuwe leefomgeving met 1.150 woningen, waarvan ongeveer 30 procent in het sociale segment. Centrale buurtpleinen en kinderdagverblijven stimuleren ontmoeting in het dagelijks leven. Een basisschool, nabijgelegen winkels en ruime groenvoorzieningen brengen de voordelen van stad en natuur samen in een aantrekkelijke leefomgeving voor jong en oud.



De Mark, Utrecht

- > De ontwikkeling MARK in Utrecht bestaat uit drie torens en vier laagbouwblokken met in totaal ongeveer 1.000 woningen. Ongeveer 50 procent van de woningen valt in het betaalbare segment. Een van de torens bereikt een hoogte van 140 meter en wordt daarmee het eerste gebouw hoger dan de Domtoren.



Ellinger Höhe, Koblenz

- > Op het terrein van een voormalige kazerne ontstaat een nieuwe stadswijk, gericht op klimaatbescherming, sociale balans en langdurige kwaliteit. Er komen ongeveer 680 woningen; 20 procent daarvan wordt gerealiseerd als sociale huur, wat voorziet in een grote behoefte aan betaalbaar wonen in Koblenz.



Hugo, Eindhoven

- > Met HUGO wordt een belangrijke stap gezet in de transformatie van de Kanaalzone in Eindhoven. In het nieuwe woongebied komen ongeveer 1.100 woningen, waarvan 85 procent betaalbaar. Daarnaast komt er circa 6.000 m² ruimte voor maatschappelijke en commerciële functies.



Spoorkwartier, Groningen

- > Aan de zuidkant van het centraal station in Groningen komt de nieuwe wijk Spoorkwartier: een moderne stadswijk met ongeveer 400 woningen en kantoren. De ontwikkeling maakt deel uit van de transformatie van het stationsgebied tot nieuwe stadsentree en een levendig, gastvrij en groen gebied waar iedereen zich thuis voelt.

Rijnenburg, Utrecht

- > Rijnenburg is met ongeveer 25.000 geplande woningen een van de grootste nieuwbouwlocaties van Nederland. Vanaf 2035 wordt dit een plek om te wonen, te werken en te leven. Om de nieuwe woningbouwlocatie bereikbaar te maken, hebben BPD en andere grondeigenaren aangekondigd gezamenlijk 200 miljoen euro te willen investeren in een nieuwe hoogwaardige OV-verbinding.



Valkenhorst, Katwijk

- > De nieuwe woningbouwlocatie Valkenhorst ontstaat op het voormalige marinevliegveld Valkenburg bij Katwijk. In totaal komen er ongeveer 5.600 woningen. De wijk krijgt een dorps karakter met ruimte voor groen, spelen en ontspanning. De eerste 700 woningen komen in de Limesbuurt, waarvan maar liefst 85 procent in het betaalbare segment valt.

‘De echte vraag is natuurlijk: hoe bouwen we voor de toekomst?’

DAAN ROOVERS is filosoof, Eerste Kamerlid (GL-PvdA) en voormalig Denker des Vaderlands. Als bruggenbouwer tussen filosofie, politiek en maatschappij had ze zitting in de denktank 'Nederland in 2040, een toekomstvisie'.

Tachtig jaar BPD is een reden om niet alleen terug te blikken, maar ook om vooruit te kijken. Daan Roovers, voormalig Denker des Vaderlands en Eerste Kamerlid, schijnt haar licht op de toekomst van gebiedsontwikkeling. Een verhaal over wijken en gebieden die er nog niet zijn, voor mensen die nog geboren moeten worden.

‘Bij gebiedsontwikkeling zou het veel vaker over de lange termijn moeten gaan. Dat vind ik fundamenteel. We zijn vaak geneigd te kijken naar wat er nú nodig is: hoeveel woningen, welk programma, welke belangen spelen er op dit moment? Maar de echte vraag is natuurlijk: hoe bouwen we voor de toekomst? Voor de mensen die hier over twintig, veertig of vijftig jaar wonen? Dat vraagt om een andere manier van denken. In de politiek, maar eerlijk gezegd ook in de samenleving, ligt de nadruk sterk op het verdedigen van bestaande belangen. Mensen die er al zijn, laten van zich horen. Dat is logisch, maar het betekent ook dat de stem van jongeren, kinderen en toekomstige generaties veel minder gewicht krijgt. Terwijl juist zij moeten leven met de keuzes die wij nu maken. Ik ben erg geïnspireerd door de Britse filosoof Roman Krznaric, die in *The Good Ancestor* schrijft over de vraag hoe we goede voorouders kunnen zijn. Dat vind ik een prachtige gedachte. Kunnen we besluiten nemen die niet alleen goed zijn voor onszelf, maar ook voor mensen die we niet kennen en die er nog niet zijn? In gebiedsontwikkeling is dat heel concreet. Dan gaat het over woningen, over luchtkwaliteit, over water, over groen, over voorzieningen en over de manier waarop mensen samenleven. Daarom is participatie ook zo belangrijk. Maar dan wel op een manier die verder gaat dan de klassieke inspraakavond. Als je alleen de mensen spreekt die vanzelf komen opdagen, krijg je een beperkt beeld. Dan hoor je vooral de mondige mensen, mensen met tijd, of mensen die al georganiseerd zijn. Die stemmen zijn belangrijk, maar niet voldoende.

Je moet ook de stillere stemmen organiseren. Dat kan bijvoorbeeld via loting of een burgerberaad, zodat je een bredere en meer diverse groep betreft. Voor mij is het daarbij cruciaal dat ook jongeren een plek krijgen. Niet alleen omdat zij de toekomst zijn, dat klinkt altijd zo plechtig, maar omdat zij nu al recht hebben op invloed. We bouwen tenslotte aan hun leefomgeving. De mensen die nog geen stevige stem hebben in het debat, verdienen die stem juist wel.

‘We moeten bouwen voor mensen die er nog niet zijn’

Daarnaast geloof ik sterk in de kracht van ontmoeting. De manier waarop je een wijk ontwerpt, doet ertoe. De Amerikaanse socioloog Richard Sennett laat mooi zien dat architectuur ontmoeting kan uitnodigen of juist verhinderen. Een bankje, een plein, een speelplek, een autoluwe straat: het zijn geen neutrale keuzes. Ze bepalen mede of mensen elkaar tegenkomen, of kinderen samen spelen en of burens zich tot elkaar leren verhouden. Ik moet dan ook vaak denken aan Albert Camus. Hij schreef dat hij alles wat hij over ethiek wist, op het voetbalveld had geleerd. Daar zit veel in. Op plekken waar mensen elkaar in verschil ontmoeten, leer je samenleven. Dat geldt ook voor een wijk. Een goede wijk is niet alleen efficiënt ingericht, maar ook sociaal doordacht. Als we gebiedsontwikkeling alleen functioneel benaderen, verliezen we uiteindelijk het sociale weefsel zelf. Dan bouwen we misschien huizen, maar nog geen samenleving. En juist dat zou het uitgangspunt moeten zijn: bouwen aan plekken waar ook volgende generaties goed kunnen wonen, leven en elkaar kunnen ontmoeten.’ ■



Meld u aan voor
een **kosteloos**
abonnement op
BPD Magazine

bpd.nl/aanmelden



ONLINE > bpd.nl > bpd.de > bpdeurope.com

BPD Magazine is een uitgave van BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Het magazine verschijnt driemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 15.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD. Heeft u een abonnement, maar wilt u uw gegevens wijzigen of wilt u zich afmelden? Dat kan via uw eigen profiel op bpd.nl/profiel of door een e-mail te sturen naar bpd-magazine@bpd.nl. Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

HOOFDREDACTIE

Romy Pomp, Arjan de Jonge

REDACTIE

Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler, Meike Witte

REDACTIERAAD Esther Agricola, Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster, Dennis Laing, Mirjam Nielsen

CONCEPT & REALISATIE

Matter Content Agency

CONTENTMANAGEMENT Eline Lubberts

ARTDIRECTION Gitteke van der Linden

BEELDREDACTIE Myra Muller

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE

Berber Bijma, Edwin Lucas, Erwin Rooijakker, Annemiek Sinnige, Peter Steeman, Francien de Vet, Joost Zonneveld

BEELD 100A, Aad Goudappel, Alamy, Archief BPD, Barbra Verbij, Boudewijn Bollmann, Chabe01, Daria Scagliola, Erik Smits, Frank Hanswijk, Gemeente Rotterdam (Stadsarchief) CC-O, Getty Images, Guido Benschop, Haags Gemeentearchief, Hamburger Abendblatt, Jakob van Vliet, Janita Sassen, Laurian Ghinitoiu, Lufa Farms, Marcelo Hernandez, MONSTRUM, MVRDV, Romain Beker/Folia, Shutterstock, Stadsarchief Almere - foto van RoVorm, Steffen Roth, Theo Smit, Tuinderij Harteveldt

LITHOGRAFIE Grafimedia Amsterdam

DRUKWERK

Wilco
BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated-ongestreeken houtvrij offsetpapier.

BEELD: FRANK HANSWIJK / KUNSTWERK IN OPDRACHT VAN BOUWINVEST / CONCEPT EN UITVOERING: MOTHERSHIP / PR EN COÖRDINATIE: ARTTENDERS



'VEILIGHEID GAAT OOK
OVER EEN EVENREDIGE
TOEGANG TOT DE STAD
**EN HET GEVOEL DAT JE
ER THUISHOORT.**'

Ellie Cosgrave, director of Campaign for Inclusive Cities and Research bij Publica
Pagina 20