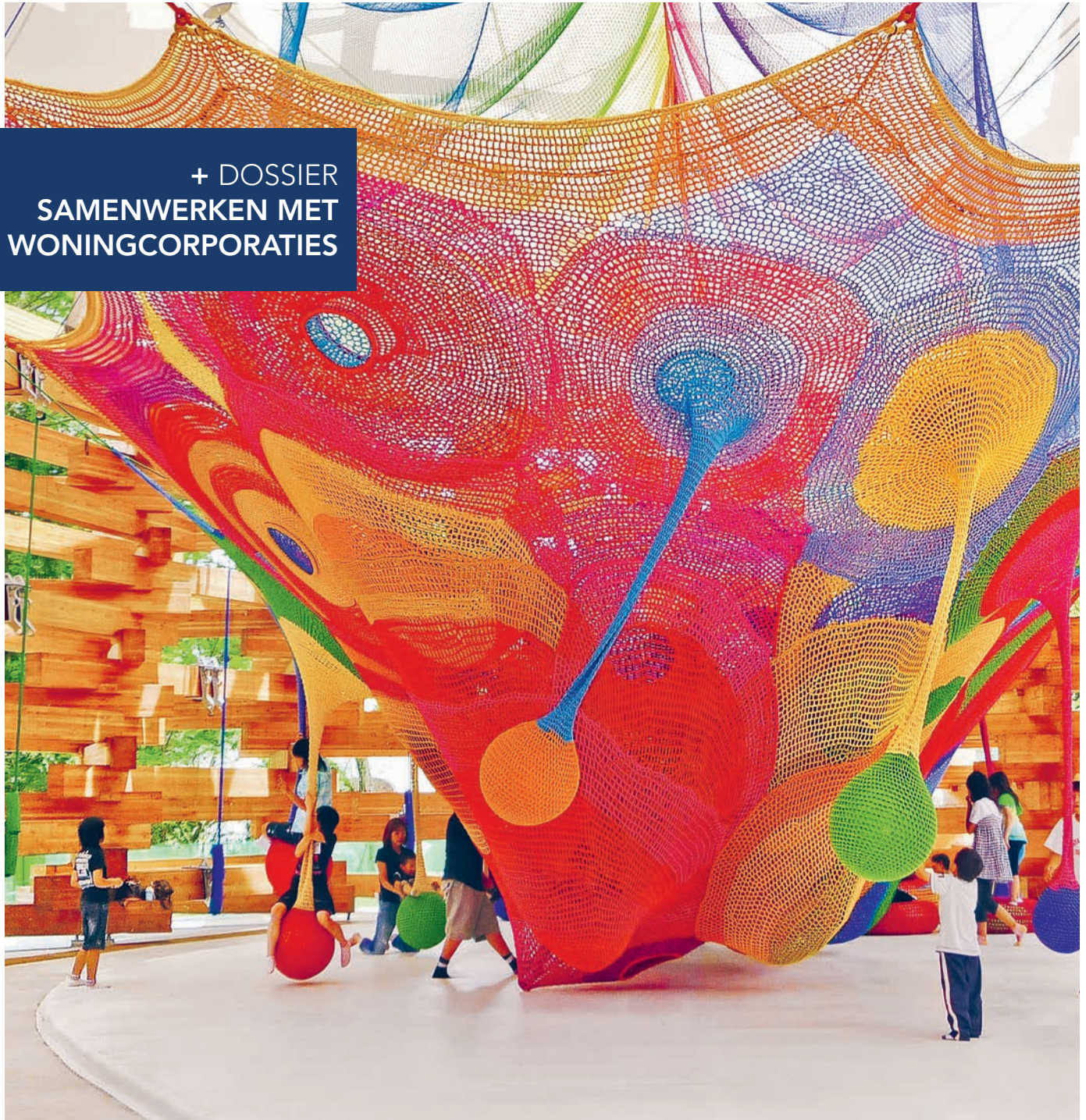


bpdMAGAZINE



+ DOSSIER
SAMENWERKEN MET
WONINGCORPORATIES

Materialentransitie

DE ECOLOGISCHE VOETAFDruk VAN
DE BOUWSECTOR MOET KLEINER

Netcongestie

ER IS EEN UITWEG VOOR DRUKTE
OP HET STROOMNETWERK

Wonen en water

'KLIMAATVERANDERING IS OOK
EEN RUIMTELIJK VRAAGSTUK'



bpdMAGAZINE

>> EN DETAIL – GOED BEKLEED

De woningen en appartementen in de nieuwbouwwijk Switi in Amsterdam-Zuidoost scoren een beter duurzaamheidscijfer dan wettelijk verplicht is en zijn nu al Parijs-proof. De materialen in het project zijn voor meer dan 80 procent biobased. Gevel-, dak- en vloerconstructies zijn van hout en zelfs de isolatie is van houtvezel. Voor de gevelbekleding is bamboe van MOSO gebruikt; een reuzenbamboesoort die snel groeit en daardoor veel CO₂ absorbeert. Alle houten bouwelementen van Switi zijn opgenomen in de Nationale Milieudatabase. Dat betekent dat de elementen na de gebruikperiode teruggenomen worden door fabrikant Ekowood Houses om te hergebruiken of upcyclen. Naast zonnepanelen worden ook nestkasten geplaatst en groendaken aangelegd. De groendaken reguleren de opvang van regenwater en stimuleren biodiversiteit. De appartementen maken voor verwarming en warm water gebruik van stadswarmte. Ze gebruiken door de hoge isolatie weinig energie. Naar verwachting worden de woningen in het najaar van 2024 opgeleverd. ■

BEELD: DE BEELDEDRAKTE / ELMER VAN DER MAREL

Inhoud

Vier experts over hoe beter samenwerken en nieuwe materialen helpen om de aangescherpte milieudoelstellingen te halen.



Deltacommissaris Co Verdaas vertelt hoe je in gebiedsontwikkeling om moet gaan met wateroverlast en extreme droogtes.



Column van regiodirecteur Helma Born: tempo en continuïteit creëren bij de bouwopgave.



Ruimte in de stad voor spelende kinderen; een beeldreportage.



Cover

De gekleurde netten in het houten paviljoen, in het Hakone Openluchtmuseum in Japan, werden door de Japanse netkunstenaar Toshiko Horiuchi MacAdam volledig met de hand gebreid. Kinderen kunnen er inkruipen, doorheen rollen en op springen.
Beeld: Stephen Oung
Pag. 34

En verder

IN PERSPECTIEF

Vijf vragen aan Anna-Maria Carbonaro, kwartiermaker in de Rotterdamse nieuwbouwwijk de Wielewaal.

Pag. 42

MADE IN

In het Zuid-Afrikaanse Johannesburg bedenken bewoners vindingrijke oplossingen voor alledaagse problemen.

Pag. 44

TERUG NAAR DE WIJK

Meer dan twintig jaar geleden begonnen als een ambitieus plan om betaalbaar te wonen in een groene en landelijke wijk: Loovelden in Huissen.

Pag. 58



Elektrische auto's, gasloze wijken en alternatieve energiebronnen bevorderen een duurzame toekomst. Maar het volle energienet vormt een uitdaging voor gebiedsontwikkeling.



Kirsten Dubbelman (Haag Wonen) en Mirjam Nielsen (BPD) over partnerschap.



Feiten, cijfers en experts over het belang van samenwerkingen tussen woningcorporaties, gebiedsontwikkelaars en gemeenten.

Woord vooraf

RUIMTE

HÉ, DAT ZIJN WIJ! Bij het zien van de beeldreportage in deze uitgave van BPD Magazine moest ik onwillekeurig aan ons eigen werk denken. ‘Spelen in de stad’ laat zien hoe kinderen in de stad altijd en overal ruimte vinden om te spelen. Ze zetten de dingen die ze aantreffen naar hun hand, samen verkennen ze nieuwe plekken. Het is een prachtige metafoor voor ons vak, gebiedsontwikkeling. Mooi en boeiend werk waarin we samen met anderen de ruimte vormgeven, gebruikmakend van wat we aantreffen. We komen op de mooiste plekken, we werken met de beste middelen aan de mooiste opgaven.

Die opgaven hebben nauw met elkaar te maken: we willen betaalbare woningen bouwen in duurzaam ontwikkelde leefomgevingen, met respect voor duurzaamheid, klimaat en landschap. En dat bij voorkeur op grote schaal, want de woningtekorten zijn in Nederland en Duitsland (te) hoog opgelopen. We komen er niet meer met kleine plukjes, we moeten groter denken.

De verhalen in dit magazine zijn allemaal aan deze uitdagingen gerelateerd. Zoals het artikel over de materialentransitie, de overstap die we willen maken naar recyclebare, duurzame bouwmaterialen voor onze woningen. BPD heeft zich met overtuiging gecommitteerd aan de klimaatdoelen van Parijs en dat is nog eens bekrachtigd in onze ESG-strategie. Als grote gebiedsontwikkelaar voelen we nadrukkelijk de verantwoordelijkheid voor de gezondheid en toekomstbestendigheid van onze leefomgeving. We willen onze impact qua CO₂-uitstoot zo klein mogelijk maken, zowel voor het energiegebruik van onze woningen als voor de materialen waaruit ze worden opgetrokken. Bij voorkeur is dat een doordachte mix: hout, biomassa en duurzaam beton. In toenemende mate bouwen we ook serie- en fabrieksmatig, volgens gestandaardiseerde concepten.

Ons werk doen we vooral in samenwerking met anderen – die

boodschap blijf ik graag herhalen. Met waterschappen, die samen met ons de wateropgave te lijf gaan in combinatie met woningbouw in nieuwe landschappen. Met woningcorporaties, die samen met ons werken aan de ontwikkeling en herontwikkeling van stedelijke gebieden. Ons themadossier bij dit nummer is helemaal aan de samenwerking met woningcorporaties gewijd.

In dit BPD Magazine zoomen we ook in op de uitdagingen rondom het overvolle stroomnet in Nederland. Het probleem is inmiddels vaak genoeg beschreven. Hoe we verder komen, is een relevantere vraag om te beantwoorden. In het artikel over netcongestie worden diverse richtingen aangegeven om er samen met alle belanghebbenden uit te komen. Want er is geen probleem of er is wel een oplossing voor. Vraag dat maar aan spelende kinderen in de stad. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD

‘We komen er niet meer met kleine plukjes, we moeten groter denken’

BEELD: ALLARD WILLEMSE

In beeld

De kracht van bloemkoolwijken

Het is van alle tijden: nadenken over hoe je wijken bouwt met een goede mix aan woningen voor verschillende doelgroepen. Niet alleen, maar samen met alle betrokken partijen, zoals woningcorporaties. Het gebeurde al in de jaren zeventig, toen de 'bloemkoolwijken' werden geïntroduceerd: gezinsvriendelijke woonerfwijken met veilige speelplekken voor kinderen. Ze zien eruit als een bloemkoolstronk met een smalle toegangsweg en vele vertakkingen. Aan het einde van elke tak zitten de woonbuurten; als 'roosjes'. Vaak gelegen aan een hof, wandelpad, verhoogd parkeerdek of erf. De achterkant van de woningen richting de openbare weg, waardoor het voetgangersgebied en autoverkeer van elkaar gescheiden zijn.

TRUTTIGHEID ÉN WAARDERING

De bloemkoolstedenbouw gaf buurten een specifieke sociale en ruimtelijke identiteit. De verdeling van koop- en (sociale) huurwoningen werd op buurtniveau gedifferentieerd. In 2013 deed BPD onderzoek naar de tevredenheid over de bloemkoolwijken. Hoewel er vanuit professionals kritiek klonk, met name op de 'truttigheid' en uniformiteit van de architectuur, waren bewoners juist erg te spreken over hun woning en leefomgeving. Vooral de ruimtelijke structuur en hofjes werden goed gewaardeerd. Een flink deel van de woningen in de bloemkoolwijken is in handen van woningcorporaties. De opgave voor nu: het vernieuwen van de sociale huurwoningen en het verbeteren van kwaliteit in de wijken. Daarom is samenwerking met gemeentes en gebiedsontwikkelaars van groot belang. ■



Almere Haven is het oudste stadsdeel van Almere en opgezet als bloemkoolwijk.

LEES MEER OVER DE SAMENWERKING MET WONINGCORPORATIES IN HET THEMADOSSIER VANAF PAGINA 63.



Let's make impact

BPD zorgt voor een betaalbaar thuis voor iedereen. Dat is zo – en dat blijft zo. Meer dan vroeger koppelen we deze ambitie aan de grote maatschappelijke opgaven van deze tijd. In onze allereerste ESG-strategie hebben we vastgelegd op welke aandachtsgebieden we de komende jaren meetbare impact willen hebben. Ze liggen op het gebied van duurzaamheid (*environmental*), maatschappij (*social*) en goed ondernemingsbestuur en transparantie (*governance*). Het grotere doel is helder: we willen toonaangevend zijn in het ontwikkelen en realiseren van duurzame en betaalbare leefomgevingen die generaties lang meegaan. Deskundige en betrokken medewerkers werken hier elke dag aan, met hart en ziel.

De ESG-strategie is tot stand gekomen in samenwerking met interne en externe stakeholders. Samen hebben we bepaald wat onze aandacht krijgt, op welk ambitieniveau we impact willen hebben en welke meetbare doelen we willen bereiken. bpd.nl/esg-strategie

Huis, thuis, toekomst

BPD blijft ook de komende jaren intensief betrokken bij HomePlan. Sinds 2019 ondersteunt BPD deze stichting, die arme, kwetsbare gezinnen van een permanente woning voorziet. Het gaat om gezinnen in Latijns-Amerika en verschillende landen in Zuidelijk Afrika. Dankzij HomePlan hebben de laatste jaren tientallen gezinnen daar een nieuw huis, thuis en daarmee een toekomst gekregen.

En er is meer. Als onderdeel van het partnership gaan ieder jaar tien BPD'ers – vijf uit Nederland en vijf uit Duitsland – op reis om zelf een week mee te bouwen aan een aantal van deze huizen. Ook heeft HomePlan met behulp van BPD de afgelopen vijf jaar een bakkerij opgezet, noodhulp verleend tijdens de coronapandemie, computerscholen en -opleidingen gerealiseerd en moestuinen aangelegd.



Meer weten?

Meer weten over HomePlan of zelf ook een steentje bijdragen?

TEKST: EDWIN LUCAS / BEELD: DGNB, CAROLINE GRONDIN, DARYA JUM, SANTI RODRIGUEZ / ALAMY STOCK PHOTO, STREETLIFE/JOHN STURROCK

Thema

DUURZAAM ONTWIKKELD, DUURZAAM GEBOUWD

De bouw is nu nog verantwoordelijk voor meer dan tien procent van de nationale CO₂-uitstoot. Maar daarin komt verandering. Aangejaagd door strengere MPG-normen, de innovatiedrang van ontwikkelaars en bouwers, en (uiteindelijk) ander consumentengedrag wordt de ecologische voetafdruk op weg naar 2030 steeds kleiner.

'UITVRAGENDE PARTIJEN ZULLEN ZICH BIJ ELK MATERIAAL AFVRAGEN OF ER EEN DUURZAMER ALTERNATIEF IS'

EIND 2023 LUKTE HET. Na vele pogingen en jarenlang zoeken, uitproberen en testen slaagde de Nederlandse betonfabriek Voorbij Prefab erin om *klimaatnegatief beton* te ontwikkelen. Dit beton stoot geen 200 kilo CO₂ per kuub uit, zoals normaal beton nu doet, maar slaat juist 3 kilo per kuub op. Dat is – kort samengevat – te danken aan het feit dat bij de productie allerlei secundaire grondstoffen worden gebruikt. Het was een wereldprimeur. De (vak)media besteedden er dan ook uitvoerig aandacht aan. Het duurzame bouwproduct wordt in 2026 op de markt gebracht en kan dan worden toegepast in casco's voor prefabnieuwbouwwoningen. Dit hoopgevende verhaal is tekenend voor actuele ontwikkelingen in de bouw. Overal wordt gezocht naar manieren om de ecologische voetafdruk van de sector te verkleinen. De betonbranche, die in 2030 CO₂-neutraal wil zijn, speelt daarin een belangrijke rol. Alleen de wereldwijde betoncementproductie is namelijk al verantwoordelijk voor 7 procent van de CO₂-uitstoot op de planeet. En dan te bedenken dat Nederland in 2050 volledig circulair moet zijn. Dat betekent, onder meer: geen primaire grondstoffen meer gebruiken, materiaalgebruik over de gehele levensduur optimaliseren en vooral: zoveel mogelijk CO₂-emissie terugdringen – bij de productie, de bouw en in het gebruik van materialen.

Een belangrijke aanjager voor deze ambities zou de MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) moeten zijn, een indicator voor de milieubelasting van de materialen in een gebouw. De landelijke MPG-grenswaarde voor nieuwe woningen (nu maximaal 0,8) wordt per 1 juli 2025 aangescherpt tot 0,5 zo kondigde minister Hugo de Jonge aan. Voor kantoorgebouwen gaat de MPG naar 0,85. Nu staat die nog op 1. Kortom: er moet nóg milieuvriendelijker en (nog) meer circulair worden gebouwd. Met duurzaam beton, maar ook met hout, vlas en andere materialen.

Om een eenduidige berekening van de milieuprestatie per gebouw mogelijk te maken, is de Stichting Nationale Milieudatabase (NMD) in het leven

geroepen. Deze stichting beheert en onderhoudt de Nationale Milieudatabase en de Bepalingsmethode Milieuprestatie Bouwwerken. Er is uitvoerig nagedacht over de verscherpte norm, zegt Jan-Willem Groot, directeur van de NMD. Uiteraard is daarbij rekening gehouden met de mogelijke extra administratieve lasten voor de sector, want die mogen vooral niet te groot worden. Maar de norm, is die wel haalbaar?

EEN PRIKKEL VOOR VERANDERING

Groot: 'Het is ambitieus, maar het kan. Sommige bouwers halen ook nu al een MPG van 0,6 of 0,5; de norm voor 2025.' Groot verwacht dat van de aangescherpte norm een stimulans uitgaat voor innovatie. 'Het is een prikkel voor leveranciers van bouwmaterialen, voor ontwikkelaars, bouwers, architecten. We verwachten dat uitvragende partijen kritischer worden. Ze zullen zich bij elk materiaal afvragen of er niet een duurzamer alternatief is.' Bij de aankondiging in oktober 2023 was er dan ook brede steun voor de ambitieuze aanscherping. Maar helemaal zonder wrijving gaat het niet. Marktpartijen ventileren uiteenlopende kritische geluiden in de internetconsultatie die het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties organiseert. Er zijn vraagtekens bij de rekenmethode, bij de herdefiniëring van de norm, bij de bepalingmethode en de implementatie. Voor Nederland wordt hier uitgegaan van negentien indicatoren, waarbij er voor de Europese norm slechts dertien verplicht zijn en zes facultatief. Veelzeggend is dat al bij het begin uitzonderingssituaties zijn gecreëerd, bijvoorbeeld voor kleine grondgebonden woningen en kleine appartementen in grotere woongebouwen. Daarvoor komt nog een aparte eis. Verder levert vooral de relatie tussen de MPG en de energieprestaties van een gebouw vragen op. Klimaatvriendelijke zonnepanelen en warmtepompen scoren bijvoorbeeld hoog in de berekening van de energieprestatie van een gebouw, maar de productie van die panelen en pompen heeft

een relatief forse ecologische voetafdruk. Ze komen daardoor slecht tevoorschijn uit de MPG. De Jonge heeft al beloofd om voor beide categorieën niet te zware eisen te stellen.

De Stichting NMD werkt er nu aan om de milieu- en energieprestaties van een gebouw in één score onder te brengen, licht Groot toe. Dat is nu nog niet verplicht, maar zal uiteindelijk helderheid kunnen scheppen. Het roept de vraag op of regels (en de onduidelijkheid daarover) niet eerder hinderlijk dan stimulerend zijn. Groot ziet dat probleem niet ('Regels hoeven niet belemmerend te zijn, integendeel') maar hoe wordt daar in de praktijk naar gekeken?

PRESTEREN BOVEN DE NORM

Desgevraagd vindt Sladjana Mijatovic, manager Duurzaamheid bij BPD, de regels niet belemmerend. BPD heeft flinke ambities voor het hergebruik van grondstoffen en beperking van afvalstromen. De gemiddelde MPG van de materialen die in BPD-woningen worden toegepast, bedroeg in 2023 0,65. Maar de gebiedsontwikkelaar ambieert verder te komen en bóven de wettelijke normen te presteren. Bijvoorbeeld door biobased bouwen, dat bij BPD aan een duidelijke opmars bezig is. Mijatovic: 'Tot nu toe werd de MPG vaak achteraf gebruikt om de milieuprestatie van een gebouw te berekenen.'



Jan-Willem Groot
is directeur van de Nationale Milieudatabase (NMD). Eerder was hij gemeenteraadslid en wethouder in Amstelveen.



Sladjana Mijatovic
studeerde Bouwkunde aan de TU Delft, werkte bij de gemeente Amsterdam en is nu manager Duurzaamheid bij BPD.



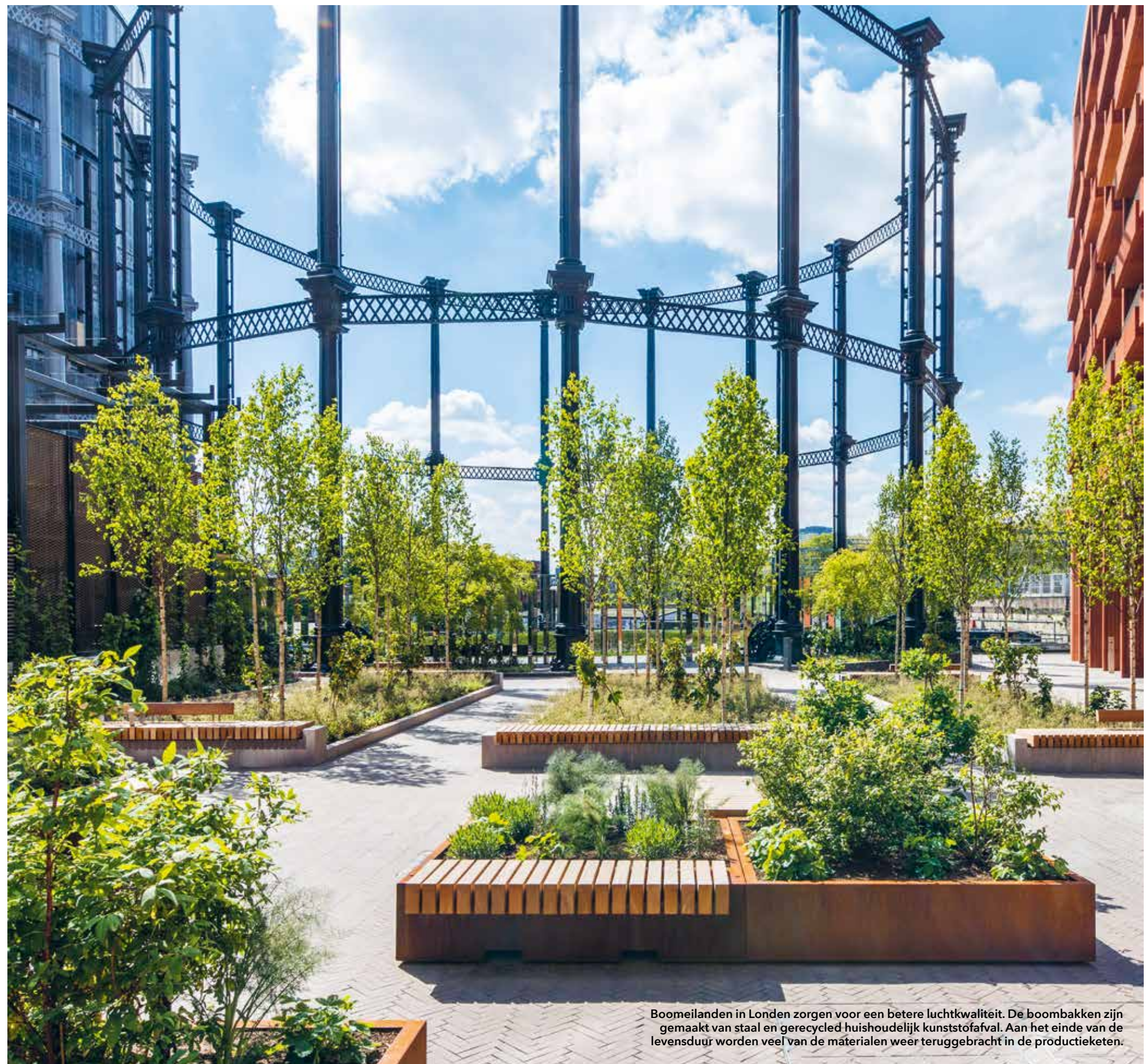
Norbert Schotte
is medeoprichter van Gideon en werkt voor Building Balance. Hij zet zich in voor het versnellen van de transitie naar een duurzame bouwsector.

STRENGER BELEID PRIKKELT ONS EN ONZE SAMENWERKINGS- PARTNERS OM TE INNOVEREN'

Dat gaat veranderen: je kunt 'm nu strategisch inzetten en er ontwerpkeuzes voor bepaalde bouwmaterialen op baseren.' Belemmerend vindt ze dat dus niet. 'Integendeel. We passen er echter wel voor op dat de MPG een doel op zichzelf wordt. Het is een middel, een van de manieren om circulair te bouwen en te ontwikkelen. Het instrument is onderdeel van een bredere circulaire strategie. Op korte termijn willen we naar 20 procent biobased materiaal, bij voorkeur op grote schaal, dus in fabrieksmatige bouw.' Als je stuurt op prestaties, zegt Mijatovic, dan stuur je niet op materialen, maar leg je die keuze en beslissing bij de aannemer en de architect. 'Daardoor bieden we juist de ruimte aan onze partners voor innovatie en steeds duurzamere oplossingen.'

Om dit haalbaar te krijgen is uniformiteit in beleid en regelgeving nodig. 'Het is positief dat het beleid strenger wordt: het prikkelt ons en onze samenwerkingspartners om te innoveren.' De problemen zitten volgens haar elders: ze duiken op als gemeenten aanvullende eisen stellen, wat hier en daar gebeurt. 'Een uniforme methodiek voor duurzaamheidsambities schept daarentegen duidelijkheid, een gelijk speelveld. Aanvullende lokale eisen zijn beperkend voor schaalvergroting, kostendaling en de versnelling die landelijk nodig is. De ambitie mag dus zeker scherper, maar bij voorkeur voor iedereen gelijk.'

Waar milieu- en energieprestaties per gebouw in de weg zitten, zou volgens Mijatovic een integrale norm uitkomst kunnen bieden. 'Een samenvoeging van BENG en MPG dus. Dat gaat helaas pas in 2030 gebeuren. Wat mij betreft is dat te laat. Zo'n norm zou andere innovaties kunnen aanjagen, bijvoorbeeld een circulair zonnepaneel.'



Boomeilanden in Londen zorgen voor een betere luchtkwaliteit. De boombakken zijn gemaakt van staal en gerecycled huishoudelijk kunststofafval. Aan het einde van de levensduur worden veel van de materialen weer teruggebracht in de productieketen.



De gevel van het Europegebouw in Brussel bestaat uit gerestaureerde houten raamkozijnen, afkomstig van renovatie- en sloopwerken in alle landen van de EU.

Prof. Amandus Samsøe Sattler, architect

DE (ON)ZIN VAN STRENGE EISEN – EN HOE HET OOK KAN

Waarom zou je een parkeergarage die amper wordt gebruikt niet een tweede leven gunnen en tegelijkertijd het sloopmateriaal uit de herbestemming hergebruiken? Studio ensømbles van prof. Amandus Samsøe Sattler doet het op dit moment met oude parkeergarages in het centrum van Berlijn en in Bremen. ‘Dat zijn stabiele, robuuste gebouwen. We bekijken nu of we ze een nieuwe bestemming kunnen geven, bijvoorbeeld als woningen of hotel. In Berlijn staat naast de garage toevallig een warenhuis dat wordt ontmanteld. De verwijderde materialen uit dat warenhuis en ook uit de parkeergarage – beton, glas, natuursteen, de treden van de roltrappen – kunnen we voor ons doel hergebruiken.’ Bijkomend voordeel: het publiek krijgt door de esthetiek van hergebruik een beeld van hoe duurzaam bouwen in de praktijk uitpakt. Een betere reclame is bijna niet denkbaar.

Als het gaat om materialentransitie, dan moeten we vooral goed kijken naar wat we al hebben, vindt Samsøe Sattler. Of het nu gebouwen zijn of materialen. ‘Laten we allereerst goed kijken naar wat mogelijk is met bestaande gebouwen, bijvoorbeeld panden uit de jaren zestig die nu worden afgebroken omdat we ze niet mooi vinden. Laten we ze niet per se meteen afbreken en vervangen, maar ook andere mogelijkheden verkennen.’ Hij wijst op een onderzoek waaruit blijkt dat alleen al in de vijf grootste steden in Duitsland circa 11.000 appartementen zouden kunnen worden gerealiseerd in leegstaande kantoorgebouwen. ‘Nieuwbouw stoot nog steeds te veel CO₂ uit. Dat is extreem schadelijk voor ons milieu en klimaat. Dus is een kritische houding tegenover afbreken en nieuwbouw op zijn plaats.’

En zoals we oude gebouwen opnieuw kunnen gebruiken, zo kunnen we dat ook doen met ‘oude’ materialen. Niet alleen sloopmateriaal, maar ook klassieke bouwmaterialen als stro, vlas en hout. Die zijn inmiddels herontdekt. ‘Oude materialen zoals stro worden weer relevant, mits ze in een of andere vorm worden gemoderniseerd. Ze moeten goedkeuring krijgen en concurrerend worden. Daarom is het materiaal aanvankelijk moeilijk te gebruiken, omdat onze normen zich intussen zo sterk hebben ontwikkeld. Tegelijkertijd zijn er nieuwe kansen. Het kan boeren een nieuw

perspectief bieden als ze duurzame producten voor de bouwsector produceren. Het duurzaamheidsvraagstuk kan überhaupt alleen worden opgelost als we allemaal met elkaar aan dit doel werken en niet tegen elkaar in.’

Ook hout is aan een tweede leven begonnen. ‘Kijk maar naar houten hoogbouw of hybride gebouwen van hout en beton. Hout is kansrijk in de geprefabriceerde en modulaire bouw. Hout dringt CO₂-uitstoot terug en is op termijn goedkoop.’ Helaas staat regelgeving een grote doorbraak in de weg. ‘Het gaat altijd om goedkeuring van materialen en bouwmethoden. Het duurt lang om die goedkeuring te krijgen. Er zijn te veel normen – en in de contracten van architecten staat dat ze die allemaal moeten naleven. Een wettelijke bovengrens voor de CO₂-uitstoot bij een bouwproject zou beter zijn, zonder te verwijzen naar een bouw materiaal; dan hebben innovatieve architecten meer vrijheid om nieuwe bouwmethoden binnen die regels uit te proberen.’

De echte transitie naar duurzame materialen zal, volgens Samsøe Sattler, pas kunnen plaatsvinden als we een aantal normen loslaten, die het bouwen ingewikkeld en duur maken en vaak alleen meer comfort en veiligheid tot doel hebben. ‘Deze normen zijn erop gericht om in de plannings- en bouw fase alles tot in de details te regelen. Dat maakt het moeilijk om nieuwe ideeën en experimenten verder te ontwikkelen. We hebben de voorschriften zo hoog opgeschroefd dat ze ons nu erg beperken. En daarom staan we nu op een keerpunt: doorgaan met deze eisen of niet?’



Amandus Samsøe Sattler

is architect en oprichter van Allmann Sattler Wappner Architekten München en oprichter van ensømbles Studio Architektur in Berlijn. Sattler is ook hoogleraar architectuur aan de IU International

University en sinds 2020 voorzitter van de Duitse Vereniging voor Duurzaam Bouwen (DGNB).

‘MET ONZE FOCUS OP BELEID EN TECHNOLOGIE VERGETEN WE SOMS HOE BELANGRIJK GEDRAG IS’

Toch weegt dit punt voor haar relatief minder zwaar: ‘Bij de gemiddelde nieuwbouwwoning zit 80 procent van de CO₂-uitstoot in de materialen en slechts 20 procent in het energiegebruik. Bij dat laatste hebben we de optimalisatie zo goed als bereikt. Omdat we onze voetafdruk in 2025 willen halveren ten opzichte van 2022, moet de oplossing vooral van de materialenkant komen.’ Daaraan wordt dus gewerkt, maar Mijatovic pleit ervoor om vooral ook verder te kijken dan het afzonderlijke gebouw. ‘Wij ontwikkelen complete gebieden. Het is logischer om naar de milieuprestaties van een gebiedsontwikkeling te kijken.’ Maar als we dan toch naar de individuele woning kijken: het beste werkt het nog altijd om de consument te verleiden via een gunstige hypotheek. ‘Voor een energiezuinige woning kun je nu al een gunstige lening afsluiten en wordt je woning ook hoger getaxeerd. Waarom ook niet voor een woning die circulair is en duurzaam gebouwd? Financiële prikkels kunnen de beslissende zet geven aan consumenten en daarmee ook aan de bouwsector. Veel mensen willen wel, maar hebben geen idee. Of ze worden niet op het juiste spoor gezet.’

GEEF DUIDELIJKHEID AAN DE SECTOR

‘We blijven inderdaad te vaak hangen in discussies over normen en techniek, terwijl de sociale component, het gedrag van mensen, minstens zo belangrijk is voor de transitie van een CO₂-intensieve naar een regeneratieve ontwikkel- en bouwsector. Dat vindt Norbert Schotte, transitiemaker en aanvoerder van ruim 300 marktpartijen die minister Hugo de Jonge in 2023 hebben opgeroepen om een nieuwe en betere CO₂-eis voor de bouw te introduceren.

‘Zo’n CO₂-eis vind ik eigenlijk belangrijker dan die MPG met zijn lange doorlooptijd – van het delven

van grondstof tot en met sloop’, zegt Schotte. ‘De normering ervan is vaak nodeloos ingewikkeld en roept elke keer opnieuw allerlei vragen op. Ook nu dus weer. De wijziging van het MPG-stelsel benadeelt duurzame biobased materialen! De markt komt daarom zelf met alternatieven voor de MPG, zoals het sturen op CO₂ voor de fase tot oplevering (GWPA-indicator) of een puntentoekenning gekoppeld aan het percentage biobased bouwmaterialen. Eigenlijk zou dit vanuit Den Haag moeten komen. Maar dat durven ze niet aan.’

Schotte formuleert zijn stellingen graag pittig. ‘De vraag of de aangescherpte MPG “belemmerend” zou zijn voor ontwikkelaars, vind ik een non-issue. Een Rotterdamse bouwer-architect zei onlangs tegen mij: “De MPG-norm halen we altijd door slim aan de knoppen te draaien. Wij maken liever gebruik van ons gezonde verstand. Hout en biobased, het is een no-brainer. En daarnaast zetten wij grootschalig in op biodiversiteit.” Hij heeft gelijk. We hebben te maken met een normvolgende sector. Den Haag is geneigd de normen af te stemmen op de middenmoot. Polderen helpt ons niet met de grote opgaven die we hebben, dan ga je niet snel genoeg. Ik vind: regelgeving mag koplopers niet belemmeren en moet het peloton uitdagen. Het moet ze stimuleren. Achterblijvers die zeggen dat iets te duur wordt of niet haalbaar, blijf je altijd houden.’

In zijn netwerk in de bouw- en ontwikkelsector hoort Schotte vaak geluiden die erop wijzen dat de sector al verder is (en verder wil) dan de norm, of je die nu uitdrukt in MPG of niet. ‘Duurzaam is duurder, dat is bijvoorbeeld ook zo’n fabel. Welnee, het is altijd contextspecifiek. Bouwen in hout kan zelfs 10 procent goedkoper dan met traditionele materialen! We moeten op een andere manier gaan denken. Het stapelen van winst en risico’s in de staartkosten bijvoorbeeld vind ik eigenlijk belachelijk. We zullen ook op een andere manier onze bouwmaterialen moeten waarderen, bijvoorbeeld door CO₂-opslag te taxeren.’



Groene gevels zijn gemaakt van duurzame materialen, herbruikbaar en volledig recyclebaar. Daarnaast draagt de beplanting bij aan het stimuleren van biodiversiteit en verbetering van de luchtkwaliteit.

Fixatie op normen kan het zicht benemen op oplossingen die je verder kunnen brengen. Schotte: ‘We plempen woningen nu vol met installaties, omdat je hiermee voldoet aan de BENG, maar kan het ook een onsje minder? Het antwoord is volmondig ja. En hoe zit het met de duurzame prestaties van al die installaties? Maar het belangrijkste vind ik dat we met onze focus op beleid en technologie soms vergeten hoe belangrijk gedrag is. En dat daar ook nog veel winst te behalen is.’ Schotte refereert aan een marktonderzoek onder 1.100 respondenten van het Platform Lente-akkoord 2.0 (2023), waaraan BPD ook heeft meegewerkt. Daarin werd gevraagd naar wensen, twijfels, voorwaarden en gevoelens rond houtbouw. De algemene conclusie is dat consumenten zeker belangstelling hebben voor een houten woning. Tegelijkertijd zijn er nog veel vragen. Goede kennisoverdracht is daarmee een van de belangrijke aandachtspunten voor de komende tijd. Het is een onderbelicht aspect in deze discussie, vindt Schotte: de sociale transitie. Die kan echter juist als katalysator voor harde thema’s gaan werken. De transitie van CO₂-intensieve en lineaire materialen naar regeneratieve en circulaire materialen in de bouw

zal de sector de komende tijd permanent bezighouden. En niet alleen vanuit klimaat- of natuuroogpunt, of dankzij discussies over de MPG-norm. Het zal ook uit gezond eigenbelang gebeuren, verwacht Schotte tot slot. ‘In 2027 wordt de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Die gaat over de slechte kwaliteit van het oppervlaktewater. Hoewel landbouwemissies de grootste bron zijn, laat onderzoek zien dat de bouw tot wel € 15 miljard omzet per jaar kan mislopen door de kaderrichtlijn. Bijvoorbeeld omdat je je bouwput niet meer mag leegpompen.’

OMBUIGEN NAAR EEN OPLOSSING

De oplossing ligt er ook: bestrijding van de vervuiling aan de bron. Schotte: ‘En daar komen de biobased vezelgewassen om de hoek kijken. Daarvoor heb je namelijk geen bestrijdingsmiddelen nodig. Het mes snijdt aan twee kanten.’ Hij benadrukt dat de bouwsector – samen met de landbouw – meerdere problemen tegelijkertijd kan ombuigen naar een oplossing. Boeren kunnen vezelgewassen telen, die als grondstof dienen voor volwaardige bouwmaterialen. Maar dat vraagt wel om een coherente transitieaanpak.’ ■

Koplopers

VOOROP IN DE MATERIALENTRANSITIE

In de hele sector wordt gezocht naar oplossingen om de ecologische voetafdruk van de bouwbranche te verkleinen. Zes inspirerende voorbeelden en publicaties.

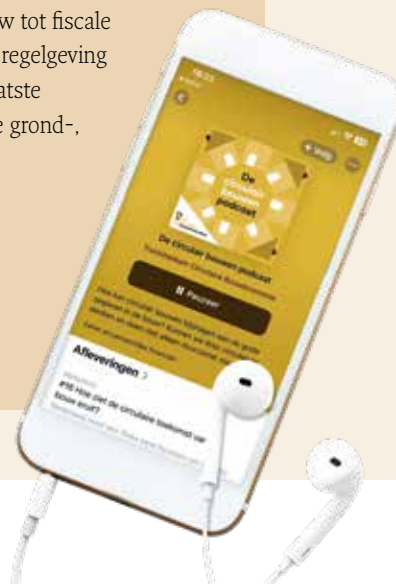


EERSTE HOUTEN GEBOUW

SAWA is een vijftig meter hoog appartementencomplex op de Lloydpier in Rotterdam. Het is grotendeels gemaakt van hout. Op de gevels en gemeenschappelijke groene terrassen krijgen planten, vogels en insecten alle ruimte om te leven. Er wordt ook wel aan gerefereerd als 'het gezondste gebouw van Nederland'. De claim is dat bouwen met hout beter voor het milieu is en dat het zorgt voor een fijne woonsfeer. SAWA is een ontwikkeling van NICE Developers in samenwerking met ERA Contour en ontworpen door Mei architects and planners.

Podcast luisteren

Wat is er nodig voor een succesvolle transitie naar volledig circulair bouwen? In de **Circulair Bouwen Podcast** bespreken deskundigen en doeners de kansen, de uitdagingen en de nieuwste trends. Van industriële en losmaakbare bouw tot fiscale vergroening. En van regelgeving en toezicht tot de laatste ontwikkelingen in de grond-, weg- en waterbouw.



Een tweede leven VOOR RESTMATERIAAL

Bijdragen aan het versnellen van de transitie naar een duurzame samenleving, betekent ook circulair slopen. In Breda zijn de bestaande ziekenhuisgebouwen voor Park Langendijk circulair ontmanteld. Restmaterialen krijgen op andere plekken **een tweede leven**. Zo ook in Haarlem, waar het beton, hout en de bakstenen die overbleven na de sloop van het oude Slachthuis zijn gebruikt voor de bouw van het nieuwe Slachthuisterrein.



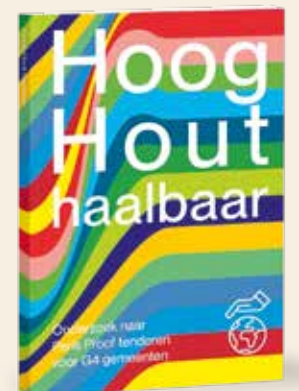
Parametrisch inzicht in CO₂ en kosten

Met de **Carbon Cost Tracker** onderzoekt architectenbureau LEVS de mogelijkheden voor hoogbouw volgens het klimaatakkoord van Parijs. De parametrische all-in-one tool verkent de basisparameters van een ontwikkelopgave. Bovendien berekent het de klimaatprestaties, waarbij rekening wordt gehouden met onder andere constructie, materiaalkeuze, woonkwaliteit en licht. levs.nl

Duurzaam uitvragen bij stedelijke hoogbouw



Emissieloze hoogbouw van hout: hoe haalbaar is dat eigenlijk? En is het dé oplossing voor het woningtekort? Onder leiding van TNO, op initiatief van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, heeft een consortium van experts zich hierin verdiept. In zeven deelonderzoeken zijn vragen gesteld over de duurzaamheid van houten hoogbouwconstructies. Wat is de gunstigste constructie om te kiezen als het gaat om de bouwlogistiek, fijnstof en CO₂-declaratie? In de gratis te downloaden publicatie worden de inzichten én oplossingen gedeeld.



VAN EIGEN BODEM

In Nederland verwerken we diverse vezelgewassen tot gecertificeerde biobased bouwmaterialen voor de bouwsector. Met die biograndstoffen van eigen bodem wordt CO₂ vastgelegd en de uitstoot ervan vermeden. **Building Balance** is een landelijk transitieprogramma dat het gebruik van biograndstoffen in de bouw versneld wil opschalen. Dat doen ze door zelfstandige regionale en landelijke ketens te initiëren, stimuleren en ondersteunen: van land tot pand. buildingbalance.eu

Interview



VAN WATEROVERLAST NAAR DROOGTE EN NIETS DAARTUSSEN

Voor deltacommissaris **Co Verdaas** hebben de recente jaren van droogte en de afgelopen natte winter één ding duidelijk aangetoond: de modellen van klimaatdeskundigen kloppen. We kunnen er niet langer omheen dat klimaatverandering een grote invloed krijgt op onze manier van wonen en leven. 'Zowel op het gebied van wateroverlast als droogte lopen we tegen de grenzen aan.'

'WE MOETEN MEER REKENING HOUDEN MET EXTRA PLEKKEN OM OVERTOLLIG WATER TE BUFFEREN'

DE WINTER VAN 2023 WAS EEN BIJZONDER NATTE WINTER. WAS DIT UITZONDERLIJK?

'Ja, uit alle cijfers blijkt dat het een uitzonderlijke situatie was, vooral ook omdat zo veel extremen samenvielen. We hebben een zeer ongewone, natte, maar ook zachte winter gehad. Maar het is wel in lijn met de nieuwe realiteit die al enige tijd in scenario's en modellen terugkomt: het wordt extremer en die extremen komen vaker voor. De wateroverlast in met name december was groot. We zijn dicht langs het randje gegaan van wat ons systeem van waterbeheersing aankan. De natte herfst had de grond al zodanig verzadigd dat er geen water meer opgenomen kon worden. Alle regenval die daar bovenop kwam moest meteen worden afgevoerd. Als je dan ook nog te maken krijgt met een stevige wind uit het noordwesten die het moeilijk maakt om dat water uit het rivierensysteem op de Noordzee te krijgen, dan moeten er keuzes gemaakt worden.'

WAT VOOR KEUZES?

'In Brabant stond het waterschap bijvoorbeeld voor een moeilijke keuze: waar moet het water uit het zuidoosten van de provincie heen als het blijft regenen? Over het algemeen kunnen waterschappen overtollig water in het eigen grondgebied managen. Maar in dit geval kon het niet zonder gevolgen op de Maas worden geloosd, dat zou elders weer tot problemen kunnen leiden. De enige oplossing is dan nog om het water naar plekken te sturen waar het uiteindelijk ook voor overlast zou zorgen, bijvoorbeeld natte voeten en ondergelopen kelders in woonwijken of schade aan gewassen door ondergelopen landbouwgronden. De regen stopte gelukkig op tijd, dus die beslissing hoefde niet genomen te worden.

Maar we moeten er rekening mee houden dat we in de toekomst vaker voor dit soort keuzes komen te staan. Het gaat dan niet direct om levensbedreigende situaties zoals overstromingen na een dijkbreuk, maar wel om overlast en schade door een teveel aan water. We wonen nu eenmaal in een badkuip en als er meer water inkomt dan we af kunnen voeren, loopt het uiteindelijk vol. Dus is het zaak dat we bij nieuwe gebiedsontwikkeling meer rekening gaan houden met extra plekken om overtollig water te bufferen. Water dat we in perioden van extreme droogte weer goed kunnen gebruiken.'

BETEKENT DIT SOORT VERANDERINGEN DAT WE OP EEN ANDERE MANIER NAAR ONZE HOOGWATERBESCHERMING MOETEN KIJKEN?

'Dat doen we natuurlijk deels al. De klassieke dijkbescherming, de bescherming tegen een ramp, moet altijd bovenaan staan. Maar daarnaast wordt het steeds belangrijker om rekening te houden met andere factoren die het watersysteem onder druk zetten, zoals grotere pieken in regenval en de stijging van de zeespiegel die de afvoer van overtollig water bemoeilijkt. Maar het watersysteem staat ook onder druk door de langere periodes van droogte. Dat vraagt om een ander perspectief op onze waterhuishouding: hoe houden we het water vast? Daarbij komt ook nog dat we met steeds meer mensen zijn en de ruimte die we kunnen benutten steeds schaarser wordt. Het zijn blijvende uitdagingen in ons waterbeheer. En het roept veel nieuwe vragen op zoals: kunnen we het drinkwater nog garanderen voor nieuwe gebiedsontwikkelingen? We zien bijvoorbeeld nu al dat verschillende drinkwaterbedrijven aan de bel trekken omdat ze de levering van drinkwater in de toekomst voor nieuwe woonwijken niet meer kunnen garanderen. We hebben nog onvoldoende zicht op de vraag: wat versta je onder een robuuste waterbalans in deze veranderende omstandigheden? Concreet: wat

wordt er aan water voor welke functies gebruikt in de diverse regio's, bijvoorbeeld voor het tegengaan van verzilting. En hoeveel water is er eigenlijk beschikbaar in een droge periode? Maar ook: hoe verdraagt het vasthouden van water voor periodes van droogte zich met het water afvoeren in natte periodes? Wateroverlast en watertekort kunnen niet los van elkaar worden gezien. Dat inzicht is wel ingedaald na 2018, toen we werden geconfronteerd met grote gevolgen van watertekort vanwege de droogte.'

WAS DE DROOGTEPERIODE VAN 2018 EEN WAKE-UPCALL?

'Ja vooral ook omdat het de jaren daarop weer erg droog was. Als je verder terugkijkt was ook 1976 een heel droog jaar. Maar omdat er in al die jaren erna geen grote droogte was, zijn we uitgegaan van de uitzondering. Zo'n periode van droogte komt nu eenmaal een keer in de veertig jaar voor, zo dachten velen. Aanvankelijk leken de droge lente en zomer van 2018 ook een uitzondering. Maar in het jaar erna hadden we opnieuw een droogte. En het werd duidelijk dat dit niet alleen gevolgen heeft voor landbouwgewassen en natuur. In Oost-Nederland is de beschikbaarheid van drinkwater afhankelijk van de grondwaterstand en daar was het bijna op. Op kleigronden bleken woningen te verzakken die meer dan honderd jaar stevig hadden gestaan. Het is duidelijk geworden dat de wetenschappelijke modellen kloppen: klimaatverandering gaat gepaard met grotere extremen die steeds vaker voorkomen. Wie dit jaar op wintersport is geweest, heeft dat ook gezien. De lagere delen van de Alpen waren door de hoge temperaturen bijna sneeuwloos. Al dat water, dat in een normaal jaar als sneeuw tot in het verre voorjaar wordt vastgehouden en geleidelijk wegsmelt, is nu al in de winter door de Rijn afgevoerd. Het is de vraag wat dat gaat betekenen als we opnieuw een droge lente en zomer krijgen, waarin een tijdlang weinig regen valt en er minder water door de grote rivieren komt.'



Co Verdaas

is sinds december 2023 deltacommissaris. Verdaas was eerder gedeputeerde in de provincie Gelderland, Tweede Kamerlid voor de PvdA, staatssecretaris en dijkgraaf in het waterschap Rivierenland. Hij studeerde planologie aan de Radboud Universiteit in Nijmegen, promoveerde op een onderzoek naar het functioneren van het planstelsel in Nederland en is (deeltijd)hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.

'VOOR DE LANGE
TERMIJN IS HET
LOGISCH DAT WE ONS
**ORIËNTEREN OP DE
HOGERE GRONDEN
IN NEDERLAND.**
KLIMAATVERANDERING
IS DUS OOK EEN
RUIMTELIJK VRAAGSTUK'





'RICHT DE OMGEVING ZO IN DAT **DE SCHADE TE OVERZIEN IS** NA DIE BUITENGEWONE PLENSBUI'

MOETEN ONZE BUURLANDEN, WAAR DAT WATER VANDAAN KOMT, ZICH MEER RICHTEN OP KLIMAATMAATREGELEN?

'Water trekt zich niets van grenzen aan. Maar er is veel contact en overleg over de Maas en Rijn met België en Duitsland. Voor hoogwater zijn er Europese afspraken gemaakt: ontwikkelingen langs de rivier mogen stroomafwaarts geen negatieve gevolgen voor de waterveiligheid hebben.'

EEN GROOT DEEL VAN ONZE WONINGBOUWOPGAVE ZAL IN DE RANDSTAD WORDEN GEREALISEERD. IS HET MOGELIJK OM TE ONTWIKKELEN IN GEBIEDEN DIE MEER RISICO LOPEN OP SCHADE, ZOALS IN DIEPLIGGENDE POLDERS OF UITERWAARDEN?

'De inzet van water en bodem is sturend om buitendijks niet meer te bouwen. En de Randstad blijven we goed beschermen. Nu ligt de Randstad ook voor grote delen meters onder zeeniveau. Een meter meer of minder maakt in de kern niet zoveel uit. Vanuit het oogpunt van waterveiligheid zijn verdere bouwontwikkelingen in West-Nederland niet problematisch. De dijkringen zullen dit deel van Nederland beschermen bij een zeespiegelstijging van een paar meter. Binnen die dijkringen moeten we dan wel de juiste locaties kiezen en rekening houden met het veranderende klimaat. Daarnaast is het voor de lange termijn logisch dat we ons oriënteren op de hogere gronden in Nederland. Klimaatverandering is dus ook een ruimtelijk vraagstuk. Maar voor vrijwel alle gebiedsontwikkelingen, zowel op plaatsen die gevoelig

zijn voor wateroverlast als voor droogte, geldt dat we ons moeten aanpassen aan die grotere schommelingen met periodes van te veel en te weinig water.'

HOE KUNNEN WE ONS AANPASSEN?

'We hebben een enorm fijnmazig watersysteem dat in eeuwen is opgebouwd en dat pas je niet in een paar jaar aan. We moeten veel meer gaan kijken hoe we in nieuwe ontwikkelingen rekening houden met wateroverlast en watertekorten. Door op gebiedsniveau meer waterberging mogelijk te maken, zorgen we voor een robuuste natuur die daarbij kan meehelpen. En richt je omgeving zo in dat als die buitengewone plensbui valt de schade te overzien is. Dus zorg voor voldoende groen in de omgeving om de bodem de sponswerking te geven en hou er bij de afwatering meer rekening mee dat er in korte tijd heel veel regen kan vallen. De enorme wateroverlast in Limburg, Duitsland en België in 2021 toonde ook aan hoe belangrijk het is dat mensen op tijd worden gewaarschuwd en eventueel kunnen worden geëvacueerd bij calamiteiten. Want tegen de hoeveelheid water die toen viel is geen enkel gebied bestand. Overigens zie ik dat marktpartijen en gebiedsontwikkelaars al volop nadenken over het groen-blauwe raamwerk waarin we ontwikkelen. Er wordt tegenwoordig al veel meer rekening gehouden met de specifieke waterhuishouding in een gebied bij nieuwe ontwikkelingen dan vroeger. Soms is de markt daarin al verder dan de overheden. Een mooi voorbeeld is Waalfront in Nijmegen, waar in een publiek-private samenwerking meer is geïnvesteerd in waterveiligheid en klimaatbestendigheid dan wettelijk is voorgeschreven, juist om het gebied ook in de toekomst bewoonbaar te houden. We hoeven niet te wachten op strengere normen en nieuwe regelgeving. We kunnen dat nu ook al doen.'

→

‘BESCHERMING TEGEN WATER BLIJFT ALTIJD EEN KEUZE’

Een goede bescherming tegen het water bestaat uit het maken van keuzes: welke risico's accepteren we en waar nemen we meer maatregelen? Daarover wordt in de buurlanden, waar we het stroomgebied van onze grote rivieren mee delen, niet anders gedacht, zegt **Bas Kolen**, directeur Onderzoek en Ontwikkeling bij adviesbureau HKV IJN in water.

‘In grensgebieden is het waterbeheer altijd een kwestie van samenwerken tussen twee landen. Dat is ook niet zo vreemd: als bijvoorbeeld een Rijn-dijk in Duitsland breekt, dan stroomt het water via een achterdeur Nederland in. Het is beslist niet zo dat er daardoor in Duitsland minder aandacht voor het probleem is – omdat het probleem zich vanzelf naar Nederland verplaatst. Wel hebben keuzes in Duitsland natuurlijk effect op Nederland. Daarom wordt er veel overlegd en worden afspraken gemaakt met Duitsland, de Duitse deelstaten en België over klimaatmaatregelen, dijkbescherming, maar ook over maatregelen over onttrekking van rivierwater tegen droogte, zoals bij de Internationale Commissie ter bescherming van de Rijn.

Bescherming tegen het water blijft altijd een keuze. Hoeveel willen we investeren om de kans te verkleinen door dijken sterker, hoger en breder te maken? Maar ook: wat gaan we doen als het misgaat, waar en hoe willen we wonen en werken? Het is altijd een trade-off. Risico's uitsluiten is lastig, maar we kunnen ze wel kleiner maken. Dit vraagt om investeringen en ruimte die je dan niet voor iets anders kan gebruiken.

Met het oog op de klimaateffecten in de toekomst moet nog het nodige gebeuren om de waterveiligheid te borgen. Met het landelijke programma Ruimte voor de Rivier hebben we maatregelen genomen om water op te vangen. Maar verdere dijkversterking is en blijft nodig. Zonder die bescherming op te geven, moeten we ook kijken naar andere manieren om met de waterproblematiek om te gaan. We moeten bijvoorbeeld inschatten wat de gevolgen zijn van een dijkdoorbraak, op basis van een lokaal waterrisicoprofiel. Dat is iets wat ook kan worden

meegenomen in nieuwe gebiedsontwikkelingen in risicogebieden. Bijvoorbeeld door evacuatieplekken in te richten in een nieuwe woonwijk.

We kunnen ons gelukkig prijzen dat we in Nederland de waterbescherming goed op orde hebben. Overheden hebben reeds maatregelen genomen die het risico van schade of slachtoffers door overstromingen enorm verlagen. Maar er is ook een keerzijde: het bewustzijn over onze waterbescherming is lager. Voor vorige generaties was het water een terugkerend gevaar, waarmee men moest leren leven. Tegenwoordig leven we meer dan ooit in een gecontroleerde, beschermde wereld waarin we lastig met extremen lijken te kunnen omgaan. Deze extremen zullen er echter altijd zijn en worden versterkt door de effecten van klimaatverandering. Die effecten zullen steeds zichtbaarder worden door extreme neerslag, droogte en soms hogere zee- en rivierstanden. Daar moeten en kunnen we mee leren omgaan, en we moeten onze omgeving zo inrichten dat we ermee kunnen leven zodat de risico's aanvaardbaar zijn.’ ■



Bas Kolen is directeur

Onderzoek en Ontwikkeling bij HKV IJN in water, een adviesbureau op het gebied van waterbeheer. Daarnaast doet hij bij de TU Delft onderzoek naar

de voorbereiding en respons op grote rampen, zoals overstromingen. Kolen studeerde Civiele Technologie en Management aan de TU Twente en promoveerde in 2013 op evacuatieplanning in overstromingsgebieden.

‘VOOR ZOWEL
NEDERLAND ALS BELGIË
EN DUITSLAND GELDT
DAT WE NIET ALLEEN
WATERBESCHERMENDE
MAATREGELLEN MOETEN
NEMEN. WE MOETEN
OOK **LEREN LEVEN MET
VERANDERINGEN IN
HET WATERSYSTEEM**’

*Column***NIET ALLES IS POLITIEK**

De benodigde aantallen zijn duidelijk en marktpartijen, corporaties en bewoners zijn het eens over het leeuwendeel van de bouwopgave. Helma Born, regiodirecteur Zuid-West bij BPD, vraagt zich af waarom het dan toch niet lukt om sneller op te schalen.

IN DE KAST van mijn ouders stond een boek van theoloog Harry Kuitert met de veelzeggende titel *Alles is politiek, maar politiek is niet alles*. Denkend over het tempo van de bouwproductie in Nederland, kwam deze zin weer bij me op. In de afgelopen twee jaar is veel gesproken over de bouwproductie. Die moet hoger, sneller en betaalbaarder. Dat blijkt makkelijker gezegd dan gedaan: ondanks alle gesprekken en goede bedoelingen valt de productie tegen, en niet alleen door de gestegen rente en bouwprijzen. Een minstens zo grote bottleneck is de doorlooptijd van planvorming en ruimtelijke procedures. Hoe precies we ook plannen en een zorgvuldige participatie met de omgeving faciliteren; het 'klaarzetten' van projecten kost veel tijd.

Hoe kan dat toch? De wil is er, de planken liggen vol plannen en door de verschillende bestuurslagen heen wordt volop ingezet op brede samenwerking. Waarop loopt het dan spaak? Als we willen opschalen naar 100.000 woningen per jaar, dan is het handig om te weten wat de achilleshiel is. Ik doe een poging. In de G4-stad waar ik actief ben, wordt gestuurd op een jaarlijkse bouwproductie van 4.000 woningen tot 2040.

Van die 4.000 woningen is voor zo'n 3.250 woningen duidelijk wat er nodig is: de verdeling tussen de verschillende categorieën en woningtypes is bekend en voor de komende jaren zijn er voldoende locaties. Over deze hoofdmoot van de bouwopgave bestaat bovendien brede consensus bij zowel de bewoners en belangenorganisaties als de corporaties en marktpartijen.

HOOFDSTROOM

Voor de overige 750 woningen ligt dat anders. In dit 'cohort' worden nadrukkelijk accenten gelegd, bijvoorbeeld voor extra sociale woningen of speciale doelgroepen. Het zijn ook de woningen die bij een conjuncturele dip vaak als eerste uit het programma (moeten) worden geschrapt. Dat we met elkaar discussiëren over dit deel van de opgave is niet raar: ze zijn echt anders dan de hoofdstroom. Er zijn speciale afspraken voor nodig in programma en financiering, en dat vraagt om zorgvuldigheid. De benodigde keuzes zijn politiek. Het is aan de gemeenteraad (en soms ook het kabinet) om de accenten te leggen of zaken voor te schrijven.

De praktijk is echter dat we over alle 4.000 woningen in de stad de discussie voeren alsof het om die 'specials' gaat. Dat kost onnodig veel tijd én capaciteit. Om uit deze impasse te komen, is het belangrijk om het cohort van de 3.250 woningen te depolitiseren. Want hoe politiek de woningmarkt en volkshuisvesting ook zijn, op dit deel knelt het niet. Wel op de uitzonderingen, bijvoorbeeld bij economisch slecht weer: als niemand kan investeren, hoe krijgen we de productie dan toch voor elkaar? Of als er belangrijke maatschappelijke opgaven liggen, zoals nu met de vraag om extra woningen in het betaalbare segment. De programmering van deze extra woningen en in hoeverre overheden die financieel willen ondersteunen: dat zijn politieke afwegingen. Zijn die afwegingen eenmaal gemaakt, dan pakken de partners in het veld het weer op met alle aandacht die het verdient. Maar dat lukt alleen als de plannen in de hoofdstroom door kunnen. Dan weten we voor de lange termijn wat we aan elkaar hebben in programma, proces en financiële afspraken. Dat geeft rust, tempo en – nog belangrijker – continuïteit. Niet alles is politiek, gelukkig maar. ■

BEELD: ALEXANDRE AYER, SERHII CHRUCKY / ALAMY STOCK PHOTO, AGENCE MARMALADE LONDON - KIPLING: SPARK YOUR CITY,
AMEY KANDALGAONKAR, FRED KENT/SOCIAL LIFE PROJECT, SWA GROUP/CHILL SHINE

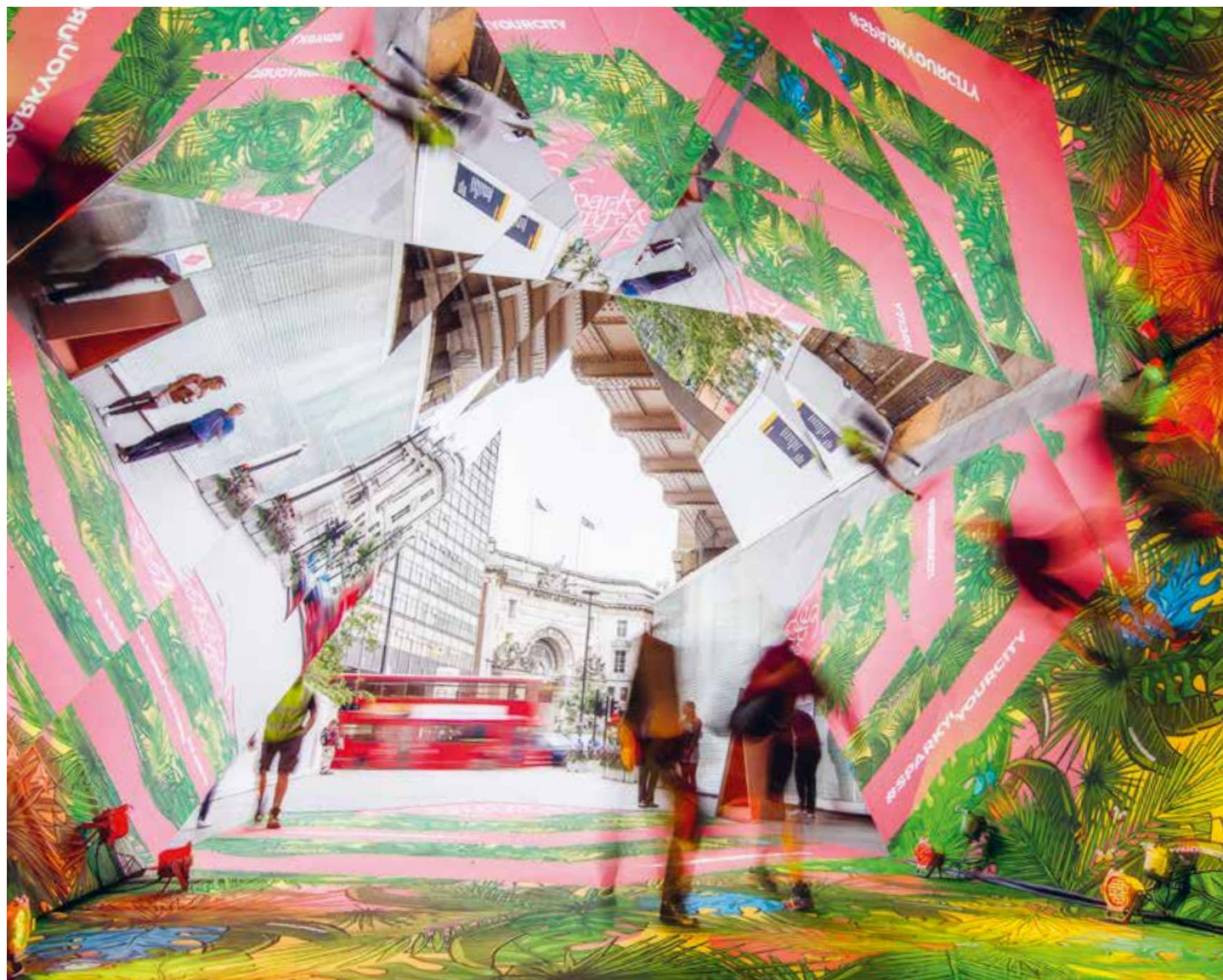
Beeldreportage

SPELEN IN DE STAD

Parken en speeltuinen worden vaak slechts gezien als recreatieve plekken. Maar ze zijn meer dan dat en bieden oneindige mogelijkheden voor het stimuleren van de fysieke, mentale, sociale en emotionele ontwikkeling van de jongste stadsbewoners. Openbare ruimten spelen een cruciale rol in de ontwikkeling van jonge kinderen.

WADEN EN SPELEN

Sanshan Hillside Park is een 88 hectare groot bospark in het centrum van Sanshan New Town in China. Kinderen vermaken zich urenlang met de speciaal voor hen ontworpen waterstralen en speeltoestellen. Hun ouders maken ondertussen een praatje, sporten of ontspannen.



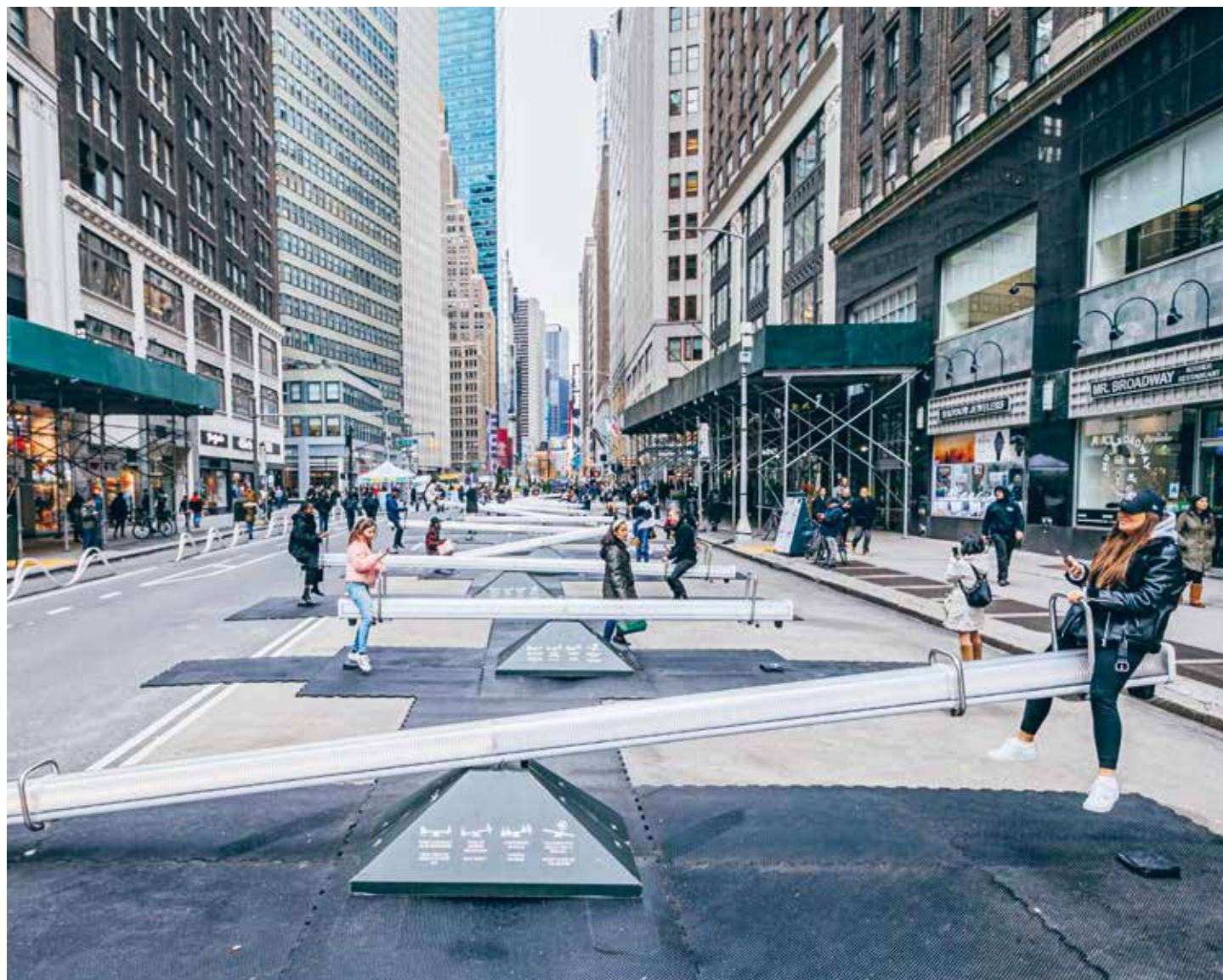
BETOVERENDE TUNNEL

Wandelend door de Sutton Walk-tunnel in Londen wanen voorbijgangers zich in een tropische jungle. Een gigantische caleidoscoop met spiegelpanelen transformeert de doorgang in een plek van verwondering, vol vegetatie en wilde dieren.



DE STAD VERSIEREN

Op de schoolborden aan de waterkant langs de Seine in Parijs mag iedereen zijn eigen kunst maken en de stad versieren. De plek is bedoeld als 'veilige ruimte' voor kinderen om expressief te zijn en met kunstmaterialen te werken.



OP DE WIP OP BROADWAY

Het geluid dat uit de twaalf wippen komt, lijkt op het eerste gehoor willekeurig. Maar zodra meerdere mensen zich naast elkaar van de grond afzetten, klinkt een verwijzing naar de muziek van de Amerikaanse componist Steve Reich. De installatie Impulse, die de hele wereld rondreist, nodigt uit tot beweging en plezier.



ONGEWONE WINKELSTRAAT

In een van de grootste winkelcentra in Shanghai ligt De rode planeet: een speeltuin met ruimte voor zowel kinderen als volwassenen. Kinderen klimmen, spelen, glijden, zitten en verzinnen allerlei trucs om de ruimte te gebruiken.



MONSTERSPEELTUIN

MonstroCity is een combinatie van een speeltuin en een enorme interactieve sculptuur, gebouwd voor de deur van het City Museum in de Amerikaanse stad St. Louis in Missouri. In de gangen en tunnels van draadstaal die naar zwevende vliegtuigrompen en een enorme ballenbak leiden, zijn kinderen uren zoet.

In perspectief

‘Sluit aan bij wensen van onderop, drop ze niet van bovenaf’

Anna-Maria Carbonaro is sinds 2019 kwartiermaker in de Wielewaal in Rotterdam. Deze naoorlogse wijk wordt gefaseerd gesloopt en herontwikkeld. Hoe smeed je samen met oorspronkelijke en nieuwe bewoners een hechte buurtgemeenschap?

1 WAT DOET EEN KWARTIERMAKER PRECIES?
‘Ik probeer op allerlei manieren de gemeenschapszin aan te jagen. Je kunt me dus ook opbouwwerker, buurtverbinder of *community builder* noemen. Samen met bewoners organiseer of ondersteun ik allerlei activiteiten. Denk aan een burendag, woonblokdiner, buurtfeest, tuinclub, zangclub of wijschoonmaak. Voor nieuwe bewoners leg ik de rode loper uit: ik heet ze welkom en probeer ze meteen bij de buurt te betrekken. Meestal werk ik in opdracht van gemeenten en woningcorporaties. De Wielewaal is het eerste project waarbij ik door een gebiedsontwikkelaar ben gevraagd om de wijk te helpen opbouwen. Dat is wel bijzonder. BPD zorgt voor de bouw van woningen, ik bouw een gemeenschap. Die combinatie geeft een mooie dynamiek.’

2 WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING IN DE WIELEWAAL?
‘Deze wijkvernieuwing heeft een lange, complexe geschiedenis. De Wielewaal bestond uit semipermanente woningen die net na de oorlog zijn gebouwd. Ze zouden 25 jaar blijven staan, maar dat werd veel langer. In 2011 is besloten om de oude woningen te

slopen en nieuwe te bouwen. Toch waren niet alle bewoners daar blij mee. Ze vonden het niet fijn dat de wijk ging veranderen. Het besluit leidde tot een enorme strijd – ook tussen bewoners – en zelfs tot rechtszaken. Uiteindelijk ging de eerste fase van de vernieuwing pas in 2022 van start. In 2023 zijn de eerste woonblokken opgeleverd. Huurders die in 2011 een huurcontract hadden, hebben het recht om terug te keren in een nieuwe sociale huurwoning. Naast sociale huurwoningen worden er ook middenhuur- en koopwoningen gebouwd. Dit betekent dat er nieuwe bewoners bij komen en de wijk diverser wordt. De uitdaging is om met alle oude bewoners een nieuwe start te maken en om te zorgen dat nieuwe bewoners zich ook welkom voelen en gaan meedoen. We willen het oude buurtgevoel behouden en versterken.’

3 WAT DRIJFT JOU IN JE WERK?
‘Ik ben al vijftien jaar actief in dit werkveld. Ik vind het boeiend om mensen met elkaar in contact te brengen. Als mensen in de Wielewaal komen wonen, vraag ik wat zij belangrijk vinden in een buurt, welke activiteiten ze leuk vinden en

of ze die mogelijk ook voor de buurt kunnen organiseren. Tijdens een burendag gaf iemand aan dat ze van zingen hield. Ze bleek niet de enige. We hebben meteen een zangclubje opgericht dat nu wekelijks in het buurthuis bijeenkomt. Zo is er ook een cultuurclub, tai-chiclub en tuinclub. Er is bijna elke dag wel iets te doen. Het buurthuis is van en voor iedereen, en we hebben een website met alle activiteiten en nieuwtjes over de wijk. Bewoners kunnen zich ook aanmelden als buurtverbinder en zelf activiteiten organiseren. Op een zeker moment zullen deze buurtverbinders mijn taken gaan overnemen. Dan is mijn missie geslaagd.’

4 BOTSEN JOUW VISIE EN IDEEËN WELEENS MET DE PRAKTIJK?
‘De samen-leving is een ik-leving geworden. Mensen zijn individualistischer geworden. Velen zijn meer aan het overleven dan aan het leven. Ze zijn zo druk met hun werk en gezin dat ze er niet aan

toekomen ook nog iets in de wijk te doen. Ik probeer bewoners uit hun bubbel te halen en hen te laten ontdekken dat samen dingen doen het wonen in een wijk fijner maakt. Een wijk wordt leuker en leefbaarder als buurtgenoten samen activiteiten ondernemen en elkaar een handje helpen. Samen houd je de wijk schoon en veilig. Samen ga je eenzaamheid tegen. Investeren in verbinding en samenhang bespaart de gemeenschap daarmee ook heel wat kosten.’

5 WELK ADVIES HEB JE VOOR PARTIJEN DIE BETROKKEN ZIJN BIJ SOORTGELIJKE WIJKVERNIEUWINGEN?

‘Neem bewoners en omgeving serieus. Investeer in participatie. Participatie is nu vaak een moetje, een activiteit die moet worden afgevinkt voordat een besluit kan worden genomen. Maar op die manier werkt het niet. Participatie moet doorgaan, ook als het besluit is genomen. Dat had in de Wielewaal misschien beter gekund. Bewoners zijn de ervaringsdeskundigen. Zij verdienen het om vanaf het begin bij de planvorming betrokken te worden en te blijven. Gebruik hun kennis en ervaring, geef ze een plek aan tafel. Daardoor krijgen partijen mensen mee, ontstaat er draagvlak en wordt er tijd gewonnen. Kijk ook goed welke vorm van participatie het best past. Misschien zijn er al bewonersgroepen waaruit een klankbordgroep kan worden samengesteld. Misschien kunnen alle wijkgenoten worden uitgenodigd om mee te denken en kijk wie interesse toont. Het belangrijkste is dat alle bewoners geïnformeerd worden over de plannen en de kans krijgen om mee te denken. Drop ideeën niet van bovenaf, maar sluit aan bij wensen van onderop.’ ■

CV Anna-Maria Carbonaro studeerde psychologie in Leiden. Ze werkt sinds 2008 als zelfstandig coach, projectleider en coördinator voor onder meer gemeenten en woningcorporaties, en sinds 2019 ook voor BPD.





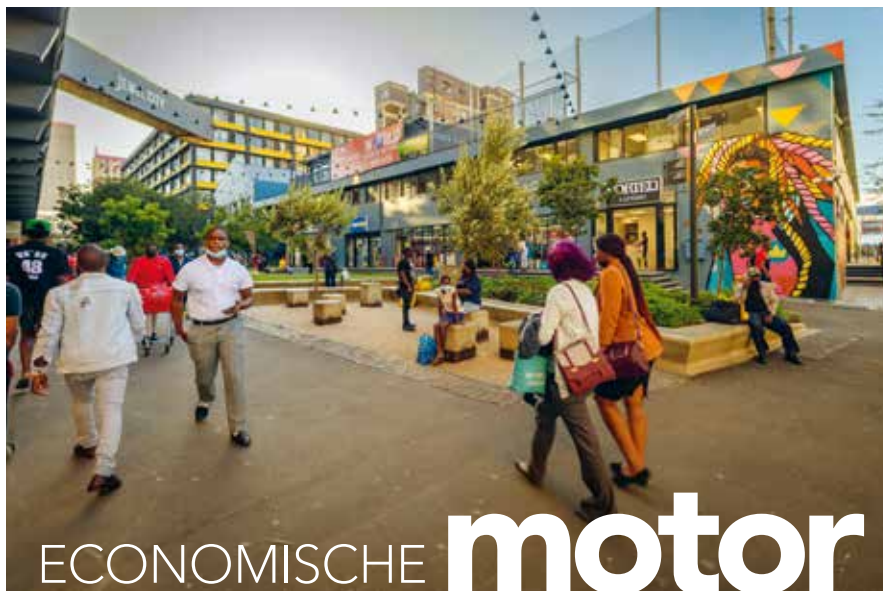
Ayanda Roji

is hoofd Environmental Education en Research voor Johannesburg City Parks en Zoo Agency (JCPZ). Haar primaire verantwoordelijkheid is het behouden en beheren van de stedelijke groene ruimtes: parken, begraafplaatsen, botanische tuinen en de dierentuin. Daarnaast werkt ze als coördinator bij het kennisuitwisselingsplatform Centrum voor Afrikaanse Publieke Ruimtes (CAPS).

Made in ... Johannesburg

Een stad met vele gezichten

Johannesburg is een stad van contrasten. Sinds 2021 is het de meest welvarende stad van Afrika – terwijl het tegelijkertijd ook bekendstaat om de townships en hoge criminaliteitscijfers. Ayanda Roji geeft een inkijkje in haar stad; een metropool die continu in beweging is.



ECONOMISCHE motor

'Johannesburg is van origine een mijnstad, ooit ontstaan door de **vondst van goud**. Het blijft de economische motor van Zuid-Afrika met de meeste werkgelegenheid – in een natie met een officiële werkloosheid van 32 procent. In de uitgestrekte stad wonen maar liefst 4,8 miljoen mensen. De stad Johannesburg heeft ook een sleutelrol gespeeld bij het oprichten van het Centre on African Public Spaces (CAPS); het eerste multidisciplinaire initiatief dat zich richt op openbare ruimtes in Afrika. CAPS brengt beleidsmakers, onderzoekers, ontwerpers en gebruikers van openbare ruimtes samen om kennisuitwisseling tussen Afrikaanse steden te faciliteren. Een voorbeeld is Jewel City, een van de grootste ontwikkelingsprojecten van de afgelopen jaren. Het gebied was voorheen niet veilig om te voet te doorkruisen. Dankzij de brede en ruim opgezette straat dwars door de wijk is dit gebied nu gemakkelijk te bereiken en veilig voor voetgangers.'

HISTORISCHE hike

'Het **Ndofaya Soweto-pad** is een wandelroute van 6,5 km in het zuiden van Johannesburg. De wandeling voert langs mijnafvalbergen en herinnert bezoekers aan de mijnbouwgeschiedenis van Johannesburg. Je wordt geconfronteerd met de impact die de goudwinning op het landschap heeft.'



CULTURELE CAMPUS

'**Victoria Yards** in de buitenwijk Bertrams is de thuisbasis voor onder meer kunstenaars, kledingontwerpers en andere creatieve beroepen. Deze prachtige campus van winkels en ateliers is opnieuw opgebouwd uit de "resten" van gebouwen die ooit deel uitmaakten van een klein industrieel landgoed.'





GROENE APARTHEID

‘Er is veel groen in de stad, maar deze groenvoorziening is **niet gelijk verdeeld**. Iets wat vaak wordt aangeduid als “groene apartheid”; inwoners van welvarende gebieden genieten van natuur en parken, terwijl andere een schaarste aan groen ervaren. Dat geldt eigenlijk voor alle steden in dit land: wijken waar het inkomen hoger ligt, hebben meer bomen (gemiddeld 12 procent meer) en beduidend meer parken.’

Corridors of freedom

‘In het afgelopen decennium zijn er verschillende initiatieven genomen om het stedelijk landschap te revitaliseren. Bijvoorbeeld de **Transit-georiënteerde Ontwikkeling**; het herstructureren van openbaarvervoersnetwerken om een efficiëntere en toegankelijke stad te creëren. Dit initiatief richt zich op drie onderling verbonden gebieden van de stad, bekend als de *Corridors of Freedom*. Deze corridors zijn ontworpen om economische en sociale inclusie te bevorderen door betere toegang te bieden tot werkgelegenheid, onderwijs en recreatieve voorzieningen. Er ligt een sterke nadruk op voetgangers- en fietsvriendelijke omgevingen.’



TOEVLUCHTSOORD

‘Gelegen aan de rand van de wijk Hillbrow ligt **The Wilds Natuurreservaat**. Een oase waar de stadsdrukte plaatsmaakt voor artistieke samenwerkingen. Terwijl mensen langs kronkelende paden lopen, komen ze prachtige mozaïeken en bijzondere draadsculpturen tegen.’

VERZETSTHEATER

‘Het Market Theatre is een plek waar kunst, ideeën en culturen samenkomen. Toen de apartheid op zijn hoogtepunt was, verzette het **Market Theatre** zich tegen oneerlijke behandeling, waardoor het een krachtig symbool van verzet werd. Ook vandaag de dag is het een plaats waar belangrijke gesprekken plaatsvinden over de huidige situatie in Zuid-Afrika. Het theater biedt ruimte voor nieuw talent en mensen van over de gehele wereld delen hier hun verhalen en ervaringen via verschillende podiumkunsten.’



Veerkrachtige SMELTKROES

‘Johannesburg heeft een unieke, **dynamische sfeer**. Het is een smeltkroes van allerlei culturen en maakt een snelle evolutie door. Het is inspirerend om de veerkracht van mensen te zien. In verlaten gebouwen in de binnenstad wonen gemeenschappen in soms ontlusterende omstandigheden. Enorm ontmoedigend. Maar toch – ondanks alle obstakels en complexiteit – vind je een geest van doorzettingsvermogen en innovatie in de stad. Voor mij belichaamt dit de essentie van Johannesburg: een plaats waar tegenspoed juist ook kracht voedt.’



Springplank voor betaalbaar wonen in Veldhoven

Onder de naam Springplank realiseert BPD samen met Van Santvoort 130 betaalbare woningen in Veldhoven – met bijzondere steun van ASML. Het private initiatief omvat de ontwikkeling en bouw van 40 appartementen voor sociale huur, 90 appartementen voor middenhuur, een gemeenschapscentrum en 130 parkeerplaatsen. De bouw van de appartementen moet in de loop van 2024 van start gaan. De oplevering staat gepland voor eind 2025. Het project maakt deel uit van een breder programma bij ASML. Dat programma is gericht op het uitbreiden van het aanbod van betaalbare woningen in de Brainportregio Eindhoven. Wanneer het project bij oplevering verliesgevend is, neemt ASML een deel van dit verlies op zich. Hierdoor nemen de risico's van het project af en wordt de bouw versneld. De gemeente Veldhoven is nauw betrokken geweest bij het selecteren van het project.



Wonen in en met de natuur: Word Food Center

In Ede transformeert een voormalig kazemeterrein in World Food Center naar een plek om te wonen, werken en recreëren. Het karakter van de plek en de natuur worden in hun waarde gelaten, en er wordt zelf iets aan toegevoegd. De ongeveer achthonderd bijna energieneutrale woningen worden gebouwd met natuurinclusieve materialen en gaan zo op in de groene omgeving. Groene daken, gevels en beplanting bevorderen de klimaatadaptatie en versterken de biodiversiteit. En bewoners worden voorgelicht over duurzaam wonen en leven. Bijzonder is het ontwerp voor sociale cohesie. Gemeenschappelijke (kook)voorzieningen, woonkamers, daktuinen en een voedselbos voor de teelt van groente en fruit stimuleren onderling contact. World Food Center laat zo zien hoe je op een inclusieve manier samenleeft in en met de natuur. De gebiedsontwikkeling van BPD, Van Wijnen en Green Real Estate is in volle gang. Erkenning kreeg World Food Center al: het won de SKG Publieksprijs 2024 voor duurzame gebiedsontwikkeling. bpd.nl/world-food-center



Achtergrond

NETCONGESTIE: HOE KOMEN WE VERDER?



De tijd dat elk gebouw vanzelfsprekend van elektriciteit werd voorzien, is voorbij. De energietransitie gaat te hard. De inmiddels veelbesproken netcongestie kan ook gebiedsontwikkeling en woningbouw in gevaar brengen. Hoe komen we verder?

‘Het energieconcept voor een nieuwbouwwijk is bij ons vaak niet op tijd bekend. Maar dat concept is wel cruciaal’

TOEN NETBEHEERDER STEDIN in het voorjaar van 2024 opriep om elektrische auto’s niet meer op te laden tussen 16 en 21 uur, om piekbelasting van het overvolle elektriciteitsnet te voorkomen, brak een storm van verontwaardiging los. ‘Ze willen ons allemaal aan de elektrische voorzieningen hebben, maar overdag mogen we niet opladen? Bizar!’, tekenden verslaggevers op bij laadpalen in de stad Utrecht en elders. ‘Belachelijk. Dit hadden ze toch kunnen zien aankomen?’

Het laat zien dat de gemoederen flink oplopen rond de opstoppen in het Nederlandse stroomnetwerk. Bijna tienduizend bedrijven en instellingen wachten inmiddels op een aansluiting op het stroomnet, zo blijkt uit een recente inventarisatie van Netbeheer Nederland. In 2023 waren dat er nog zesduizend. De wachtlijsten worden dus langer. Hetzelfde geldt voor teruglevering van opgewekte elektriciteit: daarvoor staan tienduizend aanvragen in de rij. Die opstoppen blijven voorlopig aanwezig, zelfs nu fors wordt geïnvesteerd. (Zo kreeg netbeheerder TenneT van het demissionaire kabinet een lening van € 25 miljard euro om achterstanden weg te werken). Nieuwe scholen, dorpshuizen en bedrijven staan voorlopig in de wacht. De honderdduizend kilometer stroomkabel en vijftigduizend nieuwe transformatorhuisjes die naar schatting nodig zijn, zijn er niet zomaar. TenneT verwacht dat de congestie op zijn hoogspanningsnet in de meeste regio’s nog wel vijf tot zelfs tien jaar kan duren.

WACHTLIJSTEN GROEIEN

De drukte op het stroomnetwerk brengt gebiedsontwikkeling en daarmee de woningbouw eveneens in gevaar, terwijl juist ook daar wachtlijsten aangroeien. Demissionair minister Rob Jetten (Klimaat en Energie) sprak al van een ‘historische opgave’. Hij kwam in januari met een actieagenda. Verzwaring en uitbreiding van het net moeten sneller gaan. Er moet beter inzicht komen in de (toekomstige) belasting van de laagspanningsnetten en op lokaal niveau is

betere afstemming nodig tussen vraag en aanbod van elektriciteit. Maar daarmee is het probleem voorlopig niet opgelost. Wat nu?

Maartje Brans, directeur innovatie bij netbeheerder Liander, zet graag een stap voorwaarts. Het probleem is inmiddels vaak genoeg beschreven, vindt zij. Nu is het zaak om door te pakken naar oplossingen. Op de website van Liander staat al een duidelijke oproep aan projectontwikkelaars: ‘De maximale capaciteit van het stroomnet wordt op steeds meer plekken bereikt. Dit kan ook impact hebben op nieuwbouwprojecten. Deel uw plannen eerder en volledig. Verlaag de vraag naar stroom per woning. Vraag op tijd een aansluiting aan.’

DOORPAKKEN NAAR OPLOSSINGEN

Voor de goede verstaander zijn in die oproep al diverse oplossingen leesbaar. Eerder communiceren. De stroomvraag per woning verlagen. Vroegtijdig een aanvraag doen. Brans: ‘Klopt. We hebben elkaar nodig. Het systeem bestaat niet alleen uit elektriciteitskabels, maar ook uit begrip voor elkaars werelden. Je moet leren om te denken vanuit andermans perspectief. Wij moeten dat doen, maar ontwikkelaars en bedrijven ook. Een ontwikkelaar is er niet met het neerzetten van een woning. Als wij eerder weten hoe de plannen eruitzien en wat de bijbehorende energiebehoefte is, dan kunnen we er beter op inspelen.’

Van een wereld waarin energieleverantie volstrekt vanzelfsprekend was, gaan we naar een wereld waarin dat niet zo is. Dat is vervelend, maar met beter overleg kun je toch een eind komen, stelt Brans. ‘Vaak is het energieconcept voor een nieuwbouwwijk bij ons niet op tijd bekend. Maar dat concept is wel cruciaal voor de kans van slagen. Neem “nul op de meter”. Een mooi concept voor bewoners en het klimaat, maar het kan slecht uitpakken als het stroomnetwerk al vol zit. Wij zeggen dan: kijk tijdig naar andere energieconcepten. Is een warmtenet misschien beter geschikt dan

een stroom vretende warmtepomp voor iedereen afzonderlijk? Is er restwarmte in de omgeving en kun je die gebruiken? Ofwel: is over alle opties nagedacht?’ Ook voor nieuwbouwplannen die in ontwikkeling zijn, of al in uitvoering, is bijsturing mogelijk: ‘Denk aan het beter benutten van de capaciteit van laadpalen. Aan slim laden en aansturen van apparaten.’

EEN ACTIEVERE ROL VOOR GEMEENTEN

In de ruimtelijke sfeer zouden niet alleen ontwikkelaars, maar ook gemeenten volgens Brans hier een actievere rol kunnen spelen. ‘Gemeenten bepalen nu bijvoorbeeld een parkeernorm. Niemand vindt dat gek. Waarom bepalen ze ook niet een energienorm? Een gemeente zou bijvoorbeeld best kunnen voorschrijven dat een nieuwbouwwijk een laadplein voor elektrische auto’s moet krijgen. Dan heeft niet iedereen meer zijn eigen laadpaal, maar ben je wel verzekerd van stroom. Het bewustzijn van dit soort oplossingen moet nog groeien.’

De meest fundamentele oplossing, ook voor langere termijn, ligt volgens Brans in het concept van de BalansWijk. In zo’n woonwijk (zie pagina 52) zijn bewoners zo min mogelijk afhankelijk van (wijzigingen in) het bestaande stroomnet. Voor hele groepen woningen worden dan de opwek, opslag en het efficiënt gebruik van stroom in balans gebracht – op elk moment, zonder dat de capaciteit van het huidige stroomnet een belemmerende of vertragende factor is. Op een oproep aan gemeenten, ontwikkelaars, bouwers, installateurs, warmtepompleveranciers en architecten om samen een BalansWijk-consortium te vormen, kwamen vele positieve reacties binnen. Brans: ‘We krijgen dagelijks mails, meerdere wethouders willen nu BalansWijken. Dat zegt veel. Het zegt dat iedereen inziet dat deze oplossing slimmer is dan de huidige som der delen.’ Een pilotlocatie is er nog niet, al komt Almere misschien in aanmerking. Verder moeten nog ‘hobbels in de wetgeving’ worden opgelost.



Paul van den Bragt

doet aan de TU Delft promotieonderzoek naar publiek-private samenwerking in gebiedsontwikkeling.



Maartje Brans

is directeur Innovatie bij netbeheerder Liander, onderdeel van netwerkbedrijf Alliander.



Marcus Lehmann

is managing director van LAVA ENERGY, dat energiezuinige oplossingen biedt voor nieuwe en bestaande woningen.



Jos de Vries

is strategisch adviseur Duurzaam Bouwen & Energie bij BPD.



DE BALANSWIJK KAN EEN OPLOSSING ZIJN

Een creatieve oplossing lijkt voorhanden met het idee voor de BalansWijk. Met dit concept wil netbeheerder Liander onderzoeken hoe woningbouwprojecten, ondanks de drukte op het elektriciteitsnet, toch kunnen worden gerealiseerd. De kern van het idee: bouw een woonwijk die grotendeels in de eigen elektriciteitsvoorziening kan voorzien. In de BalansWijk zijn opwek en verbruik van elektriciteit met elkaar in balans. Zo’n wijk komt er alleen in samenwerking tussen bouwers, netbeheerders, architecten, industriële bouwers, beleggers, ontwikkelaars, installateurs, overheden, innovators, woningcorporaties en natuurlijk de bewoners. Liander wil dat dergelijke nieuwbouwwijken uiteindelijk in heel Nederland worden gebouwd.

PAUL VAN DEN BRAGT

‘De werelden van energie en van ruimte moeten vooral elkaars taal leren spreken’

Dat de werelden van energievoorziening en gebiedsontwikkeling te lang langs elkaar heen hebben geleefd, is ook de centrale stelling in een publicatie van onderzoeker Paul van den Bragt (TU Delft). Hij promoveert op een onderzoek naar publiek-private samenwerking in gebiedsontwikkeling, in het licht van de toegenomen en veranderende opgaven in de ruimtelijke ordening, waar de energietransitie er een van is. Op het veelgelezen platform gebiedsontwikkeling.nu bepleitte Van den Bragt in november 2023 dat de werelden van ruimte en energie elkaar eerder, dus al bij de start van de gebiedsontwikkeling, moeten opzoeken. En dus niet pas (zoals nu vaak gebeurt) als de aansluitingen moeten worden geregeld.

TOLK TUSSEN BEIDE WERELDEN

Ze moeten vooral elkaars taal leren spreken, licht Van den Bragt toe. ‘Soms wordt zelfs hetzelfde woord gebruikt voor verschillende zaken. Bijvoorbeeld “capaciteit”. Daar blijken mensen uit verschillende sectoren iets heel anders onder te verstaan.’ In het artikel suggereert hij de aanstelling van een energieplanoloog als tolk tussen beide werelden. ‘Dat idee werd positief ontvangen en lijkt al breder te leven. Maar ik zet er zelf ook een kanttekening bij: eigenlijk is dit ook weer een sectorale benadering. We hebben immers ook geen klimaatadaptatieplanoloog of infrastructuurplanoloog. Een planoloog probeert juist overzicht te krijgen en de opgaven in samenhang te bezien, met een integrale blik. Maar energie viel lange tijd buiten het gezichtsveld, juist omdat het zo vanzelfsprekend was.’

Hoe komen we de volgende tien jaar door? Niet alleen met zo’n energieplanoloog, beseft ook Van den Bragt. ‘In het bestaande systeem kun je nog veel kansen benutten. Denk aan congestiemanagement, het balanceren van pieken en dalen in het stroomgebruik. In een nieuwe woonwijk kan een duurzaam warmtenet

zorgen voor een lagere piekbelasting op het stroomnet. Ik denk dat gebiedsontwikkelaars hun keuzes nog beter kunnen doordenken. Kijk bijvoorbeeld eerst of de stroominfrastructuur wel toereikend is voor een nieuwbouwwijk en wat de mogelijkheden voor een lokaal energiesysteem zijn. Dat lijkt een open deur, maar is het helaas niet.’

In het artikel op gebiedsontwikkeling.nu pleit Van den Bragt, samen met Generation.Energy, voor een ontwerphandleiding voor keuzes in het energiesysteem, vergelijkbaar met de bekende handleiding voor verkeersvraagstukken. Zo’n handleiding beantwoordt vragen als: wat zijn de ruimtelijke consequenties van bepaalde keuzes? Welke opties zijn er nog meer? Tijdens de energiesessie van het SKG-jaarcongres van 2023 bleek dat ontwikkelaars soms nog (ontwerp)keuzes maken die onhandige consequenties kunnen hebben voor de energie-infrastructuur, bij gebrek aan goede informatie.

LAADPLEINEN EN LAADHOFJES

En soms liggen de oplossingen gewoon heel dichtbij. Ook Van den Bragt zoekt ze in collectieve voorzieningen. ‘In plaats van individuele laadpalen: waarom geen laadpleinen die eenvoudiger te koppelen zijn aan lokale energieopwekking? Een ontwikkelaar als BPD zou hiervoor slimme verbindingen kunnen aangaan met netbeheerders om gezamenlijk mogelijkheden te verkennen.’ Volgens Van den Bragt is de omslag onmiskkenbaar. ‘U vraagt, wij draaien: dat is voorgoed verleden tijd. De mogelijkheden van de energievoorziening zijn voortaan leidend en er wordt een groot beroep gedaan op ieders creativiteit. De energietransitie moet veel beter worden verankerd in ruimtelijke ontwikkelingsprocessen.’ ‘Laadpleinen’, ‘laadhofjes’, ‘laadparkeerplaatsen’, eventueel onder een dak met zonnepanelen erop: Jos de Vries, strategisch adviseur Duurzaam Bouwen & Energie bij BPD, ziet er desgevraagd



‘Versnelling bij de aanleg van nieuwe infrastructuur is dringend gewenst. Daar moet echt een flinke schep bovenop’

zeker toekomst in. ‘Wij zijn nu al bezig om dit soort gebundelde parkeeroplossingen in toenemende mate in onze gebiedsontwikkelingen te programmeren. De geparkeerde auto’s kunnen dan onderling stroomverdeling regelen.’

EEN MOOIE DROOM

Het laat zien hoe een uitweg uit de netcongestie kansrijk is – en ook dadelijk consequenties heeft voor de inrichting van de (gebouwde) omgeving. ‘Dit probleem zal de komende jaren alleen nog maar groter worden’, verwacht De Vries. ‘Het plaatst ons voor interessante uitdagingen, zeker omdat zelfvoorziening qua energie voorlopig een mooie droom blijft.’ Tot nu toe bleef de overlast beperkt tot grote gebruikers, zoals bedrijven en instellingen. Maar wanneer een school geen stroomaansluiting kan krijgen, is dat schadelijk voor de gebiedsontwikkeling (en het bewonersvertrouwen) als geheel. Wie koopt een woning als de school van de kinderen zonder stroom zit? De Vries: ‘Zo erg is het nog niet. Maar ik ken voorbeelden waarbij een aggregaat werd ingezet om opgeleverde woningen van stroom te voorzien. Of dat de start verkoop van een nieuwe woonwijk werd uitgesteld omdat er geen stroom kon worden geleverd voor de bouwkraan. Als gebiedsontwikkelaar gaat dit ons aan. We nemen het probleem dus bloedserieus.’

Ook De Vries wil graag naar de oplossingen toe. Hij vat die samen onder de vlag ‘netcongestiearm ontwikkelen’. Waarmee wordt bedoeld: ‘In een eerder stadium betere keuzes maken. Bijvoorbeeld warmtepompen niet alleen inzetten bij pieken in het warmtegebruik, maar continu, zodat je de vraag naar stroom beter kunt voorspellen en gelijkmatig verdelen. Dat leidt tot een gemeten daling van het benodigd gelijktijdig vermogen voor verwarmen. Het kan tot wel 75 procent minder, als we de allernieuwste generatie zuinige warmtepompen inzetten, gecombineerd met

een zeer zuinig woningontwerp.’ Andere optie: het opwekken van zonnestroom anders regelen, door pieken in stroomteruggave via de omvormers af te vlakken. De Vries: ‘Dat heeft praktisch geen gevolgen voor de individuele gebruiker, maar belast het netwerk als totaal minder.’

Of een energieplanoloog een oplossing zou zijn, betwijfelt De Vries. ‘De gedachte vind ik interessant en goed: ontwikkelaars en netbeheerders moeten elkaar beter leren begrijpen. Helemaal mee eens. Los daarvan is versnelling bij de aanleg van nieuwe infrastructuur dringend gewenst. Daar moet echt een flinke schep bovenop. Maar helaas heeft netcongestie ook te maken met gebrek aan technisch en ander personeel, met wachten op vergunningen, met juridische procedures. Dat is ook tijdelijk, hoop ik, maar iedereen zit ermee. Wat wij daarom graag zouden zien, zijn duidelijke voorrangsregels. Welke randvoorwaarden zijn er voor een snelle stroomaansluiting? Welke keuzes gaan we maken tussen nu en 2034? Als nieuwe woningen noodzakelijk en gewenst zijn, wie krijgt dan voorrang? De politieke weging van die vraag ontbreekt vooralsnog, en ook dat is een deel van de oplossing.’

ONDER DRUK

Ook Duitsland wordt met de gevolgen van netcongestie geconfronteerd, zegt Marcus Lehmann, directeur van LAVA ENERGY in Stuttgart. Deze onderneming biedt (duurzame) energieoplossingen aan voor bedrijven en ontwikkelaars en werkt onder andere met BPD in Duitsland samen in een project in Neunkirchen am Brand (Beieren). ‘Ons netwerk staat vooral onder druk door de energietransitie. De grootverbruikers van energie zitten voornamelijk in het zuiden, terwijl de duurzame energie hoofdzakelijk in het noorden wordt opgewekt, met windturbines op land en zee. De huidige netwerken en de transportcapaciteit zijn daar nog niet op berekend.’





MARCUS LEHMANN

‘Wanneer het wederzijdse vertrouwen zich sterker ontwikkelt, is dat een kansrijke uitweg uit de netcongestie’

De mogelijkheden om het netwerk op lokaal niveau uit te breiden zijn eigenlijk beperkt. En hoewel het nog niet zover is dat een woonwijk niet kan verrijzen bij gebrek aan voldoende netwerkcapaciteit, moet er inmiddels wel naar originele oplossingen worden gezocht, stelt Lehmann. ‘Een optie is om in een nieuwe gebiedsontwikkeling energie decentraal op te wekken. Dat wil zeggen: lokaal opwekken en meteen ter plaatse gebruiken.’ Het concept komt in de buurt van de BalansWijk van Liander: de geproduceerde energie – uit bijvoorbeeld zon of andere bronnen – gaat niet naar het algemene net, maar blijft binnen de wijk, voor de bewoners en het gebruik van warmtepompen. Lehmann: ‘Op dit moment werken we zo aan een nieuwe wijk die we over een heel jaar gezien klimaatneutraal willen krijgen qua vraag en aanbod van energie. Lokaal maatwerk is essentieel voor het slagen van zo’n project. Zo moeten bijvoorbeeld de warmtepompen door een geschikte bron worden gevoed, zoals oppervlaktewater, grondwater of geothermie. Ook moet er voldoende ruimte beschikbaar zijn voor de zonnepanelen.’

HET IDEE VAN DELEN

Dat lokale maatwerk is ook mogelijk door dynamisch laadbeheer van accu’s, door slim opladen van elektrische auto’s en door de accu’s van die auto’s als opslag te gebruiken. Volgens Lehmann gaat dit veel verder dan alleen de technologische oplossing, zoals vaak wordt gedacht. ‘Het gaat uiteindelijk om het idee van delen. En daarmee om het wederzijdse vertrouwen dat je verder komt met geven en nemen binnen een community. Als dat vertrouwen zich sterker ontwikkelt, is dat een kansrijke uitweg uit de netcongestie.’

Ook in Duitsland zouden ontwikkelaars en energieleveranciers elkaar eerder moeten zien te vinden, zegt Lehmann. ‘Wij proberen om onze ideeën voor een project zo vroeg mogelijk in te

brengen, liefst al als de eerste energieconcepten voor een gebiedsontwikkeling worden gemaakt. Alleen dan kun je het energieverbruik zo duurzaam mogelijk inrichten en optimaliseren.’ We zijn op een keerpunt beland, signaleert Lehmann. ‘Vanouds zijn ontwikkelaars gewend om elk gebouw een eigen elektriciteitsaansluiting te geven, met eventueel een eigen zonnepaneelinstallatie op het dak. Maar als je bijvoorbeeld tien gebouwen samenvoegt tot een grotere eenheid, dan kan de stroomaanvoer veel efficiënter worden ingericht. Je hebt dan geen tien verschillende warmtepompen meer, maar één centrale. Bovendien betekent dit een enorme vermindering van het totale benodigde vermogen van de aansluiting op het elektriciteitsnet. Uiteindelijk kun je daardoor bijna tien keer meer appartementen van voldoende stroom voorzien, met daarnaast gereduceerde aansluitkosten. En door deze bundeling is de energie veel beter en slimmer te optimaliseren.’

VEELZIJDIGE UITWEG

Langzamerhand tekent zich een uitweg af uit de beklemmende netcongestie. Die uitweg is veelzijdig: lokaal maatwerk, decentraal opwekken én slimmer gebruik van energie, meer communicatie, begrip en afstemming tussen ontwikkelaars, energieleveranciers en netbeheerders, zoeken naar energiebesparing per woning, delen van energievoorzieningen, congestiemanagement, netcongestiearm ontwikkelen. Netcongestie, zo vat Lehmann het samen, is een probleem, maar biedt ook kansen op een doorbraak in een richting die oplossingen biedt voor een echt duurzame toekomst. ‘Met een mix van oplossingen kun je van situatie tot situatie optimalisatie bereiken, waarbij uiteindelijk ook de betaalbaarheid voor de klant beter zal worden door standaardisatie. Zelfs als de energieprijzen stijgen kunnen we een gedecentraliseerde, duurzame energievoorziening voor elke buurt bereiken die vele jaren zekerheid biedt.’ ■



‘Een groen plan, maar ook gedurfd’



Terug naar de wijk

LOOVELDEN: GROEN EN BETAALBAAR WONEN

De eerste paal voor woongebied Loovelden in het Gelderse Huissen werd meer dan twintig jaar geleden geslagen. Wat begon als een ambitieus plan om betaalbaar te wonen in een groene wijk, is inmiddels gelukt, constateert BPD-ontwikkelaar Michael Tramper. ‘Achteraf gezien is het wel heel mooi wat we hier met elkaar hebben gedaan.’

TRAMPER STOND IN 2004 nog aan het begin van zijn carrière toen hij betrokken raakte bij de ontwikkeling van het gebied, net na de verwerving van de grond. De toenmalige gemeente Huissen wilde in het kassengebied aan de westkant van de stad een plek voor 120 nieuwe woningen. ‘De gemeente had al contacten met de tuinders maar geen middelen om te verwerven. Zo kwam BPD in beeld. Wij hebben de grondaankopen gerealiseerd, met de gemeente in een controlerende rol.’ Het stelde BPD in staat om – als enige marktpartij in het gebied – de regie geheel naar zich toe te trekken. Het resulteerde in een stedenbouwkundig plan van bureau Wissing, met veel aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte, een dooradering van groen in een lintvormig park en een zichtbare rol voor de waterlopen in het gebied, dat een waterbufferfunctie heeft.

INDUSTRIËLE WONINGBOUW

De gemeente stelde strenge eisen aan de betaalbaarheid van de woningen. In het kader van de regionale woningbouwafspraken was vastgelegd dat de nadruk hier moest liggen op koopwoningen met een maximale verkoopprijs van € 172.000,-. De helft van het woningbouwprogramma werd daarvoor gebruikt. Van BPD en de gemeente vroeg dit de nodige creativiteit om de plannen haalbaar te maken. Het was een van de redenen om al vroeg in

- 1** De vier appartementengebouwen met in totaal 72 woningen staan midden in de wijk langs het park. Deze stedelijke gebouwen in een landelijk woongebied leken een gok, maar uiteindelijk bleek de belangstelling voor de appartementen groot.
- 2** Het medisch centrum en de naastgelegen basisschool staan op een centrale plek in het woongebied. Het ontwerp en detaillering van de gebouwen past bij de woningen in de directe omgeving.
- 3** Loovelden is een belangrijk waterbuffergebied, dus het water werd een belangrijk onderdeel van het landschappelijk ontwerp. Groen en blauw maken 22 procent uit van het hele woongebied.

‘We kiezen tegenwoordig vaker voor plekken waar dieren zich beter thuis voelen, zoals boomgroepen en lage begroeiing’



Michael Tramper

is ontwikkelaar in de regio Noord-Oost & Midden en sinds 2000 werkzaam bij BPD.

de gebiedsontwikkeling met industriële woningbouwconcepten te werken, om zo de betaalbaarheid te kunnen borgen. ‘Een bedrijf als Trebbe heeft hier zijn compleet geprefabriceerde en slim geëngineerde BasisWoning gerealiseerd, die het nu – in een verder ontwikkelde vorm – op veel meer plekken in Nederland toepast. En waar wij als BPD ook gebruik van maken in onze ambitie om met meer industriële woningbouw te zorgen voor betaalbaar wonen.’

Een groen plan, maar ook gedurfd, weet Tramper. ‘Loovelden is een locatie waar een landelijke woonbestemming voor de hand ligt, maar waar we ook appartementen wilden realiseren. Dat was best een gok; ook vlak bij het centrum van Huissen werden nieuwe meerlaagse woningen gebouwd. We gingen ervan uit dat we de gebouwen met appartementen geleidelijk, verspreid over de bouwtijd van de hele wijk, een voor een zouden bouwen. Maar al meteen bleken ze als warme broodjes over de toonbank te gaan. Daardoor hebben we de realisatie van die gebouwen naar voren gehaald.’

Maar in die twintig jaar stond de woningmarkt niet stil. De voortekenen waren gunstig rond de eeuwwisseling, maar de

huizenmarkt kwam met piepende remmen tot stilstand na de crisis in 2008. ‘We organiseerden ieder jaar in Huissen een verkoophevenement op tweede paasdag waar de belangstelling altijd groot was. In 2009 kwamen er ineens nog maar drie belangstellenden.’ De dalende interesse zorgde ervoor dat de ontwikkeling van nieuwe woningen werd afgeschaald en dat aanpassingen en versoberingen nodig waren. ‘Een geïnteresseerd oog kan dat wel terugzien in de wijk, maar over het algemeen is het erg goed gelukt om de kosten omlaag te brengen zonder een versobering van de architectuur en uitstraling. Ook is het in de crisistijd gelukt een woon-zorgcomplex te ontwikkelen.’

Terugkijkend zegt Tramper veel geleerd te hebben van Loovelden. ‘Natuurlijk zijn er dingen die we nu anders doen. In deze tijd weten we meer over ecologische waarde van groen in de wijk. Grasvelden doen bijvoorbeeld niet zoveel voor de biodiversiteit. Dus kiezen we tegenwoordig vaker voor plekken waar dieren zich beter thuis voelen, zoals boomgroepen en lage begroeiing. Maar als ik naar dit woongebied kijk, ben ik vooral trots.’ ■

4 Een kunstwerk met de naam van het centrale park is de laatste toevoeging aan het woongebied. Het raamwerk refereert aan de structuur van de kassen die hier voorheen stonden.

5 Bij het ontwikkelen van het gebied werden archeologische sporen uit de Romeinse tijd gevonden. De huidige straatnamen verwijzen naar de Romeinse geschiedenis. De vier appartementengebouwen kregen de Latijnse namen van de vier elementen (Aqua, Terra, Ignis en Axis).

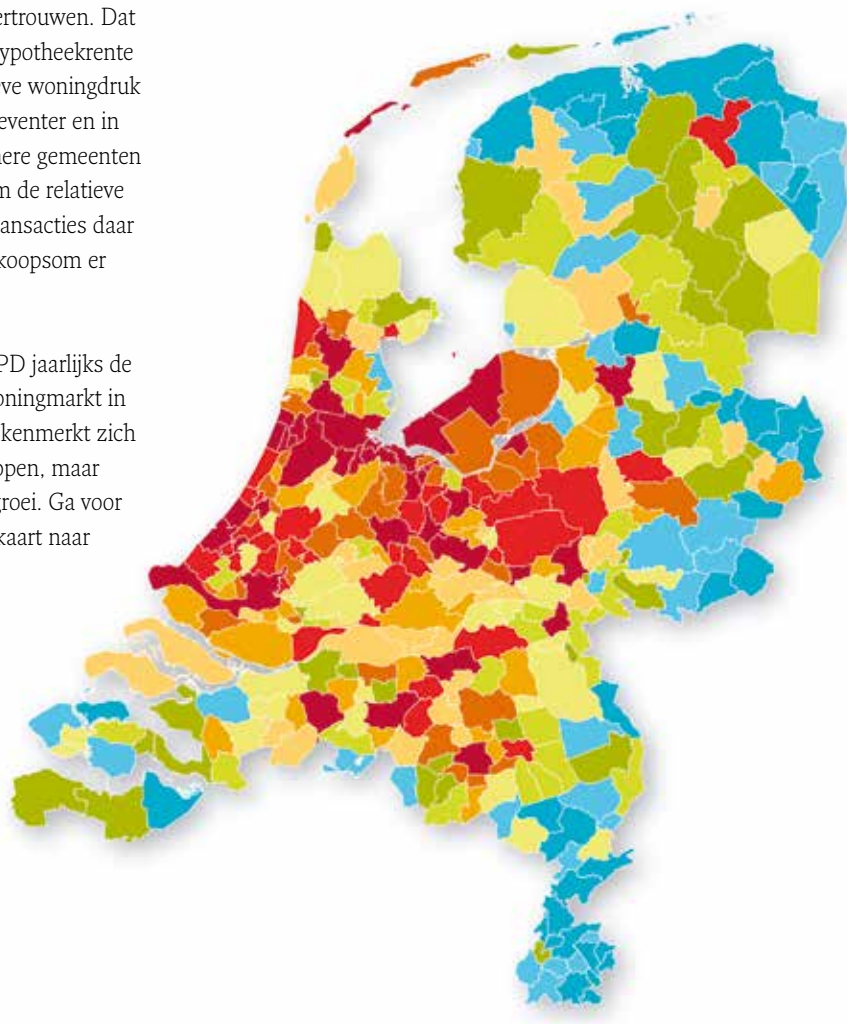
6 Het landschappelijk wonen komt het best tot uitdrukking in het royale centrale park, uniek voor een woongebied van dit formaat.

Hittekaart woningmarkt 2024

De gemiddelde verkoopprijs van een woning in Nederland is in 2023 voor het eerst sinds tien jaar afgenomen. Met ruim € 416.000,- lag – over heel 2023 – het gemiddelde prijsniveau 2,9 procent lager dan een jaar eerder.

Eind vorig jaar kwam de woningmarkt weer in beweging door de toename van het consumentenvertrouwen. Dat werd ingegeven door de gestabiliseerde hypotheekrente en gestegen inkomens dat jaar. De relatieve woningdruk nam het meest toe in de regio rondom Deventer en in het noordwesten van Brabant. In de kleinere gemeenten rondom Amsterdam en in de Betuwe nam de relatieve woningdruk juist af, doordat het aantal transacties daar daalde en vooral doordat de gemiddelde koopsom er flink daalde.

Met de *Hittekaart Woningmarkt* brengt BPD jaarlijks de sterke en zwakke gebieden op de koopwoningmarkt in kaart. Een hoge score (donkerrode kleur) kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel woningverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei. Ga voor meer informatie en een interactieve hittekaart naar bpd.nl/hittekaart-2024.



Score van gemeenten



In de top 40 van meest verhitte gemeenten zijn de sterkste stijgers:
Utrechtse Heuvelrug, Wageningen, Harderwijk en Vught.



Samenwerken met woning- corporaties

De belangrijkste taak van woningcorporaties is het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen; energiezuinige en betaalbare woningen met een huur tot maximaal € 879,- per maand. Samenwerking met onder andere gemeenten en gebiedsontwikkelaars is daar cruciaal om leefbare en duurzame wijken te creëren. Wonen doen we samen, helemaal nu de maatschappelijke opgaven voor betaalbaar wonen zo fors zijn.

BRON: AEDES

Herstructurering biedt uitkomst voor betaalbaar wonen

In de Nederlandse steden is steeds minder woonruimte voor belangrijke beroepsgroepen als leraren, verpleegkundigen en politieagenten. Overheden zetten in op een forse toename van betaalbare huurwoningen. Maar wie gaat ze bouwen?



EEN 'stadshuwelijk' wordt het inmiddels ook weleens in gebiedsontwikkelingsland genoemd: de verbintenis tussen woningcorporatie, gebiedsontwikkelaar en de gemeente in de ontwikkeling of herstructurering van wijken in een stad. Kwetsbare wijken met vaak verouderde huurwoningen moeten leefbaarder worden, verduurzamen en huisvesting bieden aan diverse inkomensgroepen. Met sloop-nieuwbouw, grootschalige verduurzaming, verdichting en kwaliteitsverbetering is de opgave groot. Gemeenten willen graag dat de aanpak gepaard gaat met een andere belangrijke wens: de terugkeer van de middeninkomens in de wijk.

GEEN PLEK VOOR DE LERAAR

Overheden, corporaties en marktpartijen beseffen inmiddels dat het op de woningmarkt alle hens aan dek is. Het tekort aan woningen is op vrijwel alle prijsniveaus hoog, maar vooral de belangrijke middengroep is het grootste slachtoffer. In de stad is nauwelijks meer plaats voor mensen die te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning, maar te weinig om een woning te kunnen kopen. Neem als voorbeeld de Amsterdamse woningmarkt. Die is onverminderd populair. Waar studenten aan de hoofdstedelijke universiteiten en hogescholen vroeger na hun studie vaak de voorsteden opzochten, blijven inmiddels veel hoogopgeleide jonge mensen in de stad. Ze gaan samenwonen, krijgen goedbetaalde banen en kinderen, en gebruiken hun hogere inkomen om een woning te kopen. Maar het wordt in de stad steeds

lastiger om een school voor hun kinderen te vinden. Niet omdat die er niet zijn, maar omdat het steeds moeilijker wordt om onderwijzend personeel naar de stad te krijgen. Voor leraren is het vrijwel onmogelijk om in de stad nog een woning te vinden die past bij hun salaris. Uit een onderzoek van de Universiteit van Amsterdam onder onderwijzend personeel blijkt dat nog slechts 51 procent van de docenten die in Amsterdam werkt, ook in de gemeente woont. Jaarlijks verhuist zo'n 13 procent van de leraren naar elders en een derde van hen kiest dan voor een baan buiten de stad. Met voorrangregelingen voor leraren, medisch personeel en politieagenten probeert de gemeente de uitstroom te verminderen, maar het is een druppel op een gloeiende plaat: er is een substantieel gebrek aan betaalbare woningen. Het inkomen is te hoog voor een sociale huurwoning en een middenhuurwoning (tot circa € 1.100,-) worden steeds schaarser. Het aandeel middeldure huurwoningen in Amsterdam nam af van 17 procent van de woonvoorraad in 2011 naar 12,5 procent in 2022.

MIDDENHUUR IS VERGETEN

Dit probleem is niet exclusief Amsterdams. Het speelt in vrijwel alle grote en middelgrote steden en kent



verschillende oorzaken: sterk stijgende woningprijzen, de verkoop van betaalbare huurwoningen als dure koopwoning of kapitaalcrachtige particuliere verhuurders die middeninkomens wegconcurreren die zoeken naar een betaalbare koopwoning. Maar het komt ook doordat er in de afgelopen jaren veel te weinig nieuwe betaalbare woningen zijn bijgekomen. Een verklaring daarvoor is te vinden in de banken- en bouwcrisis van 2008 tot circa 2014. Veel nieuwbouwontwikkelingen werden in die tijd stilgelegd en pas opgestart toen de huizenprijzen weer stegen. Dat zorgde ervoor dat veel van de woningen die oorspronkelijk te boek stonden als betaalbaar, inmiddels in een hoger segment verkocht werden. Daarnaast was de vraag naar koopwoningen in het duurdere segment erg groot en voor marktpartijen aantrekkelijker om te bouwen. Ook grote verhuurders, zoals pensioenfondsen en andere institutionele beleggers, gingen zich meer richten op de bovenkant van de huurmarkt. Woningcorporaties maakten, mede door de verzelfstandiging vanaf 1995, al langer een terugtrekkende beweging van meer risicovolle bouwprojecten in de vrije sector. Maar tot de crisis bleven veel corporaties nog wel investeren in middenhuur. Met de *Woningwet* van 2015 kregen ze echter stevige restricties opgelegd. Er mocht niet meer gebouwd worden buiten het sociale

Mensen met een modaal inkomen in een sociale huurwoning zitten vast

huursegment, tenzij corporaties met een markttoets konden aantonen dat marktpartijen dat niet wilden of konden. Daarnaast legde de verhuurderheffing, een forse afdracht per verhuurde woning aan het Rijk, een zware wissel op de financiële slagkracht van de corporaties. Deze ontwikkelingen en wettelijke maatregelen zorgden vooral voor een grote scheiding tussen het werkveld van corporaties en de marktpartijen. De corporaties richtten zich alleen nog op sociale woningbouw, marktpartijen bouwden duurdere huur- en koopwoningen. Het is duidelijk welke woningen buiten de boot vielen: het betaalbare middensegment.

DE DOORSTROMING STOKT

Inmiddels is het ook de Haagse politiek duidelijk geworden dat het grote tekort aan betaalbare woningen niet alleen gevolgen heeft voor de aantrekkelijkheid van de stad voor de leraar en de verpleegkundige. Mensen met een modaal inkomen in een sociale huurwoning,

die ook best een betaalbare woning kunnen kopen of in het middensegment kunnen huren, zitten vast. En daardoor stopt de doorstroming: er komen steeds minder sociale huurwoningen vrij. Het kabinet wil daarom dat er veel betaalbare woningen bijgebouwd worden. Van de beoogde 900.000 woningen die in 2030 aan de voorraad zijn toegevoegd, moet twee derde betaalbaar zijn. Een deel daarvan moet bestaan uit sociale huurwoningen, maar de resterende 350.000 woningen worden, als het aan demissionair minister De Jonge ligt, betaalbare koop- en huurwoningen. Om corporaties weer meer armslag te geven om in nieuwe woningbouw te investeren, zijn de meest restrictieve maatregelen, zoals de markttoets en de verhuurderheffing, goeddeels afgeschaft. Voor de realisatie van betaalbare woningen wordt vooral ook naar de marktpartijen gekeken. Maar waar de minister voor de corporaties de wortel hanteerde, krijgen de marktpartijen de stok. De nieuwe *Wet betaalbare huur* stelt strengere eisen aan de verhuur van een nieuwbouwwoning in het hogere huursegment. Bovendien hebben de hogere rente en de gestegen bouwkosten de businesscase van betaalbare woningen voor ontwikkelaars bepaald niet verbeterd.

BOUWEN, MAAR WAAR?

Wat het voor marktpartijen nog moeilijker maakt, is de beoogde plek voor nieuwe woningbouw. In de polders →

Gemeenten en provincies willen vooral nieuwe woningen binnen de bestaande rode contouren



Betaalbaar wonen in Hoorn en Purmerend

BPD en woningcorporatie Intermaris werken al geruime tijd samen aan de ambitie om de komende jaren vierduizend woningen te bouwen in Hoorn en Purmerend. Van deze vierduizend geplande woningen zal meer dan een derde uit sociale huurwoningen bestaan, een wat kleiner deel uit middenhuur en de rest beschikbaar komen voor koop en duurdere huur.

Een eerste voorbeeld dat naadloos binnen deze ambitie past, is de gebiedsontwikkeling van het Pelmolenpad in Hoorn. Hier komen 610 duurzame huur- en koopwoningen in alle prijscategorieën. Naast 121 sociale huurwoningen komen er ook 117 sociale koopwoningen, 165 middeldure koopwoningen en 207 vrijesectorkoopwoningen. De ontwikkeling van het Pelmolenpad voorziet in de grote vraag naar betaalbaar wonen in een stedelijke omgeving.

en uitleglocaties waar beleggers en ontwikkelaars in de afgelopen jaren veel grond hebben verworven, is het relatief makkelijk om in korte tijd grote woningaantallen aan de bestaande voorraad toe te voegen. Maar het heeft ook een groot nadeel: om die nieuwe woningen te bereiken is infrastructuur nodig, zoals toegangswegen, fietspaden en ov-routes. Bovendien zorgt een nieuwe woonwijk in het weiland voor meer verkeer op het vaak al overbelaste lokale wegennet. Gemeenten en provincies willen daarom vooral nieuwe woningen binnen de bestaande rode contouren: binnenstedelijk dus. Daar liggen meer uitdagingen en risico's, maar ook kansen voor marktpartijen. De grootste vraag naar betaalbare huurwoningen ligt immers in de stad. En in die stad staan de corporaties voor de grote opgave van het herstructureren en verduurzamen van sociale huurwijken. Het biedt gebiedsontwikkelaars mogelijkheden voor een samenwerking met corporaties om verbetering van de woonkwaliteit en leefbaarheid te combineren met de wens om meer betaalbare koop- en huurwoningen te realiseren.

KENNIS EN KUNDE DELEN

Het gaat hierbij niet alleen om woningbouw. Zo'n integrale ontwikkeling vraagt een brede inzet van alle kennis en kunde die gebiedsontwikkelaars en corporaties kunnen leveren. Ten eerste is er de financiële component. Ontwikkelaars hebben als marktpartij meer kennis en kunde in huis om de commerciële mogelijkheden en risico's van vastgoed te beheersen en kunnen de financiële risico's voor een corporatie aanzienlijk verlagen. Maar dat geldt andersom ook: corporaties zijn minder afhankelijk van marktontwikkelingen en kunnen helpen om projecten op gang te houden als het economisch tij keert. Daarnaast kunnen partijen elkaar aanvullen op kennis en ervaring. Gebiedsontwikkelaars zijn gewend om te werken met integrale concepten. Daarbij wordt rekening gehouden met onderwerpen als het



betrekken van bewoners bij planvorming, groen en klimaatadaptatie en de wisselwerking van bewoners, onderwijs, zorg, bedrijvigheid en vervoer in een wijk. Corporaties hebben juist veel ervaring met de sociaal-economische kant, de problematiek en oplossingen in kwetsbare wijken, zoals het omgaan met kwetsbare bewoners en maatschappelijke achterstanden. Samenwerking tussen woningcorporaties en marktpartijen als ontwikkelaars en institutionele beleggers is beslist niet nieuw. Ook vóór de kredietcrisis werkten partijen samen bij het realiseren van nieuwe woningen en wijken. Een goed voorbeeld zijn de woonerf- of bloemkoolwijken uit de jaren zeventig, die bestonden uit een mengeling van sociale huur- en premie A-woningen met koopwoningen waarvoor het Rijk tot in de jaren tachtig subsidie verstrekke. Ze werden gebouwd door woningbouwverenigingen en ontwikkelaars, en vaak ontworpen door dezelfde architect. Ook nu zijn corporaties, net als private verhuurders, gewoon afnemers van de woningen die door ontwikkelaars worden gerealiseerd. Ze maken afspraken met ontwikkelaars over het turnkey

overnemen van gebouwde woningen en verhuren deze. De laatste decennia, bij de bouw van de grotere nieuwe wijken in de Vinex-locaties, waren de ontwikkelaars vaak de leidende partij, niet zelden omdat ze de bouwgrond in de eigen portefeuille hadden. In de aanpak van bestaande wijken is dat vaak andersom: de corporatie is bezitter van het gros van het vastgoed en zoekt de samenwerking met een ontwikkelaar, bijvoorbeeld voor de realisatie van middeldure- of vrijesectorwoningen.

VERTROUWEN EN OPENHEID

Als het om de aanpak van bestaande wijken gaat, dan zijn een aantal samenwerkingsvormen tussen corporaties en ontwikkelaars mogelijk. Een samenwerking kan de vorm hebben van een raamcontract, waarbij vaste partners worden gezocht voor verschillende deelprojecten. Ook kunnen er afspraken worden gemaakt over het verkopen van projecten of uitruil, waarbij de ontwikkelaar bijvoorbeeld afspraken maakt over de bouw van sociale huurwoningen in een project elders, terwijl in de wijk extra woningen komen in de middenhuur, vrije sector of koop. Van groot belang voor de beoogde samenwerking is ook de visie van de gemeente en de gemeenteraad op de toekomst van een wijk en haar bewoners. Of een langdurig stadshuwelijk het een decennium kan uithouden, is bovendien afhankelijk van de afspraken die de partners onderling maken. Dat de financiële ins en outs voor de komende tien jaar worden vastgelegd, is onwaarschijnlijk vanwege de grote invloeden van marktontwikkelingen. Bovendien kan de politieke wind van richting veranderen en kunnen eisen vanuit de gemeente aangescherpt of veranderd worden. Een project wordt vaker opgeknipt in deelprojecten en per deel worden afspraken gemaakt over opbrengsten, percentages verkochte woningen en aantallen die corporaties turnkey afnemen. Het grote voordeel van een langdurige samenwerking is dat de blauwdrukken van de deelprojecten al

Ook vóór de kredietcrisis werkten partijen samen in het realiseren van nieuwe woningen en wijken

klaarliggen. Als een deelproject is afgerond, werken dezelfde mensen weer door aan het volgende. De partners weten inmiddels wat ze aan elkaar hebben. En als een samenwerking in goed vertrouwen verloopt, dan scheelt dat enorm veel tijd: bestaande afspraken kunnen, met soms wat aanpassingen, meteen worden overgenomen in een nieuw deelproject. Maar de succesformule voor een stadshuwelijk tussen corporaties, gemeenten en ontwikkelaars lijkt toch vooral ook een menselijke: de partners zijn langere tijd betrokken bij de aanpak van de wijk en zullen vaak vanuit dezelfde positie omgaan met andere partijen, zoals bewoners, ondernemers en andere stakeholders. Volgens veel ervaringsdeskundigen uit zowel de ontwikkel- als de corporatiewereld is het belangrijk dat de partners elkaar blindelings kunnen vinden. Ze koesteren een goede verstandhouding gebaseerd op vertrouwen en openheid. Transparantie over elkaars ambities en (financiële) mogelijkheden kweekt begrip en geeft de ander meer ruimte om successen te behalen. Net als in een echt huwelijk. ■

Geen gasten maar partners

De plannen voor twee sloop-nieuwbouwprojecten in de Haagse wijk Morgenstond liggen op de tekentafel. Het zijn de eerste resultaten van een lang partnerschap tussen woningcorporatie Haag Wonen en BPD. Haag Wonen-directeur **Kirsten Dubbelman** en **Mirjam Nielsen**, ontwikkelingsmanager bij BPD, vertellen over deze samenwerking.

MIRJAM NIELSEN HEEFT EEN EIGEN PASJE om de deuren te openen op het kantoor van Haag Wonen. Zegt dat iets over de nauwe samenwerking tussen beide organisaties?

Kirsten Dubbelman: ‘Zeker. We willen samen ontwikkelen en echt samenwerken. In het begin spraken we vaste dagen af. Uiteindelijk dachten we: een pasje is gewoon makkelijker.’

Mirjam Nielsen: ‘Het is niet alleen praktisch, maar ook: hoe de waard is, vertrouwt hij zijn gasten. Alleen zijn we geen gasten meer in elkaars organisatie. We zijn partners die elkaar vertrouwen. En die vertrouwen er ook op dat ze door elkaars gebouw kunnen lopen. Ook bij BPD vindt iedereen het heel normaal als er mensen van Haag Wonen op de werkvloer zijn. Als je vaak bij elkaar binnenloopt, leer je elkaar ook beter kennen. Als je iets tegenkomt onderweg, dat je vraagt: “Waarom is dat belangrijk

voor je? Waarom doe je dat zo?” We willen die openheid naar elkaar echt vasthouden, omdat we nog zeker tien jaar met elkaar gaan samenwerken aan herstructureringsprojecten in Den Haag Zuidwest.’

Dubbelman: ‘Jij zegt tien jaar, maar ik denk dat dit een samenwerking van misschien wel vijftien of twintig jaar kan worden. Wat we nu in de wijk Morgenstond doen, is pas het begin. Uiteindelijk hebben we zesduizend woningen in Den Haag Zuidwest, grotendeels jaren vijftig en zestig portiekwoningen die allemaal verduurzaamd moeten worden. Een deel daarvan wordt sloop-nieuwbouw, maar de opgave is breder. Want wat heeft de wijk nodig? Bijna 70 procent van de wijk bestaat uit sociale huurwoningen. Dat willen we veranderen. Door een mix van middenhuur en koopwoningen naast sociale huurwoningen en sociale wijkontwikkeling kunnen we de balans in de wijk herstellen. En door te investeren in voorzieningen

en ontmoetingsplekken, werken we ook aan de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van de wijken. We hebben als corporatie veel kennis van de wijk, we kennen de bewoners en zitten dicht op de gemeentelijke organisatie. Maar bij zulke grote opgaven hebben we echt een gebiedsontwikkelaar nodig. Een partner die begrijpt hoe je omgaat met de stakeholders in dit proces: de gemeente, maar ook bewoners in het hele gebied, woningzoekenden en ondernemers in de wijk.’

Nielsen: ‘We werken vaker met corporaties samen. Maar elke corporatie is anders, daarom is het belangrijk om te weten wat een corporatie specifiek belangrijk vindt. Op welke manier ze financiële sturing geeft, hoe de relatie met bewoners en stakeholders is. Elke corporatie geeft dat op een andere manier vorm. Een samenwerking is een soort machine die je eerst op gang moet brengen, maar als de motor draait ontstaat een soort vanzelfsprekendheid, waarbij je op een aantal cruciale aspecten samen finetunt: wat doen we anders, wat is er in de markt veranderd, zijn er nieuwe of andere regels?’

Kirsten Dubbelman:
‘We kunnen de balans in de wijk herstellen’

Dubbelman: ‘Wat ik echt een eyeopener vond, was hoe bij een marktpartij als BPD de besluitvorming gaat. Bij corporaties is besluitvorming best een ding, zeker bij grote projecten waarbij je bewoners moet herhuisvesten, zoals nu bij Morgenstond. Dan ga je niet over een nacht ijs en moet je zorgvuldige afwegingen maken. Ik had het beeld dat dit bij marktpartijen anders zou gaan: die nemen een besluit en klaar. Maar bij BPD loopt de besluitvorming bijna gelijk met die van ons. Wat mij ook heeft verrast is de betrokkenheid bij de wijk en buurt. BPD gaat ook

echt de wijk in om het gesprek aan te gaan en informatie op te halen. Jullie kijken bewust naar wat er in een wijk gebeurt, welke initiatieven bewoners en ondernemers nemen, welke positieve effecten dat kan hebben op de wijk en hoe je daarop kunt inhaken.’

Nielsen: ‘Natuurlijk heeft de inijk in de werkwijze van Haag Wonen mij ook wat geleerd. Van corporaties wordt vaak geroepen dat processen traag verlopen. Maar bij Haag Wonen zie ik een ondernemersgeest. Jullie vragen je af: wat kunnen we betekenen voor de wijk? Hoe kunnen we dingen verbeteren? En dan ga je





Kirsten Dubbelman
is directeur vastgoed bij woningcorporatie
Haag Wonen in Den Haag.

bevolgen aan de slag met soms heel creatieve oplossingen. Jullie gaan veel verder dan de basistaken van een corporatie. Neem nu het initiatief voor alternatieve woonvormen, om bijvoorbeeld tiny houses te bouwen in ongebruikte binnentuinen, waar dan voor kwetsbare personen een thuis en een baan wordt gecreërd. Superwaardevol!

Een partnerschap gaat over de ‘zachte’ en de ‘harde’ kant. Naast het verkennen van elkaars sociaal-maatschappelijke drivers, moeten er afspraken worden gemaakt over rendementen en waar de bodem ligt van wat je financieel aanvaardbaar vindt. Want je committeert je voor een periode van minstens tien jaar. Wat dit vak moeilijk maakt, is dat het zo kan zijn dat we hard aan een project werken en dat het toch niet snel van de grond komt, bijvoorbeeld omdat gemeentelijke procedures of contracten een lange aanloop vragen. *It takes two to tango*, zegt men. Maar in dit geval zijn er drie partijen nodig.’

Dubbelman: ‘En dat is soms lastig dansen. Als woningcorporatie zien

we graag dat er meer middenhuur of zelfs vrije sector huurwoningen in de wijk worden gebouwd. De gemeente wil bij sloop-nieuwbouw niet alleen het huidige aantal sociale huurwoningen behouden. Zij wil dat 30 procent van het surplus – de extra woningen – ook in de sociale sector komt. Dat maakt de businesscase voor een marktpartij als BPD minder aantrekkelijk, maar vooral zit het de maatschappelijke wens om in sommige wijken meer balans te krijgen in de weg. We proberen dat gezamenlijk aan de gemeente over te brengen.’

Nielsen: ‘We wisselen ook weleens van pet in gesprekken met de gemeente. Ik kan soms stampij maken over dingen die jullie als corporatie vooral raken en Kirsten kan punten naar voren brengen die ons als ontwikkelaar meer aangaan. Dat onderstreept veel beter hoe we naar de gezamenlijke opgave kijken.’

Dubbelman: ‘Dat vraagt ook dat je snapt waar elkaars belangen liggen. Die openheid is er niet vanaf dag één, die is zo gegroeid. En het is voor de gemeente ook wennen natuurlijk.’

Nielsen: ‘Inmiddels wordt het ook

Mirjam Nielsen:
‘We wisselen
weleens van pet
in gesprekken’

Mirjam Nielsen
is ontwikkelingsmanager bij BPD
in de regio Zuid-West.



bij de gemeente normaal gevonden dat we voor elkaar kunnen spreken.’

Dubbelman: ‘Het is belangrijk, ook later in het traject, dat iedereen weet hoe de verhoudingen liggen. We zitten nu nog niet in de realisatiefase, maar met de huidige tegenwind zullen we nog aardig wat noten moeten kraken. De huidige markt is erg onderhevig aan verandering en we hebben te maken met stevige kosten.’

Nielsen: ‘BPD en Haag Wonen zijn langjarig aan elkaar verbonden in deze opgave voor Morgenstond. Als de woningen zijn opgeleverd, zijn we vermoedelijk twee of drie conjuncturele cycli verder. Daar moeten we, met elkaar, zo goed mogelijk mee dealen.’

Dubbelman: ‘Ik wil graag meegeven aan corporaties die voor eenzelfde uitdaging staan: zoek een partner die begrijpt hoe jij in het proces staat. Waar kunnen we elkaar vinden en hoe gaan we samen om met de vele partijen en belangen die spelen? Je moet daarvoor ook de juiste personen en de juiste klik hebben. Je moet elkaar kunnen vertrouwen.’ ■

Morgenstond in detail

Haag Wonen en BPD werken op dit moment samen met gemeente aan het verbeteren van de buurt en het bouwen van (meer) nieuwe woningen in de wijk Morgenstond, in Den Haag Zuidwest. In totaal gaat het om de sloop van 350 woningen en het bouwen van ongeveer 900 nieuwe toekomstbestendige, comfortabele en energiezuinige woningen in sociale huur, middenhuur, betaalbare koop en vrije sector koop. Daarnaast renoveert en verduurzaamt Haag Wonen 78 bestaande sociale huurwoningen. De 900 woningen zijn de eerste twee projecten van een grotere opgave in Den Haag Zuidwest waarin nog meer wijken worden gerevitaliseerd.

Samenwerken voor betaalbaar wonen

Voorwaarden voor een sociale huurwoning



maximaal € 879,-

De huur van een sociale huurwoning is in 2024 maximaal € 879,- per maand.

Het maximale jaarinkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning:



Lange geschiedenis

De eerste woningcorporaties ontstonden uit initiatieven van rijke burgers, directeurs van fabrieken en georganiseerde arbeiders.



Er zijn in Nederland op dit moment 289 woningcorporaties. Sinds 1913 verenigen zij zich in branchevereniging Aedes.



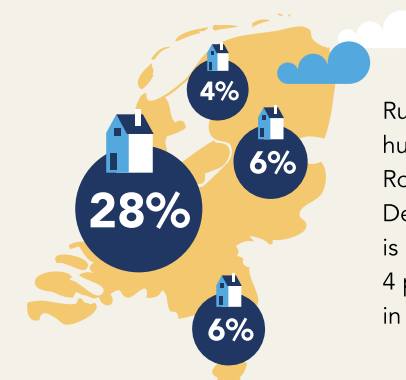
Samenstelling van de woningvoorraad



Een op de vier huishoudens woont in een sociale huurwoning.



Landelijk grote verschillen



Ruim 28 procent van de sociale huurwoningen staat in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht. De verhouding buiten de Randstad is anders. Zo is bijvoorbeeld maar 4 procent van de corporatiewoningen in Friesland te vinden.



Gemiddeld staan mensen zo'n zeven jaar op een wachtlijst om in aanmerking te komen voor een woning, met uitschieters tot negentien jaar in Amstelveen en de Haarlemmermeer.

Verduurzaming: het tempo omhoog



Bijna 40 procent van de corporatiewoningen heeft een energielabel A of nog beter (dus A+ of A++). Het tempo van verduurzamen moet verder omhoog tot 35.000 woningen per jaar.

Wonen doen we samen

De enorme bouwopgave brengt woningcorporaties, gemeenten en gebiedsontwikkelaars bij elkaar. Welke uitdagingen en dilemma's komen ze tegen, hoe maken ze de samenwerking tot een succes? Drie betrokkenen over hun ervaringen.



HANNAH BAKKER

‘Over twintig jaar herken je de stad niet meer’

‘Brainport Eindhoven is van cruciaal belang voor de hele Nederlandse economie. Daarom moet Eindhoven groeien; tot 2040 komen er 40.000 woningen bij. Voor iedere drie woningen die er nu zijn, moet er eentje bij. Omdat Eindhoven bijna geen uitleglocaties heeft, moeten we het hebben van inbreiding. Soms plotgewijs per kavel, soms in de vorm van een grotere gebiedsontwikkeling of herstructurering. Wij willen dat iedereen betaalbaar kan wonen in Eindhoven. We willen geen stad zijn waar woningen alleen bereikbaar zijn voor de happy few. De beleidsdoelstelling van de gemeente is: 85 procent betaalbare woningen, waarvan 30 procent sociale huur, de rest middenhuur en -koop. Daarom werken wij nauw samen met de vier woningcorporaties in onze gemeente. We zagen echter dat de woningbouwproductie achterbleef bij de beleidsdoelstelling. We hebben daarom als gemeente, samen met woningcorporaties, het plan opgevat om een dag in de week op één locatie samen te werken. Een van de woningcorporaties heeft hiervoor een ruimte beschikbaar gesteld.

Ook werken we met een integraal team van medewerkers uit verschillende organisaties samen aan projecten en procesinnovaties. We doen bijvoorbeeld mee aan de pilot Parallel planproces van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Hier laten we de stappen van een ontwikkeltraject in de planning niet achter elkaar lopen, maar naast elkaar. En het heeft effect: de samenwerking gaat gemakkelijker en sneller. De komende tijd breiden we onze samenwerkingsproeftuin uit naar andere projecten en samenwerkingspartners, waaronder gebiedsontwikkelaars. We kijken wat er gebeurt als een commerciële partij in de lead is.

VERSNELLINGSTAFEL

Geen enkele partij kan de woningbouwopgave waar we voor staan alleen aan. Samen komen we verder in het oplossen van het woningtekort. Eindhoven was de eerste gemeente in Nederland met een ‘doorbouwakkoord’. We hebben een versnellingstafel ingesteld, waar we samen met de hele woonketen onderzoeken hoe we sneller kunnen ontwikkelen en bouwen. Van elke partij die meedoet, vragen we vertrouwen en transparantie. Dus businesscases op tafel en alle boeken open. Gebiedsontwikkelingen en goede samenwerkingen zijn de sleutel voor de woningbouwopgave die we hier in Eindhoven hebben. We zijn al hard bezig. Strijp S, het oude Philips-gebied, is daar een succesvol voorbeeld van. Een andere mooie herstructurering die inmiddels grotendeels is afgerond, is Woensel-West. De ontwikkeling van De Caai, het voormalige fabrieksterrein van Campina, is volop in aanbouw. We hebben ook plannen voor gebiedsontwikkeling in de spoorzone, het stationsgebied. Er gebeurt van alles. Als je de tijd twintig jaar vooruit spoelt, denk ik dat je de stad niet meer herkent.’

CV Hannah Bakker is woningbouwregisseur bij de gemeente Eindhoven. Hiervoor werkte ze bij woningcorporatie Bazalt Wonen en Heijmans Vastgoed.

**ALFRED VAN DEN BOSCH**

‘Elkaar vasthouden, ook in tijden van crises’

‘Gebiedsontwikkeling is voor ons: prettige wijken maken waar mensen goed en betaalbaar kunnen wonen, in een toekomstbestendige omgeving die mensen kansen geeft. Een eeuw geleden bouwden woningcorporaties hele wijken met dezelfde woningtypen, nu zoeken we juist naar differentiatie. Dat kunnen we niet alleen. Gemeenten, woningcorporaties en gebiedsontwikkelaars vormen samen een driehoek in de woningbouwopgave. De gemeente stelt de kaders: zij bepaalt de ruimtelijke invulling, de programmering en het minimum aandeel sociale huurwoningen in een wijk. Gebiedsontwikkelaars ontwerpen en realiseren dat programma en wij richten ons als woningcorporaties op de woningen voor de lagere inkomens.

Bij Vivare werken we op verschillende manieren met gebiedsontwikkelaars samen. Als een gemeente een coalitie zoekt om een gebiedsontwikkeling mee te realiseren, dan trekken we samen met – bijvoorbeeld BPD – op om de aanbesteding te winnen. Het kan ook zijn dat een ontwikkelaar grondposities heeft en

ons vraagt om samen een plan te maken, waarin ook sociale huur wordt opgenomen. Andersom geldt hetzelfde: wij hebben bezit in wijken die herontwikkeld moeten worden en vragen een gebiedsontwikkelaar om dat met ons te doen. Wij hebben zelf immers niet alle kennis in huis om oude wijken te revitaliseren en toekomstbestendig te maken. We willen ook geen grote financiële marktrisico's lopen. En natuurlijk hebben we allebei de gemeente nodig. De gemeente regelt alles in de publieke ruimte: energievoorziening, onderwijs, welzijn, zorg. Wij bouwen samen met de ontwikkelaars de fysieke context, de gemeente is daarin voor ons de regisseur.

VERSCHILLENDE VERWACHTINGEN

Een gebiedsontwikkeling vraagt een lange adem en lange financiële betrokkenheid. Het is daarom cruciaal om de juiste partners te kiezen. Belangrijk is dat je samen voor de wijk gaat en elkaar vasthoudt, ook als het wat minder gaat. Want een gebiedsontwikkeling kan zomaar twee vastgoedcrises meemaken.

Zo zijn we nu in Arnhem bezig om samen met de gemeente, gebiedsontwikkelaars en andere woningcorporaties een plan voor Spoorzone Arnhem-Oost te maken. Op een terrein waar nu nog treinen worden geparkeerd, willen we in de komende tien tot twintig jaar zeventuizend woningen bouwen. Een gigaopgave voor de stad. We zitten nog in de verkennende fase. Juist nu moeten we de tijd nemen om elkaar beter te leren kennen, zodat we daarna echt samen kunnen gaan optrekken.

Als woningcorporatie hebben we een andere doelstelling dan een gebiedsontwikkelaar. Wij zorgen ervoor dat mensen met lagere inkomens nu en over tien jaar betaalbaar kunnen wonen. Gebiedsontwikkelaars willen mooie, betaalbare en duurzame woonomgevingen én een gezond rendement maken. Dat kan natuurlijk samengaan, als je de verschillende belangen maar meteen op tafel legt. Het gaat schuren als mensen dit in het begin niet open met elkaar bespreken. Dan krijg je verschillende verwachtingen.’

**MARTINE VAN DER GRIENDT-SLOBBE**

‘Hoe brengen we een wijk van een 6 naar een 8?’

‘Als gebiedsontwikkelaar kijken wij met een brede blik naar een gebied: welke typen woningen, bewoners en voorzieningen zijn er nodig om een wijk goed te laten functioneren? Hoe verhogen we de kwaliteit en weerbaarheid van een wijk? Daarover denken wij graag met woningcorporaties en gemeenten mee. Wij zien het als onze maatschappelijke taak om betaalbare woningen te realiseren voor uiteenlopende groepen mensen. Wij ontwikkelen niet alleen nieuwe woongebieden, we zien ook kansen in bestaande wijken. Woningcorporaties staan op dit moment voor de opgave om hun bezit te verduurzamen. Dat betekent soms ook slopen en nieuw bouwen. Wij bieden aan om gezamenlijk een verkenning te doen naar samenwerkingsmogelijkheden. We onderzoeken of wij van toevoegde waarde kunnen zijn, bijvoorbeeld door onze expertise in te brengen op het gebied van financiering en ontwikkeling of door grondposities uit te wisselen. Woningcorporaties hebben hetzelfde

doel als wij: betaalbare woningen realiseren. Als de verkenning slaagt, maken we een gezamenlijk plan. Daar gaat BPD ook zelf financieel in investeren. Soms is de gemeente al bij de planvorming betrokken, anders stappen we samen met de woningcorporatie naar de gemeente. Wij gaan voor strategische samenwerking op de lange termijn.

TRANSFORMATIE HARDENBERG

Een mooi voorbeeld is onze samenwerking met woningcorporatie Vechtdal Wonen, een middelgrote woningcorporatie in het oosten van het land, in “suburbaan” gebied. Juist voor woningcorporaties van die omvang kan de samenwerking met ons van meerwaarde zijn. We hebben de afgelopen twee jaar samen een verkenning gedaan naar de ontwikkeling van het stationsgebied in Hardenberg en staan op het punt om een samenwerkingsovereenkomst te tekenen. De gemeente is er nauw bij betrokken en het aangrenzende streekziekenhuis doet ook mee. De uitdaging is om het gebied te transformeren tot een aantrekkelijke woonomgeving voor onder meer jongeren en jonge professionals. De gemeente en ook bedrijven willen die doelgroep graag behouden voor Hardenberg. Een aantrekkelijk woonaanbod kan voorkomen dat jongeren uitvliegen naar steden in de omgeving.

GELEERDE LESSEN

We willen de kennis en kunde die we hebben opgedaan graag landelijk delen. Wij hebben bijvoorbeeld geleerd om tijdig een onafhankelijk rekenbureau in te schakelen voor een objectieve, realistische waardering van grondposities, bestaand vastgoed en toekomstig rendement. Dat voorkomt latere discussies. Samenwerken vraagt veel begrip, respect en geduld. Woningcorporaties zijn gebonden aan allerlei toetsingskaders, wet- en regelgeving en hebben te maken met besluitvormingstrajecten. Gemeenten hebben hun eigen dynamiek met besluitvorming in het college en de gemeenteraad. Daar houden wij rekening mee.’ ■

Samen wonen

Waar gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars samenwerken, blijven woningen betaalbaar en wijken leefbaar. Vier succesvolle voorbeelden.



De Mix, Utrecht

- > Op de plek van 80 sociale huurwoningen in Utrecht Overvecht komen 179 nieuwe middenhuurwoningen, die BPD Woningfonds afneemt en verhuurt. Er komen 135 sociale huurwoningen voor terug op een andere plek in de stad: het voormalige Defensieterrein en de Oudenoord.
- > Deze uitruil, mogelijk gemaakt door BPD, woningcorporatie Woonin en gemeente Utrecht, zorgt voor een betere mix in drie wijken. Naast nieuwe energieneutrale woningen, komen in Overvecht ook bedrijfsruimtes en een buurthuis.
- > Door over de projectgrens te kijken, is Utrecht 314 nieuwe, betaalbare woningen rijker. Het aantal sociale huurwoningen neemt zelfs toe – ook in wijken waar het aandeel nu nog laag is.



Havenkade, Nijmegen

- > Dicht bij het stadscentrum van Nijmegen ligt Havenkade, een gebied met acht gebouwen met sociale en middenhuurwoningen en koopwoningen.
- > Dankzij een samenwerking tussen BPD, woningcorporaties Talis en Portaal en BPD Woningfonds is ruim 60 procent van de appartementen betaalbaar.
- > Kenmerkend is het open en toegankelijke ontwerp. Er is bewust gekozen voor groene binnenterreinen, die bewoners uitnodigen tot ontmoeting.



Proeftuin Erasmusveld, Den Haag

- > Woonzorg Nederland en BPD werken samen om betaalbare ouderenhuisvesting te realiseren. De partijen trekken samen op in meer dan tien projecten in het hele land. In Proeftuin Erasmusveld heeft de corporatie 65 woningen overgenomen van BPD.
- > De 370 stadswoningen en appartementen zijn er voor mensen die bewust met hun leefomgeving omgaan en duurzaamheid belangrijk vinden.
- > Op alle fronten is de nieuwe wijk ingericht op de (toekomstige) behoeften van bewoners en is er zwaar ingezet op duurzaamheid. In 2021 werd het beloond met de SKG Award voor duurzame gebiedsontwikkeling.



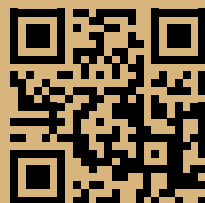
Parkplan Emma, Brunssum

- > Samen met Wonen Limburg ontwikkelt BPD aan de rand van Brunssum, op het voormalige terrein van de Staatsmijn Emma, twee woongebouwen met 49 sociale en 31 middenhuurappartementen. In totaal bestaat nieuwbouwwijk Emma uit zo'n 800 woningen.
- > Een woonplek voor iedereen die houdt van mooie architectuur, comfort, rust en ruimte. Emma ligt op een historische plek in Parkstad Limburg, met het groene Limburgse buitenleven vrijwel naast de deur.
- > Dit project is mede mogelijk gemaakt door een Startbouwimpuls van de Rijksoverheid, waarmee de bouw van deze betaalbare nieuwe woningen in 2024 versneld van start kan gaan.



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

bpd.nl/aanmelden



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

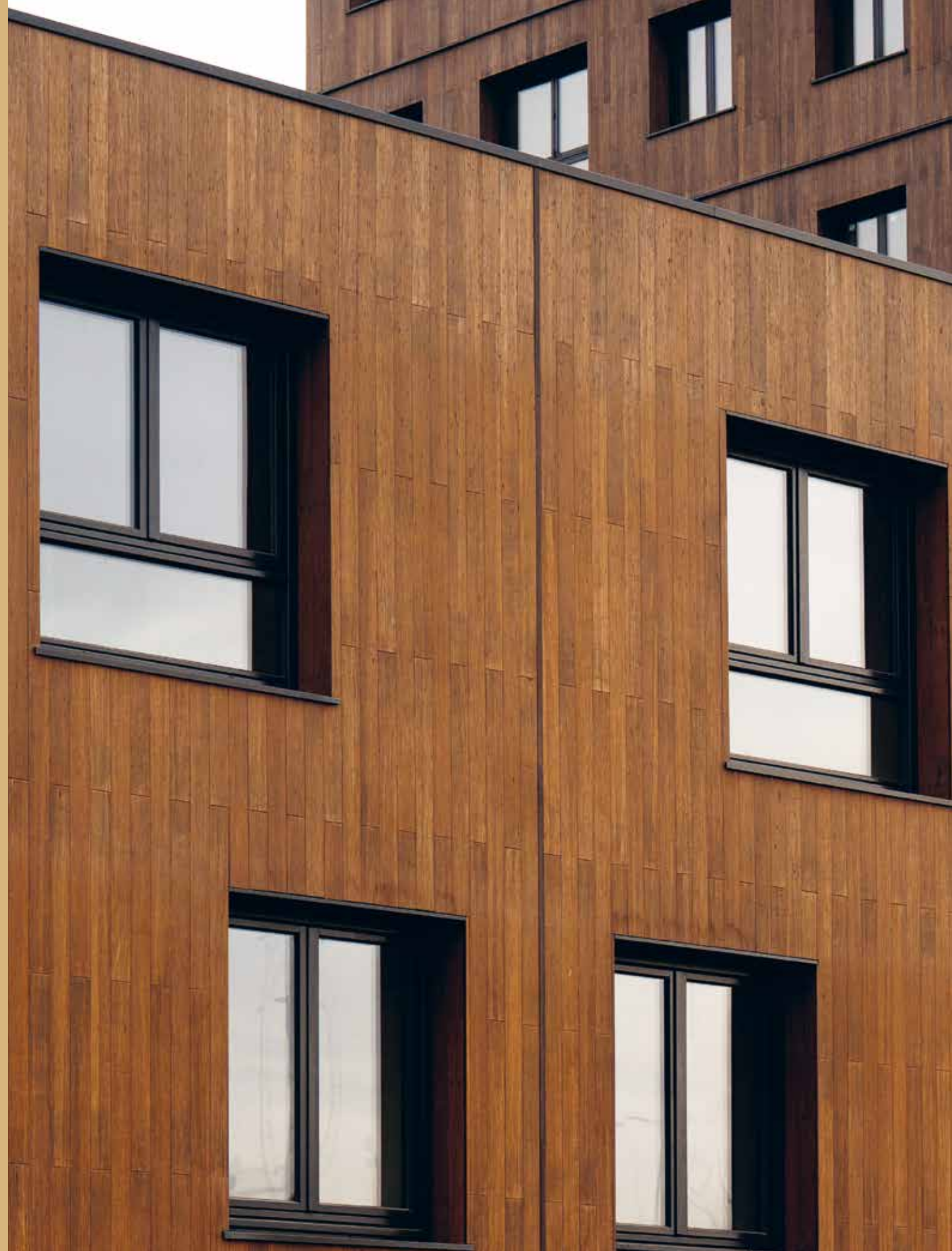
BPD Magazine is een uitgave van BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Het magazine verschijnt driemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 14.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD.

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** Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler

REDACTIERAAD Esther Agricola, Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster, Desirée Uitzetter, Anke Wolters

CONCEPT & REALISATIE iMediate/ZB (zb.nl) **ONTWERP & VORMGEVING** iMediate/ZB/Ray Heinsius **AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Yvette Bax, Helma Born, Kees de Graaf, Ellen de Groot, Corien Lambregtse, Annette Lavrijsen, Edwin Lucas, Michiel Maas **BEELD** Alexandre Ayer, Guido Benschop, Serhii Chrucky, Roel van Eekelen, De Beeldredactie / Stefan Hohloch, Amey Kandalgaonkar, Fred Kent, De Beeldredactie / Elmer van der Marel, Johnny Miller, Michelle Muus, Stephen Oung, Santi Rodriguez, Guillem Sartorio, Janita Sassen, Erik Smits, John Sturrock, Volta, Raymond de Vries, Allard Willemse, Vijselaar en Sixma **DRUKWERK** Wilco. BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated-ongestreeken houtvrij offsetpapier.



'HET WORDT STEEDS
BELANGRIJKER OM
REKENING TE HOUDEN
MET **ANDERE FACTOREN**
DIE HET WATERSYSTEEM
ONDER DRUK ZETTEN,
ZOALS GROTERE
PIEKEN IN REGENVAL
EN DE STIJGING VAN DE
ZEESPIEGEL'

Co Verdaas, deltacommissaris en hoogleraar aan de TU Delft

Pag. 22