

bpd MAGAZINE

N° 4 NAJAAR 2016
MAGAZINE OVER
GEBIEDSONTWIKKELING
IN EUROPA

 **bpd** creating living environments

BPDEUROPE.COM



NOODOPVANG,
EN DAN?

MIGRATIE

BURGEMEESTER VAN UTRECHT
ONTMOET BURGEMEESTER VAN
HAMBURG

ONDERZOEK

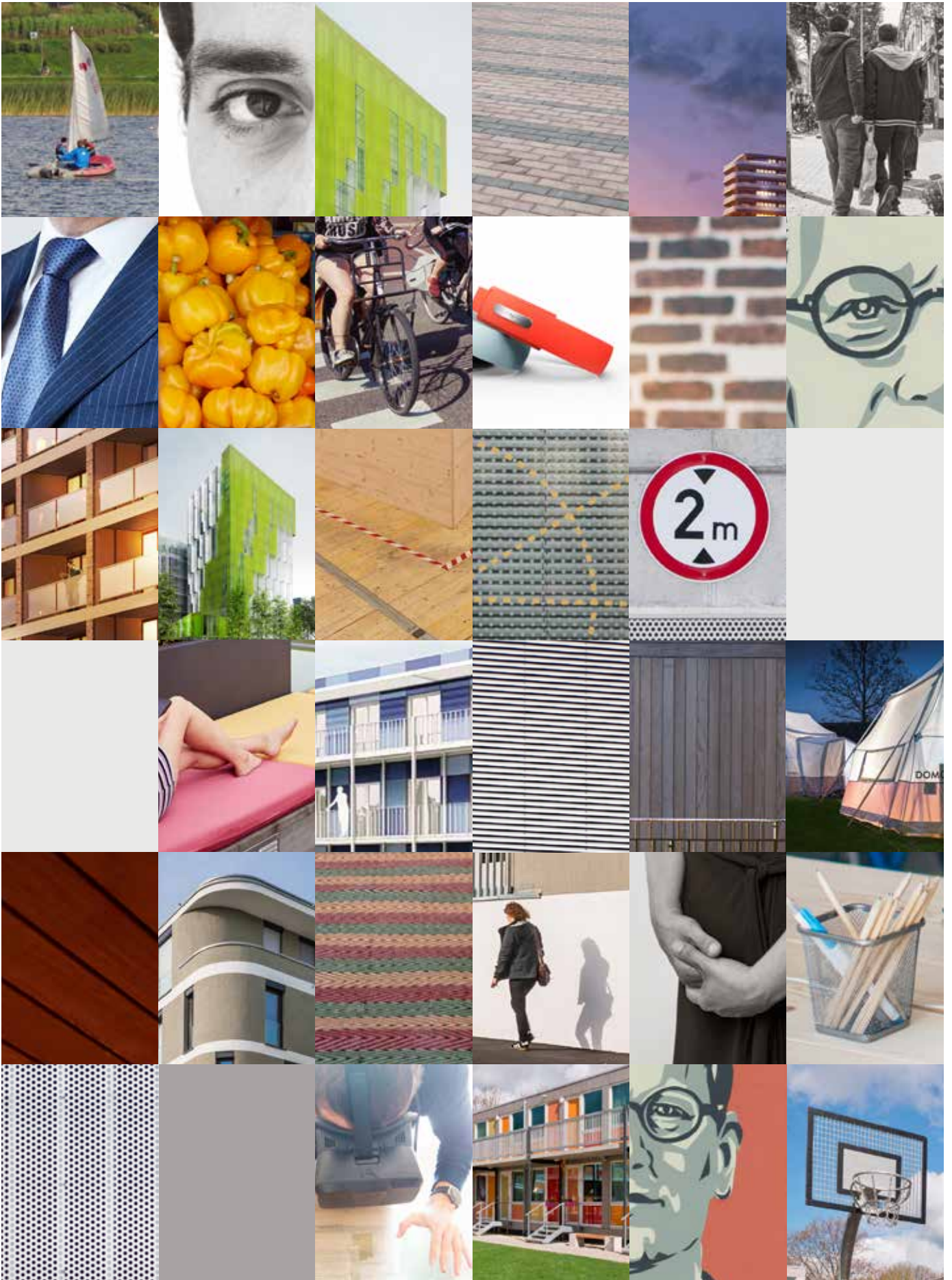
MÉÉR EN BETAALBARE WONINGEN
GRAAG IN FRANKRIJK, NEDERLAND
EN DUITSLAND

VERNIUWING

STEDELIJKE
METAMORFOSES IN
NORDRHEIN-WESTFALEN

VERGRIJZING

DRIE EXPERTS OVER
WOONOPLOSSINGEN
VOOR OUDEREN



bpd MAGAZINE

COLOFON

BPD MAGAZINE 4, JAARGANG 2
NAJAAR 2016

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

REDACTIERAAD BPD

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

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

ONTWERP & VORMGEVING
ZB/Marinka Reuten en Raymond Heinsius

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE
Françoise van Alkemade, Margriet Brandsma, Hans Bouman,
Bertus Bouwman, Armelle Desmarchelier, Kees de Graaf,
Kleis Jager, Han Joosten, Bas Kooman, Edwin Lucas, Karina Meerman,
Ruud Slierings, Claudia Stoldt, Tolk Agentschap.

FOTOGRAFIE & ILLUSTRATIES
William Alix, Harry Cock, Karin Crona, Katharina Hein,
Michael Heinrich, Florian Imberger, Malte Metag, Jonas Nyström,
Ramses Reijerman, Janita Sassen, Erik Smits, Andreas Terlaak, Tzenko.

DRUKWERK
Drukkerij Roelofs, Enschede

BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated
- ongestreken houtvrij offset.



OPLAGE 8.800

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



FRANZ-JOSEF LICKTEIG
DIRECTIEVOORZITTER BPD
IMMOBILIENENTWICKLUNG



WALTER DE BOER
CEO BPD



JEAN-PHILIPPE BOURGADE
DIRECTIEVOORZITTER
BPD MARIIGNAN

A SHELTER IS NOT A HOME

Voor u ligt de vierde editie van ons magazine. Een mooi nummer met een grote verscheidenheid aan thema's. Zo komt u voorbeelden van tijdelijke huisvesting tegen, maar ook persoonlijke portretten van migranten. Daarnaast hebben we het over de digitalisering van ons vakgebied. En nemen we de ouderenhuisvesting in Europa onder de loep. Verrassend inspirerend blijken de woonvormen voor ouderen in Duitsland.

Ook ons tweejaarlijks onderzoek naar de woningmarkten in Frankrijk, Duitsland en Nederland komt aan bod. Uit dit onderzoek blijkt dat de demografische perspectieven onverminderd goed zijn, en in het licht van de historisch lage rente zelfs buitengewoon gunstig. Frankrijk blijft de grote koploper met de bouw van 400.000 woningen, ondanks zwakke economische vooruitzichten en een hoge werkloosheid. Duitsland volgt met een aanbod van 200.000 woningen (twintig procent meer inwoners) met een relatieve vraag van 400.000 tot 440.000 woningen. Nederland valt, na een opleving, terug naar 55.000 woningen. Onvoldoende aanbod en een gebrek aan locaties zijn hiervan de oorzaak. En de politieke urgentie die afwezig lijkt. Daarnaast blijven de woningprijzen verontrustend stijgen. Niet alleen als gevolg van de hogere grondkosten van de transformatielocaties, maar ook door de hoge bouwkosten. Strengere voorschriften en capaciteitsgebrek liggen hieraan ten grondslag.

Ondertussen wordt Duitsland geconfronteerd met de opvang van een groot aantal vluchtelingen. Waarvan een aanzienlijk deel zich er permanent zal vestigen. Dit leidt tot een extra druk op de toch al gespannen, misschien wel overspannen, Duitse woningmarkt. Ook Nederland en Frankrijk hebben hiermee te kampen. In een artikel met vier experts van publieke en private partijen, laten we zien dat de sector in

zijn volle breedte de ideale partnerschappen biedt om deze enorme opgave het hoofd te bieden.

In een bijzonder dubbelinterview met de burgemeesters van Hamburg en Utrecht lezen we meer over hun afwegingen met betrekking tot het huisvesten van vluchtelingen. Burgemeester Scholz van de stadsstaat Hamburg heeft een mirakel verricht door meer dan 40.000 wooneenheden te creëren voor noodopvang, dan wel tijdelijke huisvesting. En dat in een complexe, zeer dure woningmarkt. Natuurlijk zet de politiek in op volwaardig wonen. Immers: *a shelter is not a home*. Mooi is de uitspraak van burgemeester Van Zanen van Utrecht: "Integratie begint vanaf dag één." Als je dan weet dat op elke vluchteling of statushouder minimaal één vrijwilliger betrokken is, dan tekent zich de brede maatschappelijke betrokkenheid af. In goed Duits vertaald is dit vrijwilligerswerk dan ook een 'Ehrenamt'.

De visie van BPD blijft gericht op de thema's *beschikbaarheid* en *betaalbaarheid*. Voor Duitsland, Frankrijk en Nederland blijft een sterk accent op betaalbare koopwoningen noodzakelijk. In Nederland lijkt daarnaast het verder opvoeren van de woningproductie in de huurklasse € 775 - € 950 het voorkeursscenario voor de komende tijd. Los van de huidige urgentie moet de voorraad sowieso stevig worden uitgebreid. Vanwege de schaarste in dit segment zijn investeringen hierin nu een verstandige keuze: de vraag ernaar zal voorlopig niet verstommen en de rente is extreem laag. Handen aan de ploeg dus, en met vereende krachten vitale en gedifferentieerde woonomgevingen realiseren.

WALTER DE BOER,
CEO BPD



MIGRATIE

- 8 TIJDELIJKE HUISVESTING
Het gaat om méér dan alleen de eerste noodopvang. De hele keten is van belang: van noodopvang tot en met permanent verblijf.
- 18 "WIR SCHAFFEN DAS"
Vluchten voor oorlog, op zoek naar een beter bestaan of de liefde achterna. Zes migranten over hun nieuwe land.
- 26 HETE HANGIJZERS
Hoe ver reikt de maatschappelijke verantwoordelijkheid van private partijen bij de opvang van vluchtelingen? Wat kunnen lokale overheden doen en wat kunnen ze beter laten? Vier experts reageren.
- 36 BURGEMEESTERS
"Procedures moeten sneller verlopen, zodat we asielzoekers eerder duidelijkheid kunnen geven", aldus Olaf Scholz in gesprek met Jan van Zanen.



TIJDELIJK WONEN

Een menswaardige huisvesting is dé opgave voor ontwerpers, ontwikkelaars, bouwers en overheden.

8



VISIE

- 34 COLUMN ILSE HELBRECHT
"De grote aantallen mensen die nu als migranten in de steden aankomen, behoeven vooral bescherming."
- 50 DUNEFRA-RAPPORT
Hoewel de knelpunten in de drie BPD-landen verschillen, is de oplossing hetzelfde: bouwen, bouwen, bouwen.
- 78 HUISVESTING VOOR OUDEREN
Woningen en woonomgevingen afgestemd op ouderen zijn hard nodig. Hoe kan de woonomgeving voor ouderen bijdragen aan een gezond sociaal leven?
- 86 COLUMN PETER SAVELBERG
In 2025 woont 70% van de wereldbevolking in steden. Peter Savelberg schetst een nieuwe dynamische woon- en werkomgeving.



NIEUW LAND

Zes portretten van migranten die huis en haard verlieten voor liefde of oorlog.

18



INSPIRATIE

- 66 **STEDELIJKE TRANSFORMATIES**
Met professor dr. ir. Stefan Siedentop kijken we naar het binnenstedelijk gebied in Nordrhein-Westfalen. Wat kunnen we van de Duitse ervaringen leren?

- 72 **ONLINE EEN HUIS KOPEN**
'Logisch' vindt Jessie Wagenaar, directeur Verkoop & Gebiedsmarketing van BPD: "Steeds meer Europeanen zijn gewend zaken online te regelen. Waarom zouden we dat niet voor woningen doen?"



PROJECTEN

- 56 **GENTRIFICATIE IN UTRECHT (NL)**
Lombok was de eerste multiculturele wijk van de stad en gleed in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw af tot achterstandswijk. Nu is dat volledig anders.

- 88 **HET GOEDE STADSLEVEN**
Dankzij doordachte ingrepen kan een braakliggend terrein een levende woonomgeving worden met een magische aantrekkingskracht. Deze drie bijzondere BPD-projecten laten zien hoe.



GENTRIFICATIE
Lombok was de eerste multiculturele wijk van Utrecht en gleed af tot achterstandswijk. Nu trekt Lombok steeds meer yuppen.
56



PILOT
BPD verkoopt woningen online en ziet digitale kansen op de woningmarkt.
72



MIGRATIE / TEKST KEES DE GRAAF / BEELD BETTER SHELTER,
JONAS NYSTRÖM, MALTE METAG, MICHAEL HEINRICH, HARRY COCK



DOMO-TENTEN WORDEN BIJ HET
HAMBURGSE HAUPTBAHNHOF
GEBRUIKT VOOR DE EERSTE OPVANG.



DOMO.

OPVANG EN HUISVESTING
VAN VLUCHTELINGEN

ONDER DAK

Duitsland verwelkomde in 2015 ruim 1,1 miljoen vluchtelingen. In Frankrijk vroegen 80.000 mensen asiel aan en in Nederland 57.000.

Een menswaardige huisvesting is dé opgave voor ontwerpers, ontwikkelaars, bouwers en overheden. Hoe? Daarover verschillen de meningen. "Met sporthallen en containers komen we niet verder."

OP DE BIËNNALE IS TE ZIEN DAT HET VLUCHTELINGENVRAAGSTUK OP DE PRIORITEITENLIJST VAN DE ONTWERPEN EN BOUWSECTOR STAAT

OP DE INTERNATIONALE Architectuur Biënnale 2016 in Venetië is er geen ontkomen aan; architectuur gaat over de noden van deze wereld. De Chileense curator en architect Alejandro Aravena koos het thema *Reporting from the front*. "We willen met een breder publiek het werk van mensen delen die op zoek zijn naar nieuwe opgaven. Dan gaat het om issues als segregatie, ongelijkheid, natuurrampen en migratie. Tegelijkertijd geven we voorbeelden van hoe verschillende dimensies samengebracht kunnen worden: pragmatisme met existentiële vragen, creativiteit met *commonsense*, aldus Aravena. Meerdere deelnemende landen hebben de vluchtelingenproblematiek tot leidend thema in hun bijdrage gemaakt. Duitsland hoort daar bijna als vanzelfsprekend bij. De meeste vluchtelingen van Europa komen daar immers terecht. De Duitsers doen dit met de manifestatie en tentoonstelling *Making Heimat. Germany, Arrival Country*. Gebaseerd op een uitgebreide database van het Deutsches Architekturmuseum (DAM) dat sinds oktober 2015 alle (!) in Duitsland voor vluchtelingen gerealiseerde projecten verzamelt en ordent naar grootte, kosten en oppervlakte per bewoner, constructie en bouwmaterialen.

SENSE OF BELONGING

Maar ook andere landen komen op de Biënnale met bijdragen over de huisvesting van vluchtelingen. Oostenrijk bijvoorbeeld met *Places for People (Orte für Menschen)*. De Oostenrijkers tonen drie concrete projecten in Wenen, waarbij leegstaande gebouwen geschikt zijn gemaakt voor tijdelijke huisvesting, zodat vluchtelingen vanuit asielzoekerscentra kunnen doorstromen. Finland presenteert *From Border to Home*, ontstaan vanuit het idee dat robuuste oplossingen voor de huisvesting nodig zijn. Noodopvang alleen is

onvoldoende. Nederland laat met *Oorlogsgebieden* een ander hoofdthema zien in zijn Rietveld-paviljoen. Aangevuld met de film de Bond van Nederlandse Architecten (BNA), waarin architecten en anderen vertellen hoe zij bijdragen aan de huisvesting van vluchtelingen.

De presentaties van deze landen laten zien dat het vluchtelingenvraagstuk op de prioriteitenlijst van de ontwerp- en bouwsector staat. Na de onstuimige groei van het aantal Syrische vluchtelingen is duidelijk geworden dat het huisvesten van deze mensen voor de komende jaren een forse opgave is. Inmiddels is ook duidelijk dat het om méér dan alleen de eerste noodopvang gaat. De hele keten is van belang: van noodopvang via asielzoekerscentra naar tijdelijke huisvesting of permanent verblijf.

HET KOOIEN-CONCEPT

Allereerst moeten vluchtelingen die Europa binnenkomen, worden opgevangen. En dan liever niet met zelfgebouwde tentenkampen zoals in de 'jungle' van Calais en het vluchtelingenkamp bij Idomeni, in Griekenland, gebeurde. Een beter alternatief zijn de DOMO-tenten die architect Daniel Kerber ontwierp en die bij het Hamburgse Hauptbahnhof gebruikt worden voor de eerste opvang van mensen.

Robuuster is de aanpak van het Zweedse meubelconcern IKEA, dat samen met VN-vluchtelingenorganisatie UNHCR een huiswaardige tent heeft ontwikkeld – bedoeld voor de 65 miljoen vluchtelingen die momenteel over de wereld zwerven. Ze worden inmiddels onder meer in Griekenland en Macedonië in elkaar gezet: 17,5 m² groot, met een stalen fundering en frame en een zonnepaneel voor stroom. In vier tot acht uur in elkaar te zetten en modulair schakelbaar.

Een maatje groter is de Leichtbauhalle, die architect Jan



CONTAINERDORP VAN ZEVENTIG MODULES IN ZÜRICH.

Schabert voor zeventien locaties in München ontwikkelde. Het concept moest meer dan alleen wind- en waterdicht zijn. “Ondanks dat de hallen er maar twee jaar staan, willen we meer doen dan een traditioneel Duits *Lager* bouwen. De kwaliteit van de ruimte moet goed zijn, zowel qua interieur als stedenbouwkundig”, aldus Schabert. Met een combinatie van hallen en containers maakt Schabert een klein dorpje. In de hallen zelf – die binnen een paar dagen staan – ontwikkelde hij het kooien-concept: houten afgrenzingen voor twee tot vijf personen, die afwisselend worden geplaatst om lange monotone gangen te voorkomen. Ook worden er lange houten banken neergezet, als gemeenschappelijke ontmoetingsplek.

Na de noodopvang komt het asielzoekerscentrum in beeld. De bouwtijd hiervan is langer (al gauw enkele maanden), maar daar staat tegenover dat de verblijfskwaliteit beter is. De container is hiervoor een veelgebruikte bouwsteen, die in allerlei vormen te plaatsen is. Er worden stalen en houten varianten gebruikt. Een goed voorbeeld is de ontwikkeling van een aantal locaties in de havens van Bremen, waarbij de gemeente fungeerde als opdrachtgever. Dit worden ook wel ‘overgangswoningen’ genoemd. Architectenbureau Feldschnieders + Kister uit Bremen plaatste de containers rond een aantal gemeenschappelijke ruimtes. Ze zijn te gebruiken als tweepersoons- (24 m²) en vierpersoonswoning (48 m²).

MOBIELE HOTELKAMERS

In Hannover worden houten modules gebruikt, die Kaufmann Bausysteme in Vorarlberg geheel prefab in elkaar zet. Daarna gaan ze op transport naar Hannover. Om aldaar tweehoog op elkaar te worden geplaatst, naar een ontwerp van MOSAIK Architekten.

Ook andere sectoren leveren in dit onderdeel van de keten een bijdrage. Zo heeft het Nederlandse Flexotels, leverancier van mobiele hotelkamers, met Brink Management/Advies en architect Anne-Marie Pors het concept ONDER(1)DAK ontwikkeld, waarbij de vluchteling op één plaats blijft en de huisvesting zich aanpast aan zijn veranderende status. Ontwikkelaar Ernst van der Leij: “Bij de eerste noodopvang is er weinig ruimte en weinig privacy voor de asielzoeker. In de laatste fase bieden we in hetzelfde gebouw een normale eengezinswoning, waarin een genaturaliseerd gezin kan blijven wonen. Dat scheelt verhuizingen.”

DORP BIJ EEN DORP

In het Beierse Langenbach maakte architect Richard Fiedler een vrolijk, groengekleurd houtskeletbouw, om asielzoekers op een hoger niveau onder te brengen. Hij ziet niets in containerbouw. Fiedler: “Met sporthallen



DUITSLAND: FACTS & FIGURES

Ruim 1,1 miljoen vluchtelingen kwamen in 2015 naar Duitsland. Het aantal werkelijke asielaanvragen lag met 477.000 duidelijk lager. Centrale aanmelding vindt plaats bij het Bundesamt für Migration und Flüchtlinge. In de prognoses was nog rekening gehouden met circa 800.000 vluchtelingen. Het Bundesland Nordrhein-Westfalen nam de meeste mensen op (231.000), gevolgd door Bayern (159.000) en Baden-Württemberg (141.000).



en containers komen we niet verder.” In plaats daarvan ontwierp hij een gebouw met tweepersoonskamers van 15m², dat in vier maanden gerealiseerd kan worden. “Omdat mensen de hele dag niets te doen hebben, zijn er veel sportmogelijkheden rondom het complex

aangelegd, die ook door de dorpsbewoners gebruikt kunnen worden. Aan de binnenzijde hebben we gemakkelijk te verwijderen wanden gebruikt, waardoor het gebouw op termijn gemakkelijk te herbestemmen is. Bijvoorbeeld tot kantoor of studentenhuisvesting.” Ook in Ter Apel is de lat hoger gelegd dan de bekende container-oplossing. Ter Apel is het Nederlandse hoofdkwartier van het COA (Centraal Orgaan opvang Asielzoekers). Hier komen alle vluchtelingen binnen voor registratie. Het is een dorp op zich, met plaats voor 2.000 asielzoekers. Architectenbureau De Zwarte Hond ontwierp 258 woningen, die in een dorpsachtige stedenbouwkundige structuur zijn geplaatst: in kleine en overzichtelijke buurtjes. Het project past volgens Carolien Schippers, manager huisvesting COA, perfect in de strategie van de organisatie. “De echte uitdaging zit erin om mensen het gevoel van ‘thuis’ te geven. Het plan van Ter Apel gaat uit van huizen die iedereen graag wil hebben. Veilig, duurzaam en bovenal mooi.”



FRANKRIJK: FACTS & FIGURES

In Frankrijk vroegen in 2015 circa 80.000 mensen asiel aan. Waarvan 74 procent werd gehonoreerd. De cijfers worden bijgehouden door L'Office Francais de Protection des Réfugiés et Apatrides (OFPRA). Qua opvang in Europa stond Frankrijk hiermee op de veertiende positie. Dat is het hoogste niveau ooit, met uitzondering van 1989. Ten opzichte van 2014 steeg het aantal asielaanvragen met 24 procent, tegenover een stijging in heel Europa met 123 procent. Voor Frankrijk was Soedan vorig jaar het belangrijkste herkomstland. Syrië is inmiddels het tweede land geworden, maar het totaal aantal asielaanvragen uit dit land is met 3.403 eerste asielverzoeken nog altijd bescheiden. Hierna volgen Kosovo, Bangladesh, Haïti en Congo (dat in 2014 de lijst nog aanvoerde). De regio Île-de-France kreeg de meeste asielzoekers te verwerken (42 procent), op afstand gevolgd door Rhône-Alpes. In de opvang wordt een centrale rol gespeeld door Adoma, een sociale onderneming die in Frankrijk 70.000 personen huisvest die in nood verkeren. Deze organisatie heeft ook 169 asielzoekerscentra in beheer, verdeeld over 50 Franse departementen.

COMFORT CABIN

Nadat asielzoekers een status hebben gekregen, mogen zij in het land blijven en hebben zij recht op huisvesting. Niet in alle gevallen is echter direct een permanente oplossing mogelijk. De vraag naar tijdelijke huisvestingsconcepten is de laatste tijd dan ook fors gestegen, ook om de vaak overvolle asielzoekerscentra te ontlasten. Het begrip ‘tijdelijkheid’ kan hierbij overigens op twee manieren worden opgevat. Locaties kunnen tijdelijk worden gebruikt, maar ook statushouders kunnen tijdelijk op een locatie worden ondergebracht - om vervolgens weer door te stromen. Een voorbeeld van zo'n tijdelijke locatie is het voormalige ‘Heineken-Areal’ in Zürich, dat door de gemeente is aangekocht. Op termijn moet hier een herontwikkeling naar woningbouw plaatsvinden, maar in de tussentijd wordt de



IKEA ONTWIKKELDE MET UNHCR EEN HUISWAARDIGE TENT.



NIEUWE EENHEDEN IN LANGENBACH (D) DIE OOK MAKKELIJK EEN ANDERE BESTEMMING KUNNEN KRIJGEN.

locatie gebruikt voor een (verplaatsbaar) containerdorp van zeventig modules, die zijn samengevoegd tot twaalf wooneenheden met oppervlaktes van 124 m² tot 150 m². Bij het tijdelijk gebruik van bestaande gebouwen is het aantal nieuwe concepten minstens zo groot als bij nieuwbouw. Zo hebben vier studenten van de Nederlandse Technische Universiteit in Delft zich verenigd in het bureau The New Makers. In opdracht van de Nederlandse Rijksbouwmeester hebben zij voor het leegstaande ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid in Den Haag de *comfort cabin* ontwikkeld (comfortcabin.nl). Architect Freek van Zeist: "In 2016 moeten we in Nederland 43.000 statushouders huisvesten, terwijl er acht miljoen m² kantoorruimte leeg staat. Nieuwe woningen bouwen kost tijd en is kostbaar." De *comfort cabin* – een modulair bouwpakket dat met een speciale freesmachine vervaardigd wordt – maakt het gebruik van leegstaande (kantoor)gebouwen mogelijk. Kosten liggen: tussen de 9.000 en 15.000 euro/m², waarvoor een compleet pakket aan sanitair en opbergruimte in één 'meubel' wordt ondergebracht. Vergelijkbare concepten zijn de *HomePOD* van Wauben Architects en de *DomusKoffer* van Projektburo Tieman (pt.nl). Edwin Dekker van studioMERZ gaat nog een stap verder door met kleine prefab woonunits hele

kantoorverdiepingen in te richten als kleine dorpspleintjes. "Door de eenvoudige en flexibele constructie past *Urban Village* in verschillende typen kantoren en kunnen de units aangepast worden aan het soort bewoning. Bovendien zijn de units gemakkelijk te demonteren en elders weer opnieuw op te bouwen."

FORSE BOUWOPGAVE

De laatste stap die statushouders maken, is die naar een permanente vorm van huisvesting. Het is tegelijkertijd ook de meest ingewikkelde stap. Hoe kan de woningvoorraad in korte tijd zo snel worden uitgebreid dat er ruimte wordt geboden aan tienduizenden nieuwe huishoudens? In Duitsland zegt men daarom wel: "Er is geen vluchtelingenprobleem, maar een woningcrisis." De Duitse minister van Bouw, Barbara Hendricks, gaat ervan uit dat in de Bondsrepubliek jaarlijks 400.000 nieuwe woningen gebouwd moeten worden om aan de vraag tegemoet te komen.

Ook in Nederland moet de bouwproductie naar verwachting stevig omhoog. Al is het maar om de woningmarkt voor andere groepen niet compleet 'op slot' te zetten. Bouwbedrijf Trebbe heeft het concept al klaar liggen: *Basiswonen voor Statushouders*. Een beproefde Hollandse eengezinswoning wordt daarbij geschikt



IN MÜNCHEN STAAT DE LEICHTBAUHALLE, EEN ZOGENOEMD KOOIENCONCEPT.

gemaakt voor vier tot zes alleenstaande vluchtelingen. Om op termijn weer snel en goedkoop omgezet te kunnen worden naar een gewone gezinswoning, voor reguliere woningzoekenden.

20.000 VOLKSTUUNTJES

Tegelijkertijd speelt de vraag wáár deze bouwopgave het beste kan worden ingevuld. In de steden, waar de druk op de woningmarkt toch al groot is? In Duitsland klinken geluiden dat de toestroom van statushouders de prijzen van huurwoningen alleen maar verder opdrijft en zo de stedelijke woningnood verergert. De curator van het Duitse paviljoen op de Biënnale, Oliver Elser, zegt daarover: “We moeten niet de fout maken alleen naar wonen voor vluchtelingen te kijken. We hebben net zo goed een woningcrisis. Die crisis neemt in omvang toe en de oproep aan de Duitse politiek is dan ook om goede en betaalbare woonruimte in de stedelijke centra te creëren, want daar willen de meeste mensen tenslotte wonen.”

Hoogleraar Jörg Friedrich van de Leibniz Universität in Hannover voegt daar een morele dimensie aan toe: “Vluchtelingen horen niet in stalen containers aan de rand van de stad. Daar ontmoeten ze niemand, is geen

werk en kunnen ze geen netwerk opbouwen. Sinds de middeleeuwen fungeren Europese steden als integratiemachines, daar kunnen we ons door laten inspireren.” Met zijn studenten heeft Friedrich ontwerpen gemaakt voor een aantal binnenstedelijke locaties in Hannover. Ze lopen uiteen van het bouwen van woningen in het leegstaande Nederlandse paviljoen van MVRDV op de wereldtentoonstelling (Expo 2000) tot en met het ‘optoppen’ van het eigen faculteitsgebouw. Ook het gedeeltelijk bebouwen van volkstuincomplexen is een optie, meent studente Valentina Forsch. “Zo kan dichtbij het centrum en toch in de natuur gewoond worden. De kunst is om het potentieel aan stedelijke ruimte zo goed mogelijk te benutten. We hebben in Hannover 20.000 volkstuincomplexen; zouden we daarvan één procent bebouwen met compacte eengezinswoningen, dan kunnen we achthonderd vluchtelingen onderbrengen.” Toch is niet iedereen ervan overtuigd dat de *Grosstadt* dé plek is waar statushouders uiteindelijk willen wonen. In Duitsland worden asielzoekers ook in voormalige en leeggelopen DDR-dorpen en -steden ondergebracht. De socialistische *Plattenbau*, grauwe flats gebouwd uit prefab betonnen platen, komt daarbij van pas. In Nederland pleit architect Haiko Meijer van Onix Architecten voor het huisvesten van statushouders in

“SINDE DE MIDDELEEUWEN
FUNGEREN EUROPESE STEDEN ALS
INTEGRATIEMACHINES, DAAR KUNNEN
WE ONS DOOR LATEN INSPIREREN”

Nederlandse krimpgebieden, dus in het landelijk gebied. “Leegstaande boerderijen en ongebruikte erven kunnen we transformeren. Bewoners kunnen in hun eigen

onderhoud voorzien, integreren in de lokale gemeenschap en bovendien het plaatselijke voorzieningenniveau op peil houden.”

Een vergelijkbaar voorstel doen de Oostenrijkse architecten Postner, Duelli en Kaufmann met hun *Transfer Wohnraum*-concept. Zij willen 4.000 asielzoekers in het Bundesland Vorarlberg huisvesten bij houtbouwbedrijven in de regio. Goed voor de economie, maar ook voor de andere woningzoekenden in het gebied, die eveneens voor de nieuwbouw in aanmerking moeten komen – direct of op termijn. De bouwers verzorgen de ruwbouw, de afbouw doen de bewoners zelf.



NEDERLAND: FACTS & FIGURES

In Nederland deden in 2015 circa 57.000 mensen een eerste asielaanvraag. Voor heel 2016 wordt rekening gehouden met een instroom van 60.000 tot 94.000 vluchtelingen. Europees gezien (en naar omvang van de bevolking) staat Nederland qua opvang in de middenmoot, net boven Denemarken en België. Ten opzichte van 2014 verdubbelde het aantal asielzoekers. De meeste mensen komen uit Syrië, Eritrea en Irak. De verhouding tussen alleenstaanden en gezinnen is ongeveer 50/50 procent, waarbij de meeste asielzoekers tussen de 18 en 29 jaar oud zijn. Asielzoekers komen binnen in aanmeldcentra en gaan vervolgens door naar één van de circa 110 asielzoekerscentra. Van alle asielverzoeken in 2015 is in Nederland 20 procent positief beoordeeld, de rest is afgewezen. Daarmee is Nederland het strengste land in de EU, waar gemiddeld 48 procent van de aanvragen wordt gehonoreerd. De coördinerende rol wordt vervuld door het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA), dat nauw samenwerkt met de Nederlandse gemeenten.

HOTLINE VAN ARCHITECTEN

Het zijn vooral architecten die verder kijken dan de nieuwe huisvestingsconcepten en ook meer procesmatige instrumenten zoeken om projecten van de grond te krijgen. Het eerder genoemde *Sense of Belonging*-project van de Bond van Nederlandse Architecten heeft geleid tot de oprichting van een architecten-taskforce met meer dan 44 architectenbureaus. Samen met gemeenten, woningcorporaties, statushouders en andere betrokkenen probeert de taskforce creatieve oplossingen te vinden voor de huisvestingsopgave.

Een vergelijkbaar, lokaal initiatief is *Raumhilfe*: een *hotline* van architecten en planners van de Hamburgische Architektenkammer (HAK) die sinds december 2015 in de lucht is. Zij stellen pro deo hun kennis ter beschikking aan particuliere eigenaren van gebouwen en grond, die overwegen onderkomens voor vluchtelingen te realiseren. Zij werken daarbij nauw samen met de gemeente.

Met al deze initiatieven kun je wel zeggen dat de huisvesting van vluchtelingen velen in de bouwsector



KLEINE EN OVERZICHTELIJKE BUURTJES GEVEN HET GEVOEL VAN 'THUIS' IN TER APEL.



IN HANNOVER STAAN DIVERSE HOUTEN, PREFAB MODULES.

aan het hart gaat. De komende tijd moet blijken hoe levensvatbaar alle nieuwe concepten zijn. De *body of knowledge* over het onderwerp is in korte tijd snel gegroeid en de architectuur heeft duidelijk aan maatschappelijke relevantie gewonnen. Dat ook projectontwikkelaars, bouwbedrijven en overheden meedoen – ieder vanuit eigen kunnen en verantwoordelijkheid – is verheugend. Iedereen werkt hard om de huisvestingsketen sterker te maken en statushouders door te laten stromen naar een menswaardige vorm van huisvesting.

Het is te hopen dat dit enthousiasme aanstekelijk werkt voor andere landen in Europa. Vooralsnog is niet overal sprake van een vakgemeenschap die zich vol overgave op deze problematiek stort. In Frankrijk, bijvoorbeeld, is het relatief stil. Weliswaar is het collectief *Architectes de l'urgence* bezig met de herontwikkeling van bestaande gebouwen en heeft de Europese Investeringsbank (EIB) financiële steun toegezegd voor projecten, maar daar is het tot nu toe bij gebleven. De Franse architecten roeren zich nauwelijks rond dit onderwerp. Wellicht hangt dit samen met het relatief bescheiden aantal asielaanvragen: in 2015 vroegen 80.000 mensen hier asiel aan, tegenover 500.000 in Duitsland. Frankrijk is onder asielzoekers niet populair als eindbestemming – ook vanwege de sombere economische vooruitzichten en de sociale onrust. Politieke uitspraken dat men het aantal vluchtelingen wil beperken, helpen ook niet. Maar wie weet, misschien trekken succesvolle huisvestings- en integratieprojecten in Duitsland en Nederland de Fransen over de streep. Immigratie als antwoord op de leegloop van de Franse binnenlanden, wie zal het zeggen?



HIGHLIGHTS

Architecten, ontwikkelaars en lokale overheden zetten huisvestingsvraagstuk hoog op de agenda.

•

Hele keten in huisvesting van asielzoekers van belang: van noodopvang tot en met permanente huisvesting.

•

Containers aan de rand van de stad vallen niet bij iedereen in de smaak. Zet in op volwaardig wonen op centrumlocaties.

•

Tijdelijk gebruik van grond en bestaande panden kan nood verlichten, bijvoorbeeld in leegstaande kantoorgebouwen.

•

Grootste inzet nodig op bouw van permanente woningen, om daarmee woningmarkt niet op slot te zetten.

INSPIRATIE

www.bna.nl/sense-of-belonging

www.makingheimat.de

www.ortefuermenschen.at

www.nederlandwordtanders.nl

www.morethanshelters.org

www.bettershelter.org

www.architekturusw.de

www.fk-architekten.de



“ WIR
SCHAFFEN
DAS ”

Liefde, oorlog, vervolging en revolutie dreven hen naar West-Europa.
Opvallend is de behoedzame dankbaarheid van de jongeren en de uitgesproken
volharding van de oudere generaties. Zes portretten van migranten.





Naam Raihana
Herkomst Afghanistan
Leeftijd 19
Woonplaats Utrecht

Raihana ontvluchtte haar door oorlog verscheurde land zeven jaar geleden, samen met haar moeder en andere familieleden. Haar vader kwam om in het oorlogsgeweld. Via Pakistan en andere omzwervingen kwam ze uiteindelijk in Nederland terecht. "Dit is zo'n veilig en fijn land. Hier wil ik mijn leven gaan opbouwen."

Ze leert de Nederlandse taal en heeft duidelijke ambities. Zo begint ze binnenkort een opleiding tot verpleegkundige, en is haar ultieme droom politieagente worden. "Dan moet je ook eerste hulp kunnen verlenen, dus zo'n verpleegkundeopleiding is altijd goed."

Raihana heeft samen met haar familie een kleine huurwoning in de stad. In haar buurt wonen mensen van allerlei verschillende nationaliteiten. Ze maakt zich soms zorgen over de grote toestroom van vluchtelingen. "Als ik op de kaart kijk, is Nederland eigenlijk maar een klein land. Er is te weinig ruimte voor iedereen, lijkt mij. Als veel vluchtelingen hierheen blijven komen, zal het dan niet steeds moeilijker worden om die ruimte te vinden?"

Naam Fabio Ballesteros
Herkomst Colombia
Leeftijd 26
Woonplaats Saint-Germain-en-Laye

Fabio Ballesteros had geluk op het moment dat hij besloot Colombia te verruilen voor Frankrijk. Zijn toenmalige vriendin, die al in Frankrijk woonde, nam het papierwerk op zich voor het aanvragen van een werkvisum en het huren van woonruimte. Al snel vond Ballesteros een kamer van 16 m² in Parijs. Hij hoopte werk te vinden en een studie te starten om zijn kansen op de arbeidsmarkt te vergroten. Maar dat pakte anders uit. "De eerste drie jaar werkte ik in de bouw, zoals zoveel Colombianen hier. Als ik thuiskwam na een lange dag, was ik meestal te moe om nog iets te doen."

Iemand van zijn voetbalclub adviseerde hem meer te doen om te integreren. Dat deed hij. Hij schreef zich in bij een uitzendbureau en werd dierenverzorger op een kinderboerderij. Dat beviel goed. "Een cursus Frans heb ik nooit gevolgd, ik heb de taal via mijn werk geleerd."

Nu staat Ballesteros achter de balie van een sportschool, in een welvarende voorstad ten westen van Parijs. Hij is erg tevreden over zijn woonplaats, maar zou graag in een gezelligere buurt wonen. Hij had iets op het oog, maar werd onlangs door een makelaar geweigerd. "Ik verdien genoeg voor de gevraagde huur. Voor mij was totaal onduidelijk waarom het niet doorging."





Naam Nasrat
Herkomst Irak
Leeftijd 24
Woonplaats Utrecht

Nasrat behoort tot de jezidi's. Een religieuze minderheid in Irak die al eeuwenlang het slachtoffer is van vervolging door vijandige regimes, momenteel onder meer door Islamitische Staat (IS). Nasrat is afkomstig uit de stad Sinjar, in het Koerdische noorden van Irak en woont sinds 2011 in Nederland. "Nederland is een prettig land. Er wordt hier geen verschil gemaakt tussen mensen. Niemand vraagt bijvoorbeeld welk geloof je hebt." In het asielzoekerscentrum had hij al een beetje Nederlands geleerd. Nu leert hij de taal op een taalschool en bij een organisatie van vrijwillige taalcoaches. "Ik ben ook aan het leren voor mijn inburgeringsexamen en doe allerlei rekentoetsen. Ik zou het liefst een kappersopleiding doen en een eigen kapperszaak beginnen, zodat ik me definitief in Nederland kan vestigen." Hij vindt de vluchtelingenproblematiek ingewikkeld: "De stroom mensen die naar Nederland komt, is moeilijk voor dit land, maar ook voor de vluchtelingen. We zullen een oplossing moeten vinden voor de problemen in de landen waar de vluchtelingen vandaan komen. Anders blijven ze hierheen komen." Sinds twee jaar woont Nasrat in Utrecht in een huurhuis van een woningcorporatie. "Het is een heel kleine woning. Ik heb alleen een woonkamer en een slaapkamer. Maar het is een fijne, rustige buurt, met veel Nederlanders. Dat vind ik belangrijk."

Naam Valia Carvalho
Herkomst Bolivia
Leeftijd 47
Woonplaats Göttingen

“De eerste twee jaar in Duitsland heb ik alleen maar integratieprogramma’s gevolgd”, verzucht Valia Carvalho. Acht jaar geleden emigreerde ze met haar Duitse man, die ze in haar geboorteland Bolivia had leren kennen, naar Berlijn. Ze kwam er snel achter dat ze die overstap, hoe gewenst ook, had onderschat: “Ik sprak de taal niet, kende niemand en ontdekte dat Duitsers niet erg openstaan voor buitenlanders.” Maar ze leerde ook de andere kant van dat ‘kille’ land waarden: het goed georganiseerde Duitsland waarin de overheid iets voor burgers probeert te betekenen.

Naarmate ze het Duits beter onder de knie kreeg, voelde Valia zich meer thuis. Terugblikkend constateert ze dat kennis van de taal onontbeerlijk is voor een geslaagde integratie. En het is volgens haar belangrijk dat vluchtelingen niet lang in sporthallen of asielzoekerscentra verblijven: “Een eigen woonruimte in een gemengde wijk is absoluut noodzakelijk voor werkelijke inburgering.”

Intussen woont Valia in Göttingen (Nedersaksen) en werkt op de afdeling Internationale Betrekkingen van de Georg-August-Universität Göttingen. “Misschien is Duitsland door de grote aantallen nu wat overbelast, maar ik zie het overwegend positief in. Om integratie mogelijk te maken, is het wel noodzakelijk dat de regering voldoende geld beschikbaar stelt. Dan *schaffen wir das*, zoals Merkel zei.



Naam Hamedreza Izadpanah
Herkomst Iran
Leeftijd 34
Woonplaats Parijs

In 2006 verliet Hamedreza Izadpanah zijn geboorteland Iran om Informatica te gaan studeren in Frankrijk. Meer van de wereld zien, en een nieuw bestaan opbouwen. Dat waren zijn drijfveren. Dat hij in Grenoble ging wonen, heeft zijn integratie een stuk makkelijker gemaakt, weet hij. "Grenoble is een provinciestad. De mensen zijn er relaxter dan in Parijs."

"Woonruimte is cruciaal bij integratie", zegt Izadpanah. "Ik woonde in een studentenflat dichtbij de universiteit. Dat is heel wat anders dan een dure woning in een verre voorstad. Door de lage huur had ik geld over om iets te ondernemen, zoals een drankje drinken. Zo vond ik aansluiting bij anderen."

Wat niet wil zeggen dat alles in het nieuwe leven van Izadpanah vlekkeloos verliep. Huren in Frankrijk is bijvoorbeeld niet eenvoudig. Verhuurders vragen veel garanties. "Ik moest een jaar huur vooruit betalen, in totaal drieduizend euro. Niet iedereen heeft dat liggen."

Izadpanah werkt nu als systeemtechnicus bij een producent van auto-onderdelen en heeft inmiddels de Franse nationaliteit. Hij zal zijn tweede land Frankrijk altijd verdedigen. "Er wordt door immigranten natuurlijk wel geklaagd. En niet alles is goed geregeld, maar het lukt hier wel om een bestaan op te bouwen."



Naam Kambiz Espahangizi
Herkomst Iran
Leeftijd 74
Woonplaats Keulen

Taal, werk en vrije vestiging. Dat zijn volgens Kambiz Espahangizi de sleutels voor een geslaagde integratie. "Sluit nieuwkomers niet langdurig op in een noodopvang of een asielzoekerscentrum", zegt hij. "Om je te kunnen ontplooiën heb je privacy nodig."

Iraniër Espahangizi kwam bijna vijftig jaar geleden naar Keulen om er te studeren. De Iraanse revolutie van 1978 maakte een terugkeer naar zijn geboorteland onmogelijk. Dat viel hem zwaar, onder meer omdat hij met discriminatie te maken kreeg. Zo had de familie van zijn Duitse vrouw grote moeite hem te accepteren. Maar Espahangizi sloeg zich er doorheen. Hij leerde Duits en vond een baan als leraar wiskunde en natuurkunde.

Zijn eigen ervaringen hebben hem tot de overtuiging gebracht dat nieuwkomers zo snel mogelijk de taal van het land moeten leren. Kosteloos. En onderschat het belang van werk niet. "Mensen vinden identiteit door werk, dus zorg voor arbeidsplaatsen. Erken sneller opleidingen uit het land van herkomst en ondersteun de wil van migranten om hun eigen boontjes te doppen."

Espahangizi voelt zich nog altijd nauw verbonden met Iran, maar Keulen is zijn thuis geworden. Zijn toon wordt fel als hij over recente ontwikkelingen praat: "Een woonverplichting voor migranten waarover nu in Duitsland wordt gesproken, wijs ik af. Ik vind het een grondrecht, dat je zelf mag bepalen waar je wilt leven."



HET VLUCHTELINGENVRAAGSTUK FASE II

IN EEN VERBLIJFS- VERGUNNING KUN JE NIET WONEN

De bouwsector wordt zwaar op de proef gesteld als het gaat om de huisvesting van vluchtelingen in Europa. Hoe ver reikt de maatschappelijke verantwoordelijkheid van private partijen? Wat kunnen lokale overheden doen en wat kunnen ze beter laten? BPD Magazine vroeg vier experts te reageren op een aantal stellingen.
Conclusie: publieke en private partijen moeten de handen ineen slaan.



JOS WIENEN

Burgemeester van Haarlem en voorzitter van de asielcommissie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).



BERND D'USTERDIEK

Hoofd Stedelijke ontwikkeling, Volkshuisvesting en Stedelijke vernieuwing bij de Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB).



CLAUDE CAGOL

Président-Directeur Général van Sefri-Cime, een gebiedsontwikkelaar met hoofdkantoor in Parijs. Lid van de Fédération des Promoteurs Immobiliers de France (FPI France).



NATHALIE BOEREBACH

Belangenbehartiger Wonen en Leefomgeving bij Aedes, brancheorganisatie van de Nederlandse woningcorporaties (345 corporaties, 2,4 miljoen sociale huurwoningen).

STELLING 1

“DE SECTOR KAN HET TEKORT AAN ACUTE NOODOPVANG EENVOUDIG OPLOSSEN”

WIENEN: “De sector hééft het tekort al opgelost. Eenvoudig was dat zeker niet, want het heeft flink wat inspanning en creativiteit gevergd. Maar we hebben er met elkaar voor gezorgd dat het gelukt is. De acute noodopvang is onder controle, zeker nu de instroom van vluchtelingen gedaald is. We werken er hard aan om de noodopvang te vervangen door reguliere



opvang. De grootste uitdaging hierbij is ervoor te zorgen dat de mensen die mogen blijven kwalitatief goede huisvesting krijgen, zonder dat we daarbij andere bevolkingsgroepen die betaalbare woonruimte zoeken, benadelen. Een cruciaal aspect voor het creëren van draagvlak en acceptatie van nieuwkomers. Bij noodopvang gelden deze eisen minder, maar bij het organiseren van permanente huisvesting des te meer. Dat vergt creativiteit en

flexibiliteit van de hele sector. Publiek en privaat.”

CAGOL: “Gelukkig is de grote meerderheid van de immigranten in Frankrijk – in



totaal bijna zes miljoen mensen – economisch en sociaal geïntegreerd. Noodopvang is een verhaal apart. De stromen nieuwkomers die in 2015 en 2016 naar Frankrijk zijn gekomen, vormen een acuut probleem waar we speciale oplossingen voor moeten vinden. Voor een groot deel zijn die ook al gevonden. Vaak wordt gezegd dat projectontwikkelaars de middelen en de fantasie hebben om iets te doen aan het tekort aan tijdelijke woningen. Maar dit probleem ligt grotendeels buiten ons bereik. De politiek bepaalt de omvang van de migratiebeweging en dus de behoefte aan huisvesting. De financiering moet

met name uit publieke middelen komen. En de integratie van migranten, zonder vast inkomen, in de sociale structuur van de samenleving is vooral een culturele opgave. Onze minister-president heeft benadrukt dat er geen regionale, maatschappelijke en etnische apartheid mag ontstaan. Maar op de actieve solidariteit die Frankrijk tijdens de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog kenmerkte, hoeven we niet te rekenen in de huidige context van sluimerende collectieve depressie.”

DÜSTERDIEK: “Het afgelopen jaar waren de problemen groot. De mensen stonden als het ware voor het gemeentehuis in de rij in de hoop een sleutel voor een woning te bemachtigen. De noodopvang verliep uiterst moeizaam en veroorzaakte grote problemen in Duitsland. Inmiddels zitten we in de tweede fase: asielzoekers met een verblijfsvergunning moeten woonruimte krijgen. De meningen over hoe dat moet, verschillen. Veel mensen willen bouwen voor de korte termijn om de tekorten zo snel mogelijk weg te werken. Wij zijn voor oplossingen voor de lange termijn. Oftewel betaalbare en kwalitatief goede woningen toevoegen aan de voorraad sociale huisvesting, die niet alleen bestemd zijn voor vluchtelingen, maar



ook voor andere woningzoekenden in Duitsland. De gemeenten bouwen zelf woningen (Kommunale Wohnungsunternehmen), maar we hebben ook private investeerders en ontwikkelaars nodig om aan de vraag te kunnen voldoen.”

STELLING 2

“DE SECTOR HEEFT DE PLICHT OM SNEL BETAALBARE (HUUR-) WONINGEN OP TE LEVEREN”

BOEREBACH: “Corporaties leveren geen noodopvang, wel huisvesting. Zodra een asielzoeker een verblijfsvergunning krijgt,



behoort hij tot onze doelgroep en is het onze plicht om betaalbare huurwoningen aan te bieden. Er is nu sprake van een piekbelasting. Gemeenten lopen achter op hun taakstelling, met als resultaat dat circa 16.000 statushouders op een woning wachten. Maar er zit genoeg in de pijplijn dankzij gemeentelijke versnellingsarrangementen, subsidieregelingen en tegemoetkomingen. Corporaties zijn druk bezig om waar nodig nieuwe voorraad toe te voegen, onder meer in de vorm van semipermanente containerdorpen en mobiele woonunits. Daarnaast zijn er corporaties die bestaande woningen verbouwen voor kamerverhuur. En corporaties die versneld leegstaande panden transformeren tot woonruimte. Bovendien zijn verschillende corporaties gestopt met de verkoop van woningen, of ze doen dit tijdelijk minder, om zo meer woningen beschikbaar te krijgen voor de verhuur.”

CAGOL: “Het is een plicht voor private en publieke partijen om betaalbare huurwoningen te bouwen. Daar moeten



we ons vastberaden en met overtuiging voor inzetten. Maar de regie ligt bij de

overheid, die moet aangeven waar de budgettaire prioriteiten liggen en welke problemen als eerste aangepakt moeten worden. De doelstellingen van privaat en publiek lopen in deze periode van urgentie wel min of meer synchroon – over veel aspecten zijn we het eens – maar de overheid is in eerste instantie aan zet. Niet alleen beschikt zij over veel potentiële bouwlocaties, maar zij kan ook via wet- en regelgeving de ontwikkeling daarvan stimuleren en faciliteren. Daar zou wel wat meer vaart in gemaakt mogen worden.”

WIENEN: “Het is een plicht voor alle partijen in de sector. Gemeentelijke overheden en gebiedsontwikkelaars moeten dit



samen oplossen. Met oog voor zowel de rentabiliteit als de sociale noodzaak. Daarbij geldt dat het niet alleen gaat om de huisvesting van statushouders. Ook andere groepen hebben behoefte aan snelheid en betaalbaarheid. Zoals jongeren, gescheiden mensen en andere spoedzoekers die op korte termijn een oplossing voor hun woonprobleem zoeken. Commerciële en publieke doelen zijn prima te combineren, mits je een goede maatschappelijke mix creëert en creatief naar oplossingen zoekt. Bijvoorbeeld door lossers om te gaan met standaarden en oppervlaktes en

leegstaande kantoorruimte te transformeren. Of door kleinere, tijdelijke woonunits te realiseren. We zijn in Nederland gewend om in grote woningen te denken. Dat kan best wat minder, mits de woning kwalitatief in orde is. Snelheid is wel geboden, maar laat het geen paniekvoetbal worden.”

DÜSTERDIEK:

“Er is een groot tekort aan sociale huurwoningen, temeer omdat veel woningen



die 20, 25 jaar geleden als sociale woning zijn gebouwd nu vrijkomen en voor hogere prijzen de markt op gaan. Er zijn stimuleringsregelingen en fiscale tegemoetkomingen, vanuit de Bundesregierung en de Länder (Wohnraum Förderung). Maar tot 2020 hebben we 350.000 nieuwe woningen per jaar nodig, niet alleen voor migranten, maar ook voor Duitsers die op een wachtlijst staan. Momenteel halen we de 250.000 niet eens, en dat zijn ook lang niet allemaal betaalbare woningen. We moeten dus oplossingen zoeken om dit proces te versnellen. Door verdiepingen te bouwen bovenop bestaande panden of een hogere bevolkingsdichtheid toe te staan in bouwplannen – denk aan de richtlijnen voor hoogbouw. In Noordrijn-Westfalen worden daar momenteel mooie voorbeelden van gerealiseerd. Maar het is nog niet genoeg. Ik vind ook dat commerciële partijen op dit vlak een verantwoordelijkheid hebben naar de samenleving. ‘Eigentum verpflichtet’, luidt het gezegde. Dat geldt in deze fase van urgentie des te meer.”

“MARKTPARTIJEN
KUNNEN EEN ROL
SPELEN IN HET
WAARBORGEN VAN
LEEFBAARHEID,
MAAR ZIJ ZULLEN
NOOIT DE OREN
EN OGEN IN EEN
WIJK ZIJN”

STELLING 3

"DE SAMENLEVING IS NIET GEBAAKT BIJ DE BOUW VAN TIEN- TOT HONDERDDUIZENDEN GOEDKOPE (HUUR-) WONINGEN"



DÜSTERDIEK: "Daar moeten we inderdaad erg mee oppassen. Ik zou niet willen dat we nu onder druk van de urgentie foute beslissingen nemen in de stadsplanning. Niemand wil zo'n situatie krijgen als in de jaren zestig. Goedkope wijken aan de randen van de stad, zonder kwaliteit en zonder menging van bevolkingsgroepen. De voedingsbodem voor getto's. Bovendien moet er voldoende werk in de nabije omgeving beschikbaar zijn. We hebben in Duitsland aardig wat regio's met leegstaande woonruimte, maar daar is in de directe omgeving amper werk te vinden en daarbij is de infrastructuur niet goed genoeg. Je kunt er dus niet zomaar grote groepen plaatsen. De samenleving is niet gebaat bij het ondoordacht neerzetten van tienduizenden woningen. Cruciaal is een langetermijnvisie op demografische en culturele ontwikkelingen."



CAGOL: "De wil om meer en goedkope te bouwen wordt breed gedeeld. En in sommige gevallen is de samenleving er ook zeker bij gebaat, want de huidige regels bieden voldoende bescherming om te voorkomen dat het uit de hand loopt en er ongewenste situaties ontstaan. Het maatschappelijk risico lijkt me in die zin dus klein. Het esthetische

risico bestaat zeker. Is het massaal toevoegen van woningvoorraad in te passen in de omgeving en lijdt de stadsarchitectuur daar niet te veel onder? En nog belangrijker is misschien de vraag of het wel mogelijk is voor gebiedsontwikkelaars om op een rendabele manier tienduizenden goedkope woningen te bouwen. Er is bij ontwikkelaars veel kostenreductie bereikt door een verbetering van de productiviteit, maar de bouwtechnische eisen worden steeds strenger. Hierdoor is het bijna onmogelijk om betaalbare woningen in groten getale te realiseren. Vooral als ze een lange levensduur moeten hebben. Dus zijn de volgende vragen belangrijk. Waar liggen de prioriteiten? En hoe wil de overheid de productie van betaalbare woningen verder stimuleren?"



BOEREBACH: "De samenleving heeft behoefte aan een flinke uitbreiding van de voorraad betaalbare woningen. De vraag neemt sowieso toe, los van de extra behoefte die er nu is door de groei van het aantal vergunninghouders. Helaas werkt het landelijk beleid van de overheid dit tegen, want de verhuurdersheffing roomt winst van de corporaties af ten gunste van de staatskas. Dat geld komt dus niet ten goede aan de bouw van betaalbare woningen. Dat is des te wranger omdat corporaties vaak de

enige partij zijn met een langlopende verplichting en interesse in een wijk. Wij bouwen daar woningen voor veertig tot vijftig jaar en we hebben dan ook voor die termijn een visie hoe zo'n wijk zich moet ontwikkelen. Vitaal, veilig en leefbaar. Een ander punt is dat wij weliswaar graag snel betaalbare woningen aan de voorraad willen toevoegen, maar dat we niet elke doelgroep zomaar overal kunnen vestigen. Er moet altijd oog zijn voor de demografische ontwikkelingen op de lange termijn. Daarom gaan wij ondanks de urgentie weloverwogen te werk, vooral omdat je ook te maken hebt met het negatieve gevoel dat kan ontstaan bij andere woningzoekenden op het moment dat nieuwkomers voorrang krijgen."

WIENEN: "Het enige dat werkt, is regionaal maatwerk. Je moet voortdurend afwegingen maken. Hoeveel vervangende nieuwbouw is nodig? Wat is de behoefte aan goedkope huurwoningen op de lange termijn? Kunnen we een gezonde mix van



bevolkingsgroepen waarborgen? Kunnen we de functie eventueel veranderen of de woningen verplaatsen als ze niet meer nodig zijn? Zijn er alternatieve oplossingen toepasbaar zoals woningdelen? Wat we niet moeten doen, is nu als een gek goedkope woningen neerzetten terwijl we voorzien dat ze over tien of vijftien jaar overbodig zijn. Over het hele land gezien, is er in ieder geval een flinke toevoeging nodig. En daar waar het in de regio op lange termijn niet nodig is, zijn tijdelijke woningen een goede oplossing."

STELLING 4

"DE SECTOR KAN EEN ESSENTIËLE BIJDRAGE LEVEREN AAN EEN LEEFBARE WOONOMGEVING VOOR VLUCHTELINGEN"



BOEREBACH: "Corporaties streven naar het realiseren van gemengde, vitale wijken. We willen koste wat het kost gettovorming voorkomen. Ons streven is te komen tot een woningaanbod waarbij zowel vergunninghouders als reguliere woningzoekenden een plek kunnen krijgen. Wij voelen, als eigenaar van het vastgoed, een langlopende verantwoordelijkheid in de wijk. We zijn vaak de enige ogen en oren in een wijk, tot achter de voordeur. Onze rol in het creëren en bewaken van de leefbaarheid proberen we in stand te houden. Bijvoorbeeld door

zoveel mogelijk te kiezen voor kleinschalige huisvesting. Marktpartijen kunnen een rol spelen in het waarborgen van de leefbaarheid, maar zij zullen nooit de oren en ogen in een wijk zijn. En laten we eerlijk zijn, ze hebben ook weinig interesse in kwetsbare wijken."

DÜSTERDIEK: "Een leefbare woonomgeving creëren moet altijd het uitgangspunt zijn, voor wie je ook bouwt. Je moet dus altijd een visie op de toekomst hebben.



Modulebouw is nu populair aan het worden: flexibele woningen die je kunt aanpassen op

het moment dat de behoefte is veranderd. In Rheinland-Pfalz worden op dit gebied een paar mooie projecten gerealiseerd. Bedenk daarbij dat een leefbare woonomgeving meer biedt dan alleen woningen. Scholen, winkels, openbaar vervoer, werkgelegenheid en de openbare ruimte. Van belang is dus de menging van bevolkingsgroepen en woningtypes. Maar ook van faciliteiten, zodat wijken 's avonds niet verlaten en onveilig zijn. Het doel moet altijd een levendige, vitale wijk zijn. En daarin is menging in veel opzichten het sleutelwoord."

WIENEN: "Cruciaal is het creëren van gemengde wijken. Gesegregeerde centra

splijten de samenleving en leiden tot sociale onrust.

Dus laten we dat vooral op zijn Nederlands blijven doen. Koop en huur, duur

en goedkoop, flexibel en permanent, groot en klein. Allemaal gemengd. Dat doen we eigenlijk altijd, ook al ligt het accent in deze periode meer op de extra vraag naar sociale huurwoningen. Het grappige is dat we de plannen ervoor niet eens zo veel hoeven aan te passen, want door de langdurige planprocedures lopen we meestal achter de feiten aan. Veel plannen van vier, vijf, zes jaar geleden zijn aangepast omdat het erop leek dat de behoefte aan sociale huurwoningen zou teruglopen. Nu blijkt dat de beweging tegengesteld is, hoeven we in feite alleen de oude plannen van de plank te halen. We worden door de ontwikkelingen ingehaald. In zekere zin is het dus business as usual voor de sector."

"BELANGRIJKER
IS MISSCHIEN DE
VRAAG OF HET
MOGELIJK IS OP
EEN RENDABELE
MANIER
TIENDUIZENDEN
GOEDKOPPE
WONINGEN TE
BOUWEN"



ILLUSTRATIE TZENKO

CV Prof. dr. Ilse Helbrecht is stedelijk onderzoeker en hoofd van de afdeling Sociale en Culturele Geografie aan de Humboldtuniversiteit in Berlijn. Ze houdt zich onder meer bezig met culturele co-existentie en stedelijk ontwikkelingsbeleid.

WELKOMSTCULTUUR

Als we de stedenbouwkundige kennis over migratie en integratie benutten, creëren we nu niet de sloopwerkzaamheden van morgen.
Prof. dr. Ilse Helbrecht pleit voor een stedelijke welkomstcultuur.

HISTORISCH GEZIEN zijn steden altijd immigratieplekken geweest. New York, Londen, Mumbai of Berlijn – wereldwijd is geen enkele stad de afgelopen decennia (of eeuwen) gegroeid zonder immigratie. Als er een quasi-wetmatigheid voor de demografische ontwikkeling van steden zou bestaan, dan is het: immigratie is de motor van bevolkingsgroei. Zowel historisch als maatschappelijk gezien kennen steden een lange traditie om de integratie van immigranten te stimuleren door middel van gebiedsontwikkeling.

Wat onderscheidt de huidige situatie dan van deze bekende praktijk? Waarom wordt er nu meer over immigratie en de integratieplicht van migranten gesproken dan ooit? U weet allemaal het antwoord: de historische dimensie van de huidige vluchtelingenstromen stelt ons in Duitsland, en in de rest van Europa, voor een grote uitdaging. Migratie vindt momenteel niet vrijwillig plaats, maar oorlog en terreur dwingen kwetsbare bevolkingsgroepen ertoe. De grote aantallen mensen die nu als migranten in de steden aankomen, behoeven dus vooral bescherming.

Dankzij wetenschappelijk onderzoek weten we hoe we goede integratie, succesvolle stadsontwikkeling en stedenbouwkundige welkomstcultuur het beste aanpakken: met kleinschalige woonprojecten. Het bevordert de integratie en leidt tot gemengde wijken met een levendig wijkleven. Grote woonwijken kunnen juist een homogenerende en uitsluitende werking hebben. Daarbij bieden kwalitatief hoogwaardige openbare ruimten ontmoetingskansen en maken gemeenschapsprojecten zoals *urban gardening* het aanleren van gemeenschapszin makkelijker.

“STEDENBOUWKUNDIG GEZIEN IS VOOR INTEGRATIEKWESTIES
JUIST HET KLEINSCHALIGE
NIVEAU BEPALEND”

Stedenbouwkundig gezien is voor integratiekwesties juist het kleinschalige niveau bepalend: in hoeverre is er voorzien in ontmoetingsplekken op straat- en huizenblokniveau? Zijn er kleinschalige structuren aanwezig die sociaal en functioneel gemengd zijn? Vanuit sociaal-geografisch onderzoek weten we dat het samenleven van verschillende sociale en culturele groepen niet zozeer plaatsvindt op het niveau van hele woonwijken, maar juist veel kleinschaliger: in de straat en in het huis tegenover of naast je.

Ik pleit ervoor om de beschikbare kennis over migratie en integratie te benutten, zodat we niet met de planningsfouten van nu, de sloopwerkzaamheden van morgen creëren. Naar mijn inschatting komt circa de helft van de huidige bouwopdrachten voort uit planningsfouten uit de twintigste eeuw. Denk aan de sloop van kolossale verkeersoplossingen, de sloop en verbetering van woonwijken, de revitalisering van stadscentra. Laten we dit hoge percentage fouten bij de huidige organisatie van migratie en integratie vermijden. De kennis is er. Nu de uitvoering nog.



2 BURGEMEESTERS 1 VRAAGSTUK

De vluchtelingencrisis zet bestuurders in heel Europa onder druk. Waar moeten de soms vele tienduizenden vluchtelingen wonen? En wat betekent dat voor de integratie? Een dubbelinterview met Olaf Scholz (burgemeester van Hamburg) en Jan van Zanen (burgemeester van Utrecht).



“WE HEBBEN ONS VOORGENOMEN OM JAARLIJKS MINIMAAL TIENDUIZEND NIEUWE WONINGEN TE BOUWEN”

Hoe gaat het in Hamburg en Utrecht met de huisvesting van vluchtelingen?

OLAF SCHOLZ: “Het is ons in 2015 gelukt om bijna veertigduizend vluchtelingen in Hamburg onder te brengen. Dat vergde een enorme krachtsinspanning, vooral omdat we het grootste deel van de locaties pas in de loop van het jaar konden inrichten. We hebben af en toe dan ook voor zeer provisorische oplossingen moeten kiezen. Zo zijn bijvoorbeeld voormalige bouwmarkten omgebouwd tot noodopvang. Omdat er ondertussen minder vluchtelingen bij ons binnenkomen, kunnen we de provisorische locaties geleidelijk sluiten en de mensen die permanent blijven in beter uitgeruste opvolgende accommodaties onderbrengen.”

JAN VAN ZANEN: “De aantallen zijn bij ons niet zo groot als in Duitsland. In Utrecht gaat het om ruim duizend mensen. Overigens: kleinere aantallen betekent niet per definitie kleinere problemen. In de zomer van 2015 kon Nederland de instroom eigenlijk niet

aan. De overheid niet, de gemeenten niet, het Centraal Orgaan opvang asielzoekers niet. Pas eind vorig jaar kregen we er grip op, nadat de Nederlandse gemeenten een akkoord sloten over tijdelijke en nieuwe woningen voor vluchtelingen met een verblijfsvergunning. In de tweede helft van dit jaar moeten we maandelijks gemiddeld negentig mensen huisvesten. De gemiddelde doorlooptijd tussen aanmelding en plaatsing in Utrecht is nu slechts drieënhalve maand. En dat terwijl we een tekort aan sociale huurwoningen hebben.”

Hoe ziet de permanente opvang er nu uit?

OLAF SCHOLZ: “In Hamburg hebben we op dit moment ongeveer 180 accommodaties. Bij de selectie van de locaties kiezen we voor een decentraal concept en proberen we de accommodaties gelijkmatig over de hele stad te verspreiden. Waar je in andere steden in Duitsland bijvoorbeeld kunt terugvallen op voormalige kazernes, is dat bij ons niet mogelijk, omdat het meeste van dit

soort vastgoed al op een andere manier wordt gebruikt en de gebieden al zijn ontwikkeld. Door de wettelijke voorschriften is het bovendien niet mogelijk om snel te bouwen. Dankzij veranderingen in het bouwrecht is het intussen echter wel mogelijk ook op korte termijn gebouwen te realiseren om vluchtelingen onder te brengen.”

JAN VAN ZANEN: “Ik geef graag een voorbeeld. Nog dit jaar openen we in Utrecht een permanent opvangcentrum in een omgebouwd kantoorpand. Het gaat om kleinschalige opvang; we vangen er vierhonderd vluchtelingen op. Utrecht gaat deze vluchtelingen al op dag één aan de stad binden door onmiddellijk met de integratie te beginnen, onder meer door onderwijs en extra activiteiten aan te bieden. Een primeur in Nederland en typerend voor onze stad. We hebben eerder goede ervaringen met dergelijke opvang gehad, onder andere bij de huisvesting van dak- en thuislozen en verslaafden. We zoeken continu naar verbinding tussen alle schakels: van opleiding tot baan, van taal tot werk.



OLAF SCHOLZ BURGEMEESTER VAN HAMBURG

Olaf Scholz (1958) studeerde rechtswetenschappen in Hamburg en was vanaf 1985 werkzaam als advocaat. Hij was deelstaatvoorzitter van SPD Hamburg (2000 tot 2004) en secretaris-generaal van de SPD van 2002 tot 2004. Sinds 2009 is hij weer deelstaatvoorzitter in Hamburg en tevens waarnemend partijvoorzitter van de Sociaaldemocratische Partij van Duitsland (SPD). In 1998 werd hij op grond van directe verkiezing lid van de Bondsdag en bleef – met een korte onderbreking door zijn ambtstijd als minister van Hamburg in 2001 – tot 2011 Bondsdagafgevaardigde. Hij was eerste secretaris van de parlementaire fractie en waarnemend fractievoorzitter. Van 2007 tot 2009 was Scholz minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. Sinds 2011 is hij eerste burgemeester van de Vrije en Hanzestad Hamburg.

En dan niet alleen vluchtelingen bij elkaar, maar in contact met buurtbewoners. In het oude kantoorpand komen daarom ook woonruimtes voor jongeren uit de buurt. Zo ontstaat rond alle opvanglocaties in Utrecht ook direct een vrijwilligersnetwerk.”

Wat kunnen andere steden in Europa leren van uw aanpak?

JAN VAN ZANEN: “We proberen de opvang altijd in overleg vorm te geven. Dat gaat met vallen en opstaan, maar over het algemeen verloopt het redelijk goed. De belangrijkste les is: huisvesting is niet alles. Het gaat ook, en liefst dus al meteen, om integratie. Die les hebben we zelf in de jaren negentig geleerd, tijdens de vluchtelingencrisis veroorzaakt door het uiteenvallen van voormalig Joegoslavië. Het is niet goed als mensen wekenlang, laat staan jarenlang, zitten waar ze zitten. Ze moeten erbij betrokken worden. Meteen. De taal leren, naar school, werken. Daarbij is het creëren van draagvlak in de samenleving, voor opvang, belangrijk.”



DIT IS HAMBURG

Inwoners

Op 31 december 2014 telde Hamburg 1.762.791 inwoners. Van de Hamburgers zijn er 596.711 allochtoon, bijna 33 procent van de bevolking (eind 2015). In de leeftijdscategorie onder de 18 jaar is 49 procent allochtoon.

Woningmarkt

In 2013 telde Hamburg 965.000 huishoudens, met een gemiddelde van 1,8 persoon per huishouden. 51,2 procent van de huishoudens is alleenstaand, 19,5 procent bestaat uit drie of meer gezinsleden. In 2014 werden 6.974 nieuwbouw-

woningen opgeleverd, in 2015 waren dat er 8.521.

Huren

De huren zijn in 2015 met 6,1 procent gestegen in vergelijking met 2013. De verhouding koopwoning/huur is circa 20/80. Daarmee heeft Hamburg, op Berlijn na, het kleinste koopwoningsegment van Duitsland. Op 1 januari 2015 telde Hamburg 94.801 sociale huurwoningen.

(Bronnen: Statistikamt Nord, Jahresbericht 2014 der Hamburgischen Investitions- und Förderbank)

"HET ZOU
GOED ZIJN ALS
ONTWIKKELAARS
HIER HUN
VERANTWOOR-
DELIJKHEID
NEMEN"

JAN VAN ZANEN





"WE KUNNEN
NIET ANDERS
DAN MENSEN
OPVANGEN DIE
VLUCHTEN VOOR
DE OORLOG"

OLAF SCHOLZ

“DE GROOTSTE MOEILIKHEID IS HET VINDEN VAN NIEUWE LOCATIES”

OLAF SCHOLZ: “Ik denk dat we allemaal van elkaar kunnen leren. Het belangrijkste is dat de procedures sneller verlopen, zodat we sneller weten wie permanent mag blijven. Dan kunnen we ons richten op de integratie. Dat de kinderen naar school gaan, de jeugd aan een beroepsopleiding kan beginnen en volwassenen onze arbeidsmarkt op kunnen. Dat vraagt veel investering in het onderwijs voor jongeren en maatregelen om volwassenen sneller aan een baan te helpen. We beginnen bij iedereen die uitzicht heeft op een lang verblijf al snel met de integratiemaatregelen. We controleren al bij de eerste opvang wie welke kwalificaties heeft voor de arbeidsmarkt en de kinderen gaan meteen naar school.”

Over draagvlak gesproken: veel mensen vrezen dat migranten andere burgers verdringen op de markt voor betaalbare woningen.

OLAF SCHOLZ: “Het is belangrijk dat er altijd voldoende betaalbare woonruimte beschikbaar is. In steden als Hamburg, waar de bevolking groeit, is dat toch al

een uitdaging. Alleen met de nieuwbouw van woningen kan de woningmarkt worden ontlast. Het is daarom voor ons altijd belangrijk dat de opvang van vluchtelingen geen beperkingen met zich mee brengt voor het leven van de inwoners van Hamburg. We hebben bijvoorbeeld geen sporthallen ingezet, die anders voor sport worden gebruikt. Ook op het gebied van opvang voor kinderen of schoolonderwijs zijn er geen beperkingen.”

JAN VAN ZANEN: “Ik begrijp die zorgen wel. Het mag niet zo zijn dat de asielzoeker een huis krijgt toegewezen en iemand anders daardoor nog langer moet wachten. In Utrecht vinden wij dat statushouders ook recht hebben op een fatsoenlijk dak boven hun hoofd. Dus zeg ik: extra middelen, extra bouwen. Maar dat zal niet van vandaag op morgen geregeld zijn.”

Hamburg en Utrecht zijn populaire steden. Er was al een woningtekort voordat de vluchtelingenstroom op gang kwam. Hoe gaat u daarmee om?

JAN VAN ZANEN: “Utrecht heeft goede afspraken gemaakt met de vijf woningcorporaties in de stad. Er moeten op de sociale huurmarkt versneld woningen bijkomen. Twaalfhonderd sociale huurwoningen de komende vier jaar, en daarna nog eens zeshonderd extra. Dat is een belangrijke ambitie, want inderdaad, er waren al wachtlijsten en die worden niet korter door de vluchtelingeninstroom. Utrecht is daarnaast ook kansrijk als het om transformatie van leegstaande kantoren gaat. We hebben in mei nog een opvanglocatie in gebruik genomen voor maximaal 250 mensen. Hopelijk neemt de overheid ook zijn verantwoordelijkheid. De verhuurdersheffing [een specifieke belasting voor woningcorporaties in Nederland, red.] helpt daar niet echt bij. Een investeringsbijdrage zou dat wel doen.”

OLAF SCHOLZ: “In Hamburg liep al een programma om het aantal nieuwbouwwoningen sterk uit te breiden. In 2011 zijn we begonnen met het destijds grootste bouwprogramma van Duitsland, met jaarlijks zesduizend nieuwe woningen.



JAN VAN ZANEN BURGEMEESTER VAN UTRECHT

Ondertussen keuren we jaarlijks de bouw van tienduizend nieuwe woningen goed. We hebben concrete afspraken gemaakt met de woningbouwsector om deze doelstellingen te behalen. Tegelijkertijd willen we het aantal woningen in het centrum uitbreiden met 'Mehr Stadt in der Stadt'. Verder zoeken we naar locaties voor woonwijken op plekken waar dit nu nog niet vanzelfsprekend is."

Hoe kunnen marktdeelnemers bijdragen aan de huisvesting van migranten? Projectontwikkelaars bijvoorbeeld?

OLAF SCHOLZ: "Ze moeten hun projecten goed en snel op poten zetten. Alleen op die manier kan de situatie op de woningmarkt zich verder ontspannen. We subsidiëren een derde van de nieuwe woningen, zodat er altijd voldoende betaalbare huurhuizen beschikbaar zijn. We willen ervoor zorgen dat er in iedere wijk een goede mix ontstaat. In Hamburg vind je nu, verdeeld over de stad, kleine en grote nieuwbouwprojecten."

Jan van Zanen (1961) studeerde rechten aan de Vrije Universiteit van Amsterdam en de Cornell Law School in Ithaca, New York. Hij werkte onder meer als bestuurssecretaris van de landelijke ondernemersvereniging VOG. Vanaf 1990 was Van Zanen gemeenteraadslid in Utrecht, waarna hij in 1998 wethouder van onder andere financiën, economische zaken, openbare ruimte en monumenten werd. Van 2003 tot 2008 was hij landelijk voorzitter van de VVD, en burgemeester van Amstelveen (2005-2013). Sinds 1 januari 2014 is hij burgemeester van Utrecht.



DIT IS UTRECHT

Inwoners

In 2009 telde Utrecht 299.862 inwoners; in 2015 waren dat er 334.295.

Daarmee is Utrecht de vierde stad van Nederland. Autochtonen: 225.581 (67 procent). Niet-westerse allochtonen: 73.053 (22 procent). Overig westers: 35.661 (11 procent)

Huishoudens

Op 1 januari 2015 telde Utrecht 174.000 huishoudens. Meer dan de helft daarvan is alleenstaand (54 procent). In de stad wonen veel jongeren. Dat zal ondanks de vergrijzing

in Nederland de komende twintig jaar in grote lijnen zo blijven.

Woningmarkt

Samen met Amsterdam behoort Utrecht tot de populairste woningmarktregio's van Nederland. In 2009 had Utrecht 129.281 woningen, in 2015 waren dat er 147.512. Het aantal woningtransacties in Utrecht nam in 2014 toe met 47 procent. In 2014 werden 1.062 nieuwe woningen opgeleverd.

(Bronnen: CBS en Utrecht Monitor 2015)



“DE GROOTSTE
MOEILIKHEID
IS HET VINDEN
VAN NIEUWE
LOCATIES”

“WE ZOEKEN NAAR
VERBINDING TUSSEN
ALLE SCHAKELS:
VAN OPLEIDING
TOT BAAN, VAN TAAL
TOT WERK”





JAN VAN ZANEN: “Ontwikkelaars zijn bij ons nog niet in het spel. Als dat wel zo was, zou ik dat heel interessant vinden. Ik hoor soms wel over initiatieven, maar die komen dan steeds nét niet van de grond. Ik zou het een goede zaak vinden als ontwikkelaars bij de oplossing van dit probleem hun verantwoordelijkheid nemen. De markt voor beleggershuur groeit nu snel. Die kan mogelijk ook een rol spelen.”

Welke knelpunten of problemen zijn er nog rond de huisvesting van migranten?

JAN VAN ZANEN: “Het draagvlak in de samenleving blijft continu aandacht vragen. Bewonersavonden over vluchtelingenopvang waren, en zijn nog steeds, niet bepaald makkelijk. Er is verzet. Al vraag ik me altijd af of daar niet iets anders achter zit. Gaat het misschien om zorgen over de eigen huisvesting, over vervuiling, of andere dingen? Ik denk dat kleinschaligheid van de opvang overlast en problemen voorkomt. En laten we realistisch zijn: bij alle voorzieningen, of het nu voor vluchtelingen is of

voor daklozen, zijn wel eens problemen.”

OLAF SCHOLZ: “De grootste moeilijkheid is het vinden van nieuwe locaties. Dat geldt al voor de gewone woningbouw, en dus is het voor vluchtelingen extra lastig. Een innovatief voorbeeld is het project ‘FindingPlaces’ dat we met HafenCity Universität Hamburg [universiteit voor bouwkunst en stedelijke ontwikkeling, red.] in het leven hebben geroepen. Binnen dat project is de CityScope ontwikkeld. Dat is een computergestuurd interactief stadsmodel dat op twee projectietafels van 2 x 2 meter bepaalde verbanden visualiseert. Op die manier kunnen we bijvoorbeeld met omwonenden plekken zoeken die geschikt zijn voor het onderbrengen van vluchtelingen.”

Wat zou u aan elkaar willen meegeven?

OLAF SCHOLZ: “Het is belangrijk om te beseffen dat deze opgave nooit voorbij is zolang onze landen aantrekkelijk zijn vanwege onze veiligheid, economische voorspoed, werkgelegenheid en rechtsstaat. Tegelijkertijd hebben wij ook de

plicht om mensen te helpen die vluchten voor onderdrukking, bijvoorbeeld door het regime in hun eigen land, of voor geweld, vervolging en oorlog.”

JAN VAN ZANEN: “Ik zou zeggen: probeer de opvang zo kleinschalig mogelijk te houden als maar kan. En doe er alles aan – hoe moeilijk het ook is – om de aanwezigheid van vluchtelingen en statushouders vanzelfsprekend te maken. Sluit ze niet op, maar betrek ze overal bij. En laat ze meedoen met initiatieven die er al zijn. Integratie begint vanaf dag één.”

ONLINE

www.hamburg.de

www.utrecht.nl

www.findingplaces.hamburg

[‘Mehr Stadt in der Stadt’:](http://www.hamburg.de/)

[www.hamburg.de/
stadtentwicklung/4126904/
fachkonferenz/](http://www.hamburg.de/stadtentwicklung/4126904/fachkonferenz/)



CONCLUSIE BPD-ONDERZOEK:

BOUWEN,
BOUWEN,
BOUWEN!

Zowel in Duitsland als in Nederland en Frankrijk lopen de huizenprijzen in gewilde gebieden sterk op. Dat leert het onderzoek *Woningmarkten in perspectief*, dat BPD tweejaarlijks publiceert. Hoewel de oorzaak in de drie landen verschilt, is de oplossing hetzelfde: bouwen, bouwen, bouwen.

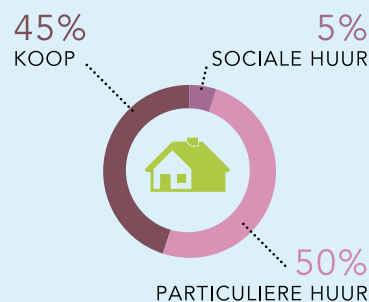
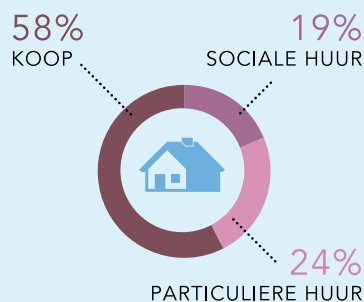
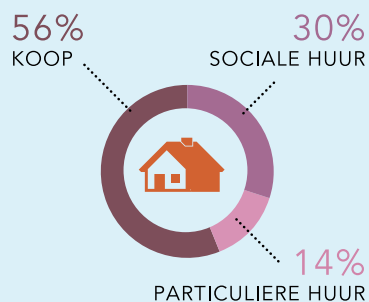
NIEUWBOUWPRODUCTIE GEMIDDELD PER JAAR (2000-2015)

NEDERLAND
64.000 WONINGEN


FRANKRIJK
378.000 WONINGEN

DUITSLAND
203.000 WONINGEN

VERDELING WONINGVOORRAAD 2015



VERKOOPPRIJS APPARTEMENT PER M² WOONOPPERVLAKTE, GEMIDDELD IN DE KANSRIJKE STEDELIJKE REGIO'S

€ 2.725 

€ 3.900 

€ 4.350 

ECONOMISCHE GROEI 2015 **1,9%**

ECONOMISCHE GROEI 2015 **1,1%**

ECONOMISCHE GROEI 2015 **1,5%**

AANTAL INWONERS

17.749.000
+5,0%
2015 2030

67.400.000
+4,8%
2015 2030

81.378.000
-0,5%
2015 2030



OP HET EERSTE GEZICHT is er goed nieuws. In Nederland, Duitsland én Frankrijk trok de woningmarkt in 2015 aan. In Duitsland werden in 2015 300.000 bouwvergunningen verleend, 50.000 meer dan in 2014. En in Frankrijk lag de nieuwbouwproductie de laatste jaren weer rond de 400.000 woningen, ongeveer op het niveau van voor de crisis. Ook in Nederland nam het aantal afgegeven bouwvergunningen de afgelopen jaren toe, maar in de laatste kwartalen stagneert de afgifte alweer. Deze ontwikkeling werpt zijn schaduw vooruit, want hoewel de aantrekkende woningmarkt reden tot optimisme geeft, zijn er serieuze knelpunten in de drie landen.

WONINGVRAAG

In Nederland blijft het aanbod structureel achter bij de vraag: er zijn te weinig woningen in gemeentelijke plannen opgenomen (de plancapaciteit) en er is te weinig nieuwbouw. Het aantal huishoudens

groeit en de bouwproductie blijft daarbij achter. In de gebieden met de grootste vraag leidt dit tot sterk oplopende prijzen, waarbij Amsterdam de kroon spant. Daarnaast zal de groei van het aantal senioren en alleenstaanden geleidelijk tot een vraag naar andere woningtypen leiden. Gemiddeld genomen is er in Duitsland niet zozeer een tekort aan woningen, maar wel specifiek op die plekken waar de vraag enorm toeneemt: in de grotere steden. Voor de elf grootste regio's is de behoefte aan nieuwbouw tot 2021 gestegen tot zo'n 100.000 woningen per jaar. De verkoopprijzen zijn in 2016 met ruim 25 procent gestegen ten opzichte van 2013, de huurprijzen met een kleine 20 procent.

GROEIVERWACHTING

Naar verwachting komen er in Frankrijk de komende vijftien jaar drie miljoen inwoners bij. Vooral in de regio's Toulouse en Hautes-Alpes zal de

bevolking toenemen. Tegelijkertijd zorgt de maatschappelijke onrust voor een matig consumentenvertrouwen (de noodtoestand – ingesteld na de aanslagen in Parijs in november 2015 – is nog altijd van kracht), waardoor mensen minder geneigd zijn te investeren. De prijzen in de bestaande markt stabiliseerden, na jaren van dalingen. Het eerste kwartaal van 2016 liet zelfs weer een lichte stijging zien. Nieuwbouw werd duurder, met name in de Méditerranée (région PACA) en Lyon: in 2015 respectievelijk 4,5% en 2,4%.

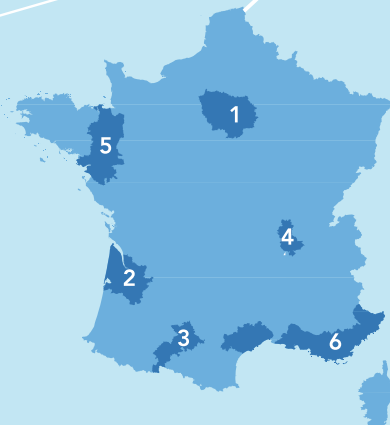
MEER WETEN?

Op de volgende pagina's staan enkele highlights uit het BPD-onderzoek Woningmarkten in perspectief 2016. Het volledige rapport, met een uitgebreide en diepgaande analyse van de woningmarkten in Nederland, Duitsland en Frankrijk, is te vinden www.bpd.nl/over-bpd/publicaties

NEDERLAND



FRANKRIJK



DUITSLAND



NIEUWBOUW-PRODUCTIE

Gemiddeld
2000-2015

1. Groot
Amsterdam

5.610

2. Utrecht

5.300

3. Zuidvleugel
Randstad
(Den Haag-
Rotterdam)

9.580

4. A-50-as
(Zwolle-
Apeldoorn-
Arnhem-
Eindhoven)

10.240

VERKOOP- PRIJS (2016)

Appartement per m²
woonoppervlakte

€ 3.677

€ 2.917

€ 3.120

€ 2.833

NIEUWBOUW- PRODUCTIE

Gemiddeld
2000-2015

1. Ile de
France
(Paris)

50.260

2. Gironde
(Bordeaux)

14.130

3. Haute
Garonne
(Toulouse)

13.130

4. Rhône-
Alpes
(Lyon)

12.240

5. Loire
Atlantique
(Nantes)/
Ille et Vil-
laine (Rennes)

20.190

6. PACA
(Marseille,
Nice, Tou-
lon, Aix)

35.110

VERKOOP- PRIJS (2016)

Appartement per m²
woonoppervlakte

€ 4.754

€ 3.624

€ 3.377

€ 3.851

€ 3.383

€ 4.186

NIEUWBOUW- PRODUCTIE

Gemiddeld
2000-2015

1. Regio
Hamburg

5.760

2. Berlijn

5.310

3. Regio
Düsseldorf

2.990

4. Regio
Keulen-Bonn

6.060

5. Rhein-
Main regio

7.950

6. Regio
Stuttgart

8.700

7. Regio
München

7.280

8. Regio
Nürnberg

2.790

VERKOOP- PRIJS (2016)

Appartement per m²
woonoppervlakte

€ 5.059

€ 4.922

€ 5.420

€ 4.260

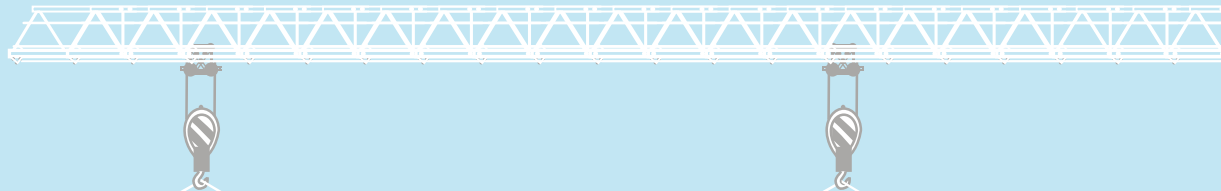
€ 5.222

€ 6.059

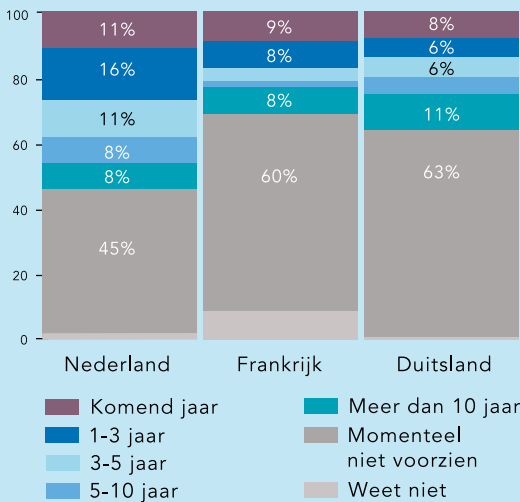
€ 7.929

€ 4.199

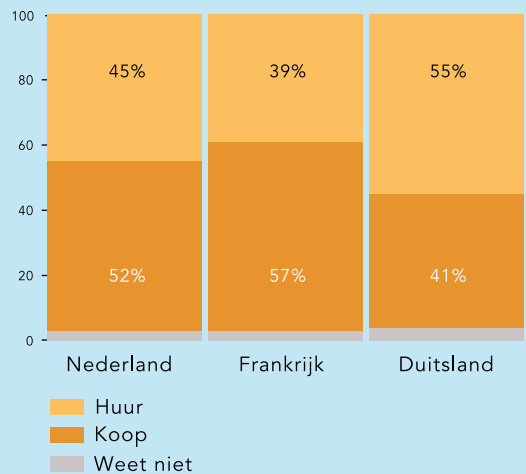
WOONWENSEN



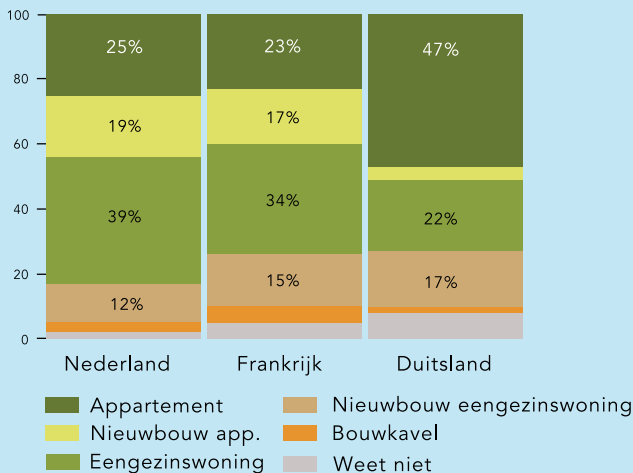
VERHUISBEREIDHEID



KOOP OF HUUR NA VERHUIZING?



GEWENSTE WONING NA VERHUIZING



De verhuisbereidheid is in Nederland het grootst: na jarenlange crisis en afwachten heeft bijna de helft van de bevolking verhuisplannen, meer dan een kwart al binnen drie jaar. Net als in Frankrijk, willen de meesten mensen een woning kopen. Duitsland daarentegen blijft traditioneel een land, waar de meerderheid van de burgers liever wil huren. In Duitsland is ook de voorkeur voor appartementen veel groter dan in Nederland en Frankrijk. Bestaande woningbouw geniet in alle landen een grotere voorkeur dan nieuwbouw.

WAT BETEKENT DUURZAAMHEID M.B.T. WONEN?

Isolatie voor muren, dak en vloeren



Nederland Frankrijk Duitsland

Sociaal klimaat in de wijk



Nederland Frankrijk Duitsland

Duurzame en energiebesparende verwarming



Nederland Frankrijk Duitsland

Beschikbaarheid van openbaar vervoer



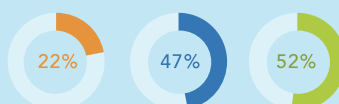
Nederland Frankrijk Duitsland

Duurzame bouwmaterialen



Nederland Frankrijk Duitsland

Goede fietsverbinding



Nederland Frankrijk Duitsland

Bevolkingssamenstelling in de wijk



Nederland Frankrijk Duitsland

Het begrip "duurzaamheid" is voor Nederlanders vooral een energie- en materialenthema. Voor de Fransen en Duitsers is het een veelomvattend begrip voor sociale aangename wijken met goed openbaar vervoer en fietsverbindingen.





INSPIRATIE / TEKST HANS BOUMAN / BEELD ERIK SMITS

YUPGRADEN

Londen heeft Notting Hill, Utrecht heeft Lombok.
Hoe een voormalige arbeidersbuurt één van
de populairste woonwijken van Utrecht werd.







Lombok was de eerste multiculturele wijk van Utrecht en gleed in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw af tot achterstandswijk. De gemeente startte in de jaren tachtig met een grondige opknappbeurt. Een toestroom van jonge gezinnen deed de demografische samenstelling van de wijk sterk veranderen. Bewoners zijn inmiddels positiever over hun buurt (7,4 als gemiddeld rapportcijfer). De wijk scoort ook gunstig als het gaat om het aantal banen per 100 inwoners (95 tegenover 71 voor de stad Utrecht) en het percentage huishoudens met bijstand (5,2 procent tegenover 6,2 procent).



Gentrificatie is een vertrouwd woord geworden in stedelijke gebiedsontwikkeling. De term staat voor de opwaardering van een verwaarloosde buurt of wijk, op sociaal, economisch en cultureel gebied. Dankzij gentrificatie kan een impopulair stadsdeel zich in korte tijd ontwikkelen tot een hip en geliefd woongebied. Met een stijging van de onroerendgoedprijzen als logisch gevolg. Internationaal zijn er aansprekende voorbeelden te vinden, zoals Notting Hill in Londen, Prenzlauer Berg in Berlijn en het Eilandje in Antwerpen. In de Nederlandse stad Utrecht ondergaat de wijk Lombok (aan de westkant van het centrum) een vergelijkbare metamorfose.



UTRECHT, VIERDE STAD VAN
NEDERLAND, 340.000 INWONERS

Lombok is gebouwd tussen 1886 en 1920, als woonwijk voor kantoorpersoneel en fabrieksarbeiders. De hoofdstraten in de wijk waren bedoeld voor de eerste groep, de zijstraten voor de tweede. Kenmerkend voor de wijk zijn de klassieke Nederlandse arbeidershuisjes, gebouwd voor de arbeiders die werkzaam waren in de fabrieken langs de waterwegen. Een groot deel van de industriële bebouwing is in de loop der jaren verdwenen. Alleen de opgeknapte zaagmolen 'De Ster' en de voormalige Stichtische Olie- en Lijnkoekenfabriek Cereol herinneren nog aan dit verleden.





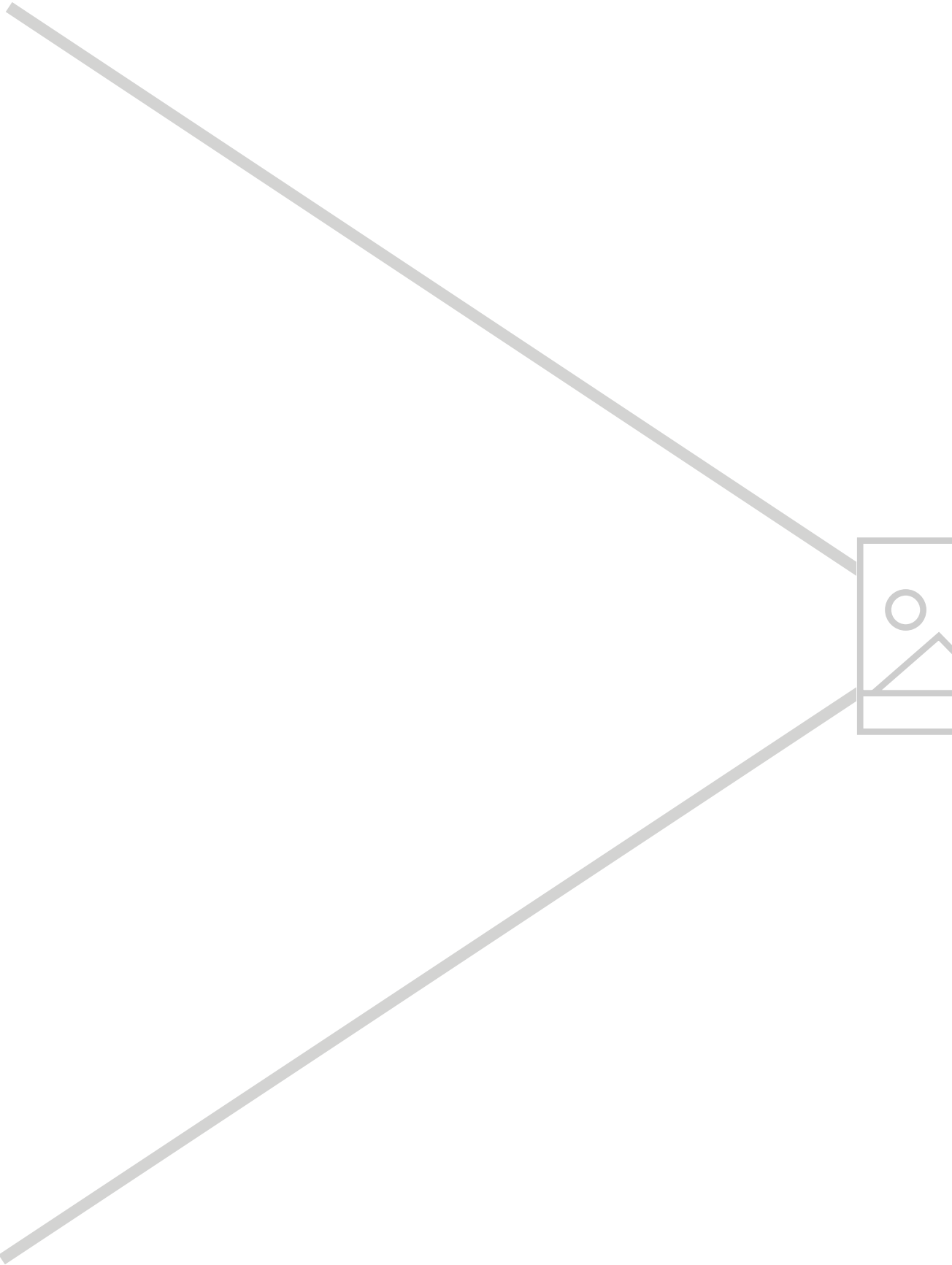
De wijk is duidelijk aan het 'veryuppen'. Er wonen tegenwoordig relatief minder niet-westerse allochtonen (19,2 procent, tegenover 22,1 procent voor de stad Utrecht). Door de gentrificatie zien steeds meer mensen dat Lombok gunstig gelegen is, vlakbij Utrecht Centraal Station. De lange, dwars door de wijk lopende, Kanaalstraat staat bekend om de sfeervolle, veelal Turkse winkeltjes. De straat is dan ook onder Utrechters van buiten de wijk heel populair. Op de kop van de wijk staat sinds 2014 de ULU-moskee, een eigentijds ontwerp van architect Ishak Önen. Vlak achter de moskee bevindt zich het door BPD gerealiseerde appartementengebouw *Buenos Aires*.







Het BPD-appartementengebouw Buenos Aires werd in september 2014 opgeleverd. Het telt in totaal 84 appartementen, verdeeld over vijf verdiepingen, en heeft een ondergrondse parkeergarage met 230 plaatsen. Bovenop het gebouw bevindt zich een *lounge deck*. Van de 84 appartementen zijn er 28 verkocht en 56 verhuurd aan starters (42 in de sociale huursector en veertien in de vrije sector). Door de opwaardering van de 'Kop van Lombok' en het aangrenzende stationsgebied, zal de locatie de komende jaren alleen nog maar aantrekkelijker worden.



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



VERNIEUWEN OP Z'N DUIITS

Dit is het eerste deel van een drieluik over stedelijke metamorfoses in Duitsland, Nederland en Frankrijk. Samen met professor dr. ir. Stefan Siedentop kijken we naar het binnenstedelijk gebied in Nordrhein-Westfalen. Wat kunnen we van de Duitse ervaringen leren?

Net als in Frankrijk en Nederland staat ook Duitsland de komende jaren voor de opgave om veel nieuwe woonruimte te realiseren. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling kan en moet daaraan een flinke bijdrage leveren. De afgelopen jaren zijn in Duitsland vele succesvolle projecten gerealiseerd. Zo verrijzen in het stadsdeel Hörde in Dortmund zo'n 1.200 wooneenheden met 34 hectare water op een braakliggend landschap waar vroeger een staalfabriek stond. In Düsseldorf worden ongeveer 1.500 koopwoningen gebouwd op een leeg terrein waar de fabriek Hohenzollern was gevestigd. Hier komen ook kantoren, bedrijven, voorzieningen en een nieuw stadspark: in 2020 moet alles klaar zijn. Het zijn slechts twee voorbeelden van legio projecten die in Duitsland op stapel staan. Centrale vraag aan Stefan Siedentop, als wetenschappelijk directeur verbonden aan het Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund: welke gezamenlijke inzichten leveren deze projecten op?

DE SOCIAAL ONGEMENGDE STAD

Leidt transformatie tot buurten voor de happy few?

"Een stedelijke transformatie is pas echt een succes als alle inkomens in dat succes kunnen delen", stelt Stefan Siedentop. Hij schetst het beeld van de Duitse markt, met een oplopende druk op de stad die leidt tot hogere woonlasten, vooral voor lagere inkomens. Transformatie gaat deels gepaard met

verdringingseffecten op de woningmarkt. De gemiddelde Duitse stad kent nog altijd een hoog niveau van sociale mixing, maar dat wordt wel steeds minder. Het huidige niveau handhaven – dat wordt dé uitdaging van de komende tijd. Nieuwbouw van duurere woningen leidt meestal niet tot merkbare ontspanning in andere marktsegmenten. Er moet dan ook flink worden bijgebouwd in de goedkope en sociale sector. Veel grote Duitse steden leggen ontwikkelaars daartoe gemeentelijke richtlijnen en quota op. Siedentop: "Maar quotaregelingen volstaan niet. Er zijn in absolute zin méér goedkope woningen nodig."

HET MILIEU

Hoe duurzaam is binnenstedelijk bouwen?

Als voor een binnenstedelijke transformatie braakliggende terreinen tot leven worden gewekt, heeft dat een duurzame kant. Hoe meer terrein binnenstedelijk

wordt ontwikkeld, hoe minder *greenfields* er op de schop hoeven. Bovendien is in de nieuwe stedelijke woongebieden vaak een belangrijke rol weggelegd voor groen, soms – maar lang niet overal – in combinatie met ecologisch of autovrij wonen. Dat een nieuwe stadsbuurt relatief groen is, speelt weer een cruciale rol bij de gebiedsmarketing: ook de stadsmens wil graag groen in de buurt. "Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling kan een katalysator worden voor verdergaande wijk- en stadsontwikkeling", aldus Siedentop. Bijvoorbeeld omdat water wordt ingezet om de woonkwaliteit verder te verhogen. En als steden zelf betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling blijkt er vaak meer ruimte beschikbaar voor groen. Daar profiteert de rest van de stad ook van; een duurzaam pluspunt.

DE MIX VAN FUNCTIES

Lukt het om veelzijdigheid te creëren?
Bij nieuwe stadswijken in Duitsland is

"STEDELIJKE
TRANSFORMATIES
ZIJN EEN SUCCES
ALS ALLE INKOMENS
IN HET SUCCES
KUNNEN DELEN"



niet zelden een terughoudende benadering omtrent het thema ‘functiemenging’ te zien. Deze menging blijft beperkt tot het veiligstellen van primaire levensbehoeften. Maar er zijn uitzonderingen. Op de Germania Campus Münster en in het Clouth Quartier in Keulen bijvoorbeeld. Daar krijgen historische gebouwen een andere bestemming – cultureel, recreatief, of horeca – en daarmee de nieuwe wijken een eigen karakter. De ervaring leert echter dat tussen droom en daad nog een flink gat zit. Siedentop: “In het buitenland wordt functiemenging sterker als marketingargument gebruikt. Duitsland is hierin conservatief.” Dat komt niet zozeer door juridische

obstakels, het zijn vooral de reserves van projectontwikkelaars én gebruikers die een functiemix in de weg staan. Daarbij wordt vaak gewezen op botsende eisen van verschillende gebruikers, bijvoorbeeld als er plannen zijn voor woningen én winkels in hetzelfde gebouw.

DE SCHAALGROOTTE

Hoe groter, hoe meer succes?

Een algemene samenhang tussen de omvang van een project en het succes ervan is er niet. Er zijn inmiddels grote en kleine geslaagde transformatieprojecten. Maar de kansen en risico’s zijn weer wel afhankelijk van de schaalgrootte. Hoe groter een project, hoe groter de

kans om een gebied daadwerkelijk een eigen karakter te geven. Openbaar groen en sommige voorzieningen kunnen pas gerealiseerd worden bij een zekere grootte en kritische massa. Daar staat tegenover dat een groot gebied ook weer een zekere monotonie kan krijgen. Kleinere projecten sluiten vaak beter aan op de bestaande bebouwing en kunnen ook beter in bestaande structuren worden ingepast. Nadeel is dan weer dat dit de vrijheid bij de projectontwikkeling kan inperken.

PUBLIEK-PRIVATE SAMENWERKING

Hoe krijgt de transformatie vorm?

Duitse steden moeten vaak opereren



Prof. dr. ir. Stefan Siedentop is wetenschappelijk directeur van het Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung (ILS) in Dortmund.

Het ILS doet internationaal vergelijkend onderzoek naar de actuele en toekomstige ontwikkeling van steden. Voor dit artikel is gebruik gemaakt van ILS-onderzoek én van de uitkomsten van de Rondetafelconferentie over stedelijke gebiedsontwikkeling in Nordrhein-Westfalen en Nederland. De conferentie werd in oktober 2015 gehouden in Eindhoven en was een initiatief van de Technische Universiteit Delft, BPD en het Nederlandse Ministerie van Binnenlandse Zaken.

met beperkte budgetten en een krappe personele bezetting. Het stadsbestuur heeft vaak niet direct iets te zeggen over de grond. Gemeenten zijn zodoende bij transformatieprojecten op private ontwikkelaars aangewezen. Dankzij die samenwerking is de ontwikkeling van grotere projecten mogelijk, maar het levert ook 'conflictpotentieel' op. Vooral wanneer gemeentelijke doelen moeten worden veiliggesteld die de ambities van private betrokkenen beperken, zoals betaalbare woningen.

De samenwerking publiek-privaat wordt in Duitsland meestal vastgelegd in een *städtebaulicher Vertrag*. Zo'n overeenkomst legt bepaalde specificaties voor de gebiedsontwikkeling dwingend vast. Siedentop: "Deze manier van



samenwerken is echter sterk afhankelijk van de situatie op de vastgoedmarkt. In stagnerende en krimpende markten hebben gemeenten een zwakkere onderhandelingspositie om aan ontwikkelaars eisen te stellen over sociaal of milieubewust bouwen.”

DE KOSTEN

Wie betaalt de rekening?

Doorgaans dragen de ontwikkelaars in Duitsland het financiële risico van de gebiedsontwikkeling. Het risico kan vooral in de conceptfase zeer groot zijn, omdat de ontwikkelaar moet investeren en het onduidelijk is of het plan een succes zal worden. Dit risico blijkt in populaire steden in Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf, Köln, Bonn en Münster,

te overzien. In steden met moeilijke woningmarkten ligt dat uiteraard anders. De verdeling van kosten en risico's hangt dus sterk af van de situatie op de woningmarkt. Siedentop: "In grote steden met een gespannen woningmarkt lopen gebiedsontwikkelingen vanzelf. Die gemeenten kunnen niet alleen de kosten op de investeerders overdragen, maar ook een deel van de winst afromen." In steden met een ontspannen woningmarkt zijn gebiedsontwikkelingen deels op openbare financiering aangewezen. Daartoe worden vaak gemeentelijke dochtermaatschappijen opgericht. Gemeenten dragen dan vaak de kosten voor de groene en blauwe infrastructuur, waarvan de baten ook andere gebieden ten goede komen.



HIGHLIGHTS

In Duitsland blijkt de oplopende druk op de stad te leiden tot hogere woonlasten, vooral voor lagere inkomens.

- Belangrijk bij gebiedsmarketing: ook de stadsmens wil graag groen in de buurt.

- Kleinere projecten sluiten vaak beter aan op de bestaande bebouwing en kunnen ook beter in bestaande structuren worden ingepast.

INSPIRATIE

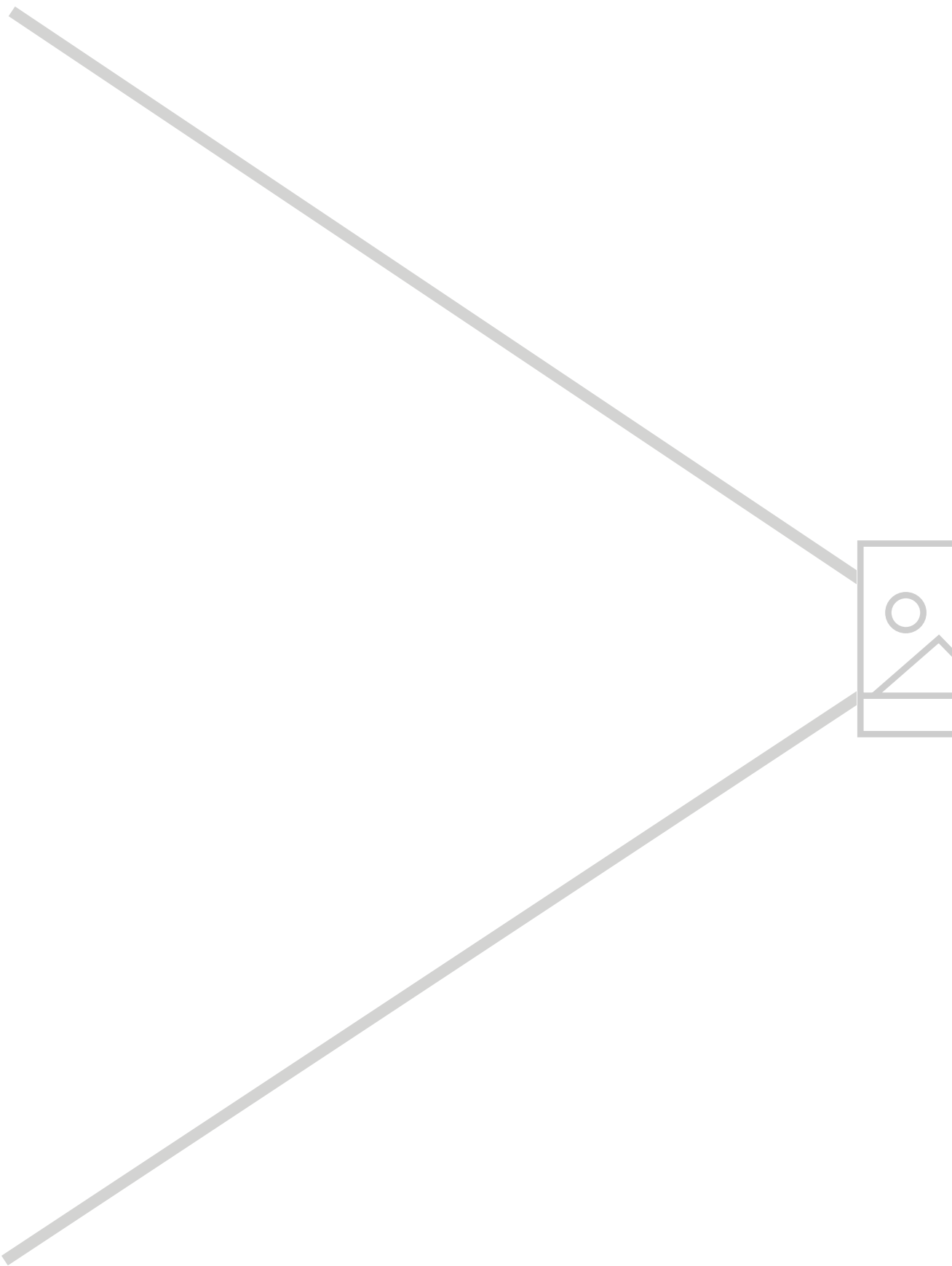
Over binnenstedelijke gebiedsontwikkeling:
www.quartierentwickeln.de

- Voorbeelden van innovatieve projecten in stedelijke ontwikkeling:
www.werkstatt-stadt.de

- BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung) op twitter: @bbsr_bund

- Nieuwsbrief 'Urbane Transformationen'
www.urbane-transformationen.de

- Website van de Montag Stiftung Urbane Räume
www.neue-nachbarschaft.de



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



KLIK. UW DIGITALE WINKELMANDJE BEVAT ÉÉN WONING

Een reis, kleding of een boek online kopen? Het is de laatste jaren voor veel Europeanen heel gewoon geworden. Maar online een complete woning kopen, zonder tussenkomst van derden, dat is nieuw. BPD deed een pilot in Nederland. En er liggen nog meer digitale kansen op de woningmarkt.

“KWART VAN DE KOPERS WILDE HET AANKOOPPROCES DIGITAAL DOEN”



JESSIE WAGENAAR



BORIS GEHENIAU

In het centraal gelegen Vianen, net onder de stad Utrecht, konden geïnteresseerden geheel digitaal een woning kopen. Zonder tussenkomst van makelaars of adviseurs werd de eerste fase van 59 huizen aangeboden. Een unicum op de woningmarkt, deze pilot van BPD, waarbij zeventig geïnteresseerden een persoonlijke online omgeving aangeboden kregen. Zo konden zij zich op het aanbod oriënteren en hun woonvoorkeuren opslaan. In het digitale BPD-klantportaal *Mijn Eigen Huis* ontvingen zij onder meer digitale folders en 3D-impresies van de beschikbare woningen. Van de zeventig deelnemers sleepten dertig een voorkeurswoning naar hun digitale winkelmandje. Dertien van hen kregen een woning toegewezen en drie kopers ronden uiteindelijk het gehele aankoopproces digitaal af. Door een rechtsgeldige digitale handtekening te zetten onder de digitale koopakte en de begeleidende aannemingsovereenkomst.

Jessie Wagenaar, directeur Verkoop & Gebiedsmarketing van BPD, legt uit waarom BPD voor deze aanpak heeft gekozen: “Steeds meer Europeanen zijn gewend zaken online te regelen. Waarom zouden we dat niet voor woningen doen? Uit ons onderzoek bleek dat bijna een kwart van de kopers het aankoopproces digitaal wilde doen. Dat is veel. We houden dit jaar nog eens twee pilots om de persoonlijke online omgeving te verbeteren. Eigenlijk willen we alle belangstellenden in onze projecten de mogelijkheid geven alles digitaal te regelen. Willen ze op enig moment toch liever persoonlijk contact, dan is dat uiteraard altijd mogelijk.”

VIRTUAL REALITY

BPD zet al sinds 2010 in op de groeiende wens van de consument om zijn leven online te regelen. De gebieds- en projectsites van BPD zijn daarom net als het online klantportaal

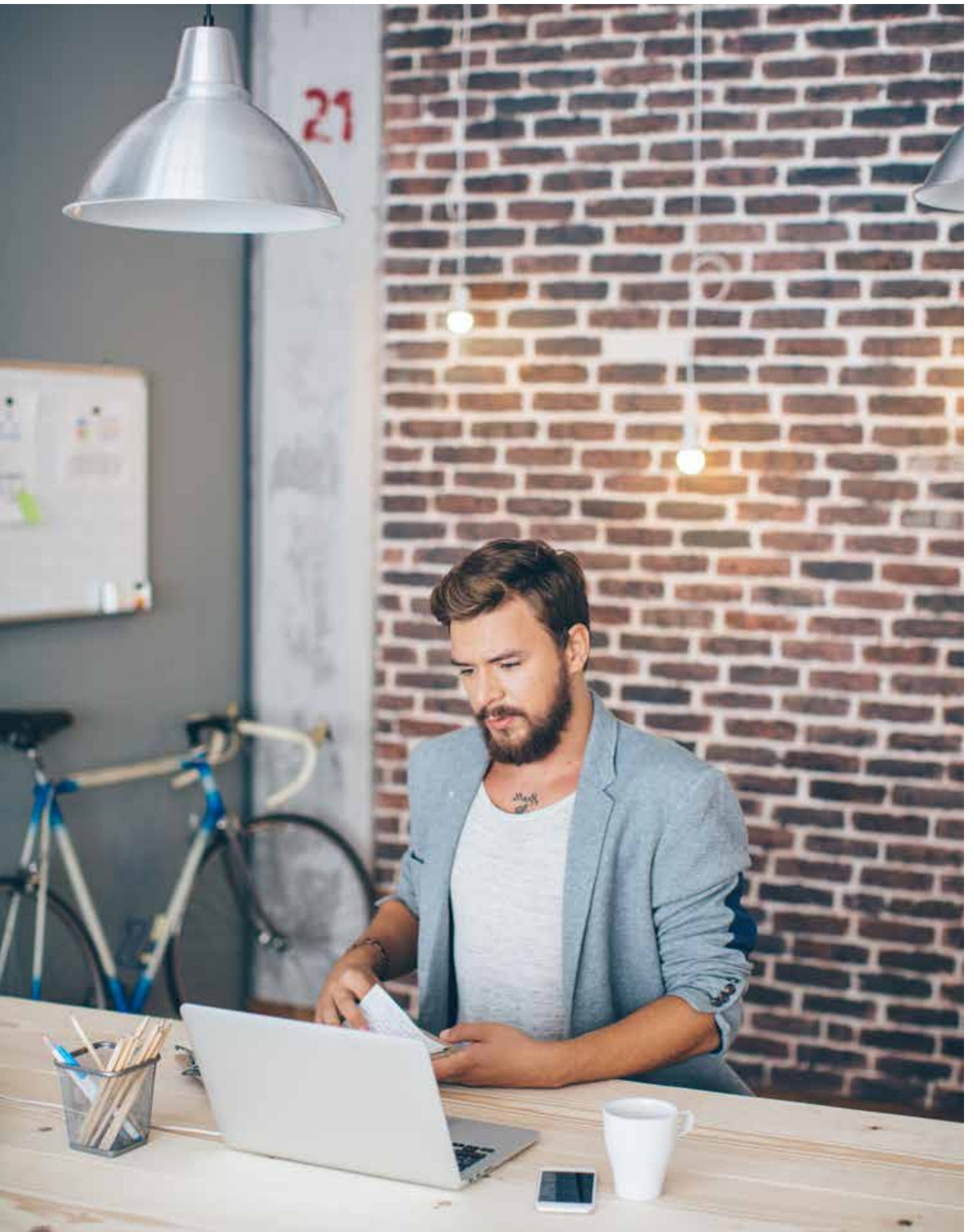
onderdeel van een digitaal platform, dat geïntegreerd is met de bedrijfsprocessen van BPD. Zo kunnen klanten in de loop van het jaar in de zogenoemde configurator hun woning online uitbreiden of aanpassen naar eigen wens, bijvoorbeeld met een uitbouw of dakkapel. Wanneer ze de juiste configuratie hebben gevonden, kunnen zij deze opslaan en worden de aanpassingen daadwerkelijk doorgevoerd in de bouw. Het is een voorproefje van de toekomst, waarin geavanceerde virtualisatietechnieken mensen een steeds beter beeld geven van een woning voordat die daadwerkelijk is gebouwd. Een toekomst waarin ook steeds meer ruimte is voor persoonlijke wensen.

Een prachtige technologie die in deze fase ingezet kan worden, is *Virtual Reality* (VR). In de verkoop wordt het al mondjesmaat ingezet. Het Ierse vastgoedbedrijf Sherry FitzGerald kondigde begin dit jaar aan dat zij een VR-platform aan het bouwen zijn, zodat klanten geen tijdrovende bezoeken meer hoeven af te leggen om huizen te bekijken. Voor nieuwbouw is het dé ideale oplossing. Plattegronden, maquettes en visualisaties omtoveren tot een 3D-versie, zodat mensen met een VR-bril door de huizen kunnen ‘lopen’. De beelden kunnen eventueel begeleid worden door een virtuele makelaar of voice-over, die belangrijke kenmerken van de woning bespreekt.

KEN DE WIJK

Er liggen nog meer digitale kansen, zoals het in kaart brengen van de omgeving van een woning. Mensen willen weten waar ze terechtkomen en welke faciliteiten een wijk heeft. Communicatiemanager Jeanne Neuve-Eglise van BPD Marignan in Frankrijk: “Populaire oriëntatiesites in Frankrijk zijn KelQuartier.com en Bienici.com. Hier zoeken mensen op type koopwoning, op prijs en in specifieke regio’s of buurten. Zij krijgen geografische informatie, maar ook sociaaleconomische gegevens zoals bevolkingsamenstelling en gemiddeld inkomen. Plus informatie over de winkelvoorzieningen in het gebied, parkeer gelegenheid, kinderopvang en openbaar vervoer.”

Alle Duitse vastgoed-zoekmachines zijn te vinden op het veel bezochte Immobilienportale.com. De meest gebruikte is Immobilienscout.de. Deze website is sinds 1998 in de lucht,



“MISSCHIEN WILLEN MENSEN
IN DE TOEKOMST EEN RUIMTE
WAARIN ZE VOLLEDIG
DISCONNECTED ZIJN”

maar sinds 2005 schiet het aantal bezoeken omhoog: van 100 miljoen in krap tien jaar naar 803 miljoen.

“Consumenten weten steeds beter wat ze willen en zoeken zelf de benodigde informatie. Dat is echt iets waar makelaars en projectontwikkelaars rekening mee moeten houden”, zegt Boris Geheniau, directeur van het Nederlandse online marketingbureau Fundament All Media. “Transparantie is bij de huizenverkoop een vereiste geworden. Gemeentes geven steeds meer toegang tot hun data. Dit geeft consumenten inzicht wat er aan nieuwbouw gepland is in de gemeente of woonwijk van hun keuze. Kijk bijvoorbeeld maar eens naar de grote variëteit aan interactieve kaarten die de gemeente Amsterdam beschikbaar stelt op maps.amsterdam.nl.”

In de Verenigde Staten gaan makelaars nog een stap verder. Ze zetten zelfs drones in om potentiële kopers te laten zien waar hun woning gebouwd gaat worden. De drones bieden videobeelden die realistischer zijn dan welke digitale kaart dan ook. Bij bestaande woningen krijgen huizenzoekers dankzij drones de mogelijkheid om een wijk in het weekend of 's nachts te begluren. Want, is die buurt wel echt zo rustig als de makelaar beweert?

PERSONALISERING

Consumenten krijgen steeds vaker gepersonaliseerde online aanbiedingen voor boeken, reizen en supermarktproducten. Ook in de woningmarkt zal deze ontwikkeling doorzetten. Om een passend aanbod te kunnen maken, zullen makelaars en projectontwikkelaars data slimmer moeten inzetten. Daar is nog een wereld te winnen, zegt marketingdeskundige Geheniau. “Makelaars spreken bijvoorbeeld nog steeds over ‘woningen’, maar wanneer kopers op zoek gaan, tikken Nederlanders in Google vier keer vaker het woord ‘huis’ in dan ‘woning.’” Geheniau maakt fervent gebruik van analytische tools om klantgedrag te onderzoeken en profielen samen te stellen. “Men heeft geen idee wat een rijkdom aan informatie er online te vinden is. Wij werken zelf aan een platform waarbij we *big data* van een stad combineren met een persoonlijk sociaal profiel, en zo te kunnen voorspellen in welke wijk iemand het best zou passen. Voor wie dat te ver gaat, is mijn advies om eenvoudig te beginnen met het analyseren van specifieke woorden in



ONLINE BETALEN

Mobiel en online betalen kent nog veel obstakels en belemmert veel consumenten bij online aankopen. Daarom werken diverse bedrijven aan nieuwe manieren van snel en betrouwbaar betalen. Biometrie heeft de voorkeur. Dit is de methode om de identiteit van iemand vast te stellen op basis van gedragseigenschappen of lichaamskenmerken. Het bedrijf Bionym ontwikkelde bijvoorbeeld een armband (Nymi) die de hartslag als identificatiemiddel gebruikt (ieder mens heeft een unieke ritme). Fujitsu probeert het met hand lezen (ook handpalmen zijn uniek) en het Chinese Alibaba met gezichtsherkenning (Smile to Pay). Google deed onlangs een test in Starbucks-vestigingen, waar het zinnenetje ‘I want to pay with Google’ voldoende is om geld over te maken. Meer ontwikkelingen: www.mobilemoneyrevolution.co.uk.

zoekmachines. Veel professionals denken bijvoorbeeld nog steeds dat het voorjaar de tijd is dat mensen willen verhuizen. Wat blijkt? Mensen zoeken vooral in augustus op 'huis kopen' en 'makelaar'. En wanneer zijn makelaars op vakantie? Juist, in augustus!"

Als huizenkopers zelf informatie kunnen vinden, dan rest er volgens Geheniau nog maar één ding voor de huizenverkooper: verregaande specialisatie. "Word de makelaar die alles weet van wonen na een echtscheiding of na het eerste kind. Of weet alles van een specifieke wijk. Je moet relevant blijven, want kopers en verkopers schakelen steeds vaker direct met elkaar. Mensen zetten hun huis op Facebook of in een huizenverkoopapp en verkopen het op die manier."

METEN IS BETER

Om te ontdekken wat mensen willen, kun je overgaan tot het realtime meten van bewegingen, bijvoorbeeld door sensoren te plaatsen in woningen of hen – met permissie – te traceren via het mobiele telefoonnetwerk. BPD-directeur Jessie Wagenaar: "Het zou geweldig zijn om te kunnen meten hoe mensen hun huizen echt gebruiken. Zitten ze veel in de keuken of in de woonkamer? Welke ruimte gebruiken ze als werkkamer? Wanneer gebruiken ze de slaapkamer(s)? Met zulke data kunnen wij woningen bouwen die nog beter passen bij wat de mensen willen. Want wensen veranderen. Misschien willen mensen in de toekomst wel een beeldschermruimte. Of juiste een ruimte waarin ze volledig *disconnected* zijn, een offline kamer." Volgens Wagenaar, van huis uit planoloog, is het ook interessant om bewegingen buitenshuis te meten en de ideale openbare ruimte vorm te geven. "Het Witte Dorp in de Nederlandse stad Eindhoven is al gebouwd in de jaren dertig van de vorige eeuw. Op zomeravonden spelen kinderen er buiten en zitten volwassenen op bankjes met elkaar te praten. Dat is bijna niet te ontwerpen, maar er zijn plaatsen waar het lukt. Dat kunnen meten, geeft ons wellicht de mogelijkheid iets dergelijks opnieuw te maken. Mensen komen bij ons met een droom. We gaan steeds verder om te helpen die droom waar te maken."



HIGHLIGHTS

Technische middelen zoals Virtual Reality en drones zullen huizenzoekers een steeds beter beeld geven van een (toekomstige) woning, zonder dat zij die hebben bezocht.



Consumenten weten steeds beter wat ze willen en vinden zelf de informatie die zij nodig hebben.



Makelaars moeten zich specialiseren in bijvoorbeeld specifieke wijken of doelgroepen, willen zij extra waarde blijven toevoegen.



Met sensoren en mobiele data is steeds beter te meten hoe mensen woningen en wijken gebruiken.

INSPIRATIE

Tip van online marketingdeskundige Boris Geheniau: "Matthew Shadbolt, Director of Real Estate Products bij The New York Times, is een bron van inspiratie. Ik had een video-interview met hem voor een onafhankelijke nieuwssite voor makelaars. Shadbolt sprak onder meer over de nieuwe rol van makelaars: *relentlessly helpful*. Bekijk het hier: www.vastgoedactueel.nl/video/interview-met-matthew-shadbolt-director-real-estate-products-new-york-times



Tip van BPD-directeur Jessie Wagenaar: lees het marketingboek *When Digital Becomes Human* van de Belg Steven van Belleghem. De ondertitel is *The Transformation of Customer Relationships*. Onder meer verkrijgbaar via Amazon.com

"GEEF OUDEREN
HET IDEE DAT ZE
NOG EEN
MOOIE STAP
GAAN ZETTEN,
NIET DAT ZE
EEN STAP
TERUG DOEN"

BOUWEN TEGEN EENZAAMHEID

West-Europa vergrijsst. En de ouderen worden eenzamer. Hoe kan de woonomgeving bijdragen aan een gezond sociaal leven?



REINHARD ERNST
MANAGER CENTRUM
VOOR AMBULANTE HULP



NETTY VAN TRIEST
VERANDEREXPERT



SERGE GUÉRIN
SOCIOLOOG



REINHARD ERNST

Reinhard Ernst (1963) is manager van het *Sozialstation* in Leonberg, een kleine stad van ruim 45.000 inwoners in de deelstaat Baden-Württemberg. Duitsland kent duizenden van zulke Sozialstationen. Een Sozialstation verzorgt mensen, veelal ouderen, thuis vanuit het idee dat zij zich in hun vertrouwde omgeving het prettigst voelen. Het gaat dan om verpleging, het toedienen van medicijnen, hygiëne (wassen, tandenpoetsen) en het helpen met (herstel)-oefeningen. De Sozialstationen worden gerund als privé-initiatief, maar ook door Diaconieën en organisaties als Caritas en het Rode Kruis. De kosten worden vrijwel altijd gedekt door de verzekering.





INDIVIDUELE WOONWENSEN

Reinhard Ernst liet onlangs een pand bouwen voor tientallen senioren.
“Wie het in ons huis nodig heeft, krijgt de zorg die hij of zij thuis ook zou krijgen. Maar thuis heb je niet tientallen gelijkgezinden met wie je samen dingen kunt ondernemen.”

KAN EEN WOONOMGEVING HELPEN OM EENZAAMHEID ONDER OUDEREN TEGEN TE GAAN?

“Absoluut. Een goed voorbeeld is het project dat we onlangs samen met BPD Stuttgart hebben gerealiseerd in Leonberg. We hebben een pand gebouwd waarin zo'n 40 tot 45 senioren wonen, alleenstaanden en echtparen. Allen in hun eigen appartement. Nog maar een paar jaar geleden was de algemene opvatting dat ouderen kleiner willen wonen, terwijl ouderen natuurlijk ook individuele woonwensen hebben. Daarom hebben wij ook grotere woningen laten maken.

Het gebouw is bewust geen verzorgingshuis. Maar wie het in ons huis nodig heeft, krijgt de zorg die hij of zij thuis ook zou krijgen. Alleen heb je thuis niet tientallen gelijkgezinden met wie je samen dingen kunt ondernemen. Dat is het grote voordeel van samen onder één dak wonen. We hebben in dit gebied nu zes van zulke huizen en die zijn elke keer binnen een mum van tijd bezet.”

IN DUITSLAND IS RUIM 20 PROCENT VAN DE BEVOLKING GEPENSIONEERD, IN 2030 GELDT DAT VOOR BIJNA EEN DERDE VAN DE DUITSERS. DENKT DE POLITIEK NA OVER WOONVORMEN VOOR DE GROEIENDE GROEP OUDEREN?

“Het is zeker een thema. Al een paar jaar kennen we door de staat gesubsidieerde meergeneratiewoningen. Maar omdat vooral jongeren er vaak niet lang blijven wonen, werkt het nog niet goed. Het maakt wel duidelijk dat de politiek het serieus neemt. Kort geleden is ook

“ZO LANG MOGELIJK THUIS WONEN IS IN DUITSLAND OOK HET CREDO”

de subsidieregeling voor drempelvrij wonen verruimd.”

ER IS STEEDS MEER BELANGSTELLING ONDER OUDEREN VOOR DE *WOHN-GEMEINSCHAFT*, DIE TRADITIONEEL ONDER STUDENTEN POPULAIR IS: EEN EIGEN SLAAPKAMER EN VERDER VEEL GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN. ZIET U DIE TREND OOK?

“Ik zie de interesse daarvoor toenemen. Het gaat dan vooral om mensen van rond de zestig die nadenken over de vraag hoe ze hun oude dag willen doorbrengen. En die willen voorkomen dat ze in een verzorgingshuis terecht komen.”

IS HET VERZORGINGSHUIS OP Z'N RETOUR?

“Zo lang mogelijk thuis wonen is ook hier het credo. Tien jaar geleden dacht men nog dat wonen in een verzorgingshuis eenzaamheid tegenging. Maar de praktijk is dat mensen in zo'n verzorgingshuis zo hulpbehoevend zijn dat ze toch niets meer samen kunnen doen.”



MEER NUANCE GRAAG

“Te vaak worden ouderen over één kam geschoren”, zegt veranderexpert Netty van Triest. Het is volgens haar broodnodig meer variatie in architectuur, samenwonen en diensten te bieden. En meedenkavonden voor belangstellenden te organiseren. “Dan wordt snel genoeg duidelijk wat de wensen zijn.”

WAAROM HEBBEN VEEL OUDEREN LAST VAN EENZAAMHEID?

“Eenzaamheid is een breed begrip met verschillende oorzaken. Sommige mensen wijken af van de norm of het ontbreekt hen aan sociale vaardigheden. Door een groeiende lichamelijke beperking worden sommige ouderen afhankelijk van verzorgers of bezoek aan huis, terwijl andere chronisch zieken prima contact onderhouden met de buitenwereld dankzij internet. Wat ook meetelt zijn ankerpunten die wegvallen, zoals de partner, bevriende burens en vaste vrienden. Er is niet één oplossing voor het voorkomen van eenzaamheid. Er is dus ook niet één woonvorm die past.”

WELKE WOONVORMEN KUNNEN DAARBIJ HELPEN?

“Bij senioren ontstaat eenzaamheid vaak gaandeweg het leven. Een goed netwerk nabij helpt dat voorkomen. Senioren worden zich daar steeds bewuster van.

Het sluiten van verzorgingshuizen heeft veel mensen aan het denken gezet over wonen op latere leeftijd. Hun grote koopwoningen worden op enig moment te bewerkelijk. Het zou goed zijn wanneer ze dan in de buurt een alternatief kunnen vinden. Wij merken dat mensen het vooral belangrijk vinden dat ze gekend worden, dat ze aanspraak hebben. Bied ouderen een veilige omgeving. Geef hen makkelijk toegang tot de drie A's: arts, apotheek en supermarkten Aldi/Albert Heijn. Dat hoeft niet per se te betekenen

“PROJECT-
ONTWIKKELAARS
HANDELEN VAAK NAAR
HET CLICHÉBEELD:
EEN HUIS VAN ENIGE
OMVANG EN ER MOET
ZORG BIJ”

dat zij moeten verhuizen, wellicht zijn aanpassingen aan hun bestaande woning voldoende.”

WAT KUNNEN ONTWIKKELAARS DOEN?

“Projectontwikkelaars en bouwbedrijven zeggen dat ze niet alle ouderen over één kam scheren. Maar in de praktijk handelen zij vaak naar het clichébeeld dat bouwen voor ouderen enige omvang moet hebben en dat er zorg bij moet. Dat is nog maar het begin, ga eens verder. Bied meer variatie in architectuur, samenwonen, en aanpassingen van de bestaande woningen of diensten. Organiseer meedenkavonden voor belangstellenden, dan wordt snel genoeg duidelijk wat de wensen zijn. Een groot deel van de ouderen kan prima ouder worden zonder witte jas in de buurt. Ze regelen zelf de hulp die ze nodig hebben; een tuinman, een werkster. Geef ouderen het idee dat ze nog een mooie stap gaan zetten, niet dat ze een stap terug doen.”

NETTY VAN TRIEST

Netty van Triest (1969) studeerde 'beleid en management in de gezondheidszorg' aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Ze is sinds 2009 senior projectleider bij Platform31, een Nederlandse kennis- en netwerkorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling. Ze heeft uitgebreide ervaring met het opzetten en managen van complexe verandertrajecten en de stimulering van innovatie in organisaties. Haar hart ligt bij het goed organiseren van zelfstandig wonen voor mensen met een beperking.





SERGE GUÉRIN

Serge Guérin (1962) studeerde sociologie en publiceerde diverse boeken over vergrijzing, waaronder *La société des séniors* (De senioren-maatschappij). Hij doceert 'management van zorginstellingen' aan de INSEEC Business School en 'gerontologie en beleid' aan Sciences Po in Parijs. In 2014 ontving Guérin de hoogste onderscheiding van de Franse staat, het *Légion d'Honneur*.



"EEN DERDE OPTIE NAAST EIGEN HUIS EN VERZORGINGSHUIS"

"Het is niet minder dan een revolutie", meent de Franse verzorgingsspecialist Serge Guérin. "Wij leven langer en worden anders oud dan vroeger." Volgens Guérin is de zestiger van nu iemand die nog volop in het leven staat en plannen maakt. In de jaren vijftig had een 60-plusser een compleet andere levensstijl.

WAT BETEKENT DIT VOOR DE HUISVESTING VAN OUDEREN?

"Mensen willen zo lang mogelijk in hun eigen huis blijven wonen. Dat vraagt om relatief bescheiden investeringen - denk aan aanpassingen in de keuken en badkamer - tot grotere uitgaven zoals alarmsystemen om problemen te signaleren. Daarbij voorzie ik nieuwe woonvormen voor ouderen die autonoom willen leven maar tegelijk hulp nodig hebben. Dat zouden open structuren moeten zijn inclusief voorzieningen, zoals een apotheek en een huisarts."

HOE ONDERSCHIEDT ZICH DAT VAN HET OUDE VERZORGINGSHUIS?

"Naast het verzorgingshuis met een hek eromheen en het eigen huis is een derde optie mogelijk. Een veilige omgeving die

niet is afgesloten voor de buitenwereld, Want prettig oud worden doe je niet alleen maar in contact met anderen. Je kunt hierbij denken aan projecten waar ook gezinnen wonen, omdat zij dezelfde behoefte aan veiligheid hebben. Hier zouden ouderen en jongeren met elkaar in contact kunnen komen. Wie naar zijn werk gaat kan een senior meenemen om ergens af te zetten of een senior past op de kinderen."

WAT BESTAAT ER OP DIT GEBIED AL IN FRANKRIJK?

"De CNAV (*Caisse Nationale d'Assurance Vieillesse*), een pensioenfonds voor werknemers uit de private sector, financiert projecten die inzetten op zo'n derde optie. Maar er zijn ook welvarende senioren die zich niet laten leiden door

anderen en zelf voorstellen doen over hoe zij willen wonen. Wat ook voorkomt, is dat de kinderen het voortouw nemen bij het vormgeven van de woonwensen van hun ouders."

EN ONDERTUSSEN ONTVOLKT HET PLATTELAND?

"In Fontaine-Guérin, een plaatsje in West-Frankrijk van nog geen duizend inwoners, dat toevallig mijn naam draagt, is een pilot van start gegaan dat *Habit'âge* heet. Een karakteristieke overdekte jeu-de-boulesbaan wordt hier verbouwd tot vier wooneenheden voor ouderen van elk 45 m². Er komen ook collectieve voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte, parkeerplaatsen en een tuin. Het lijkt mij een gepast antwoord op het huisvestingsprobleem voor ouderen."



ILLUSTRATIE TZENKO

CV Peter Savelberg is onder meer bekend van zijn TristateCity Marketing model. Een model waarin hij Nederland presenteert als grote groene megastad. Als 'urban innovator' verzorgt hij lezingen en workshops voor gemeentes, bedrijven en instellingen. www.petersavelberg.com

SLAAPWIJK ONTWAAKT

Door de nieuwe economie verandert de saaie eenvormige nieuwbouwwijk in een dynamische woon- en werkomgeving. Met diensten als Uber en parkeerplaatsen voor *self driving cars*.

WIE EEN BEETJE om zich heen kijkt, ziet overal de tekenen: we groeien toe naar een geheel nieuwe economie. Dankzij de technologische revolutie, met zijn 3D-printers, robotisering en nieuwe diensten als Airbnb en Uber, worden producten en diensten steeds goedkoper. Keerzijde: er zullen steeds minder traditionele banen zijn.

Deze nieuwe economie zal ook gevolgen hebben voor de manier waarop we wonen. We zien nu al dat er bij banken en verzekeringsmaatschappijen een grote uitstroom van werknemers is. Deze mensen beginnen dikwijls vanuit hun zolderkamer of garage een eigen bedrijfje als zzp'er. Helaas zijn veel van onze woningen daar niet op gebouwd. Ook is het vaak niet toegestaan in een woonhuis een bedrijf te vestigen.

Daarin zal verandering moeten komen. De voortrekkersrol ligt evenwel bij de woningcorporaties en eigenaren van

commerciële woningportefeuilles, zoals de institutionele beleggers. Particuliere woningeigenaren zullen creatief op de nieuwe situatie inspelen door hun huis met een dakopbouw of kant-en-klare werkunit in de tuin geschikt te maken als startersruimte.

Dit zal ook invloed hebben op de traditionele slaapwijken en -steden. Omdat er ook overdag werkenden aanwezig zijn, worden de wijken levendig en zal er behoefte ontstaan aan nieuwe faciliteiten. Van fitnessruimtes

“DE NIEUWE FUNCTIES
KOMEN VOOR EEN GROOT
DEEL IN TRADITIONELE
BUURTWINKELCENTRA, DIE NU
AL KAMPEN MET LEEGSTAND”

tot ontmoetingsplekken. Van *seat-smeet*-achtige concepten waar je een vergaderruimte of werkplek kunt huren tot parkeerplaatsen voor *self driving cars*. En er komen *pick-up points* voor producten die mensen overdag via hun smartphone-app hebben besteld en na hun werk komen ophalen.

De nieuwe functies komen voor een groot deel in traditionele buurtwinkelcentra, die nu al kampen met leegstand. Die winkelcentra zullen bovendien poliklinieken huisvesten waar de steeds ouder wordende wijkbewoners – aangenaam dichtbij huis – naartoe gaan voor de behandeling van chronische ziekten zoals reuma en diabetes. Zestig algemene ziekenhuizen zullen op termijn oplossen in wijkpoli's of fuseren tot hoogwaardige medische instellingen voor diagnostiek en complexe ingrepen. We staan aan de vooravond van een transitieperiode waarin de slaapwijk definitief gaat ontwaken.

HET GOEDE STADSLEVEN

Schoonheid, duurzaamheid en diversiteit zijn dé ingrediënten voor het goede stadsleven. Het zijn ook de bouwstenen voor drie bijzondere BPD-projecten: het groene *Algo'Rythm* in Parijs, de sociaal diverse *Handelskade* in Nijmegen en de harmonieuze *Uhlandstraße* in Ludwigsburg. Zo creëer je stedelijke *living environments*.



UITBUNDIG GROEN:
ALGO'RYTHM, PARIJS





VERRASSEND
DIVERS:
HANDELSKADE,
NIJMEGEN



TIJDLOOS
HARMONIEUS:
UHLANDSTRASSE,
LUDWIGSBURG







FRANKRIJK > PARIJS > ALGO'RYTHM

UITBUNDIG GROEN

Op een lege kavel aan de linkeroever van de Seine groeit vanaf 2018 het gebouwen-complex *Algo'Rythm*. Dat 'groeien' kunt u letterlijk nemen. De drie woongebouwen - Algo House, Plant House en Tree House - komen namelijk tot leven dankzij hun begroeide buitenmuren. De in het oog springende gevels maken *Quartier Chinois*, het Chinatown van Parijs gelegen in het dertiende arrondissement, een stuk groener. Het Algo House, bedoeld als huis voor jonge wetenschappers, is compleet bekleed met micro-algen. Deze levende gevel zal hoogwaardige biomassa produceren, bestemd voor onderzoek in de medische industrie. De warmte die de algen leveren, kunnen de bewoners gebruiken voor opwarming van kraanwater en centrale verwarming. Het Plant House, met huurwoningen in de vrije sector, krijgt allerlei soorten moestuinen, naast kleine stadslandbouw op het dak en in loggia's. De bewoners van het Tree House kunnen op hun tuimbalkons van bomen en struiken genieten. Algo'Rythm is groen, duurzaam en innovatief en hét antwoord op de uitdagingen van deze eeuw, waarin fossiele brandstoffen schaarser worden en steden verder zullen verdichten. Het project van BPD Marignan won in februari van dit jaar de City Award *Réinventer Paris*, een prestigieuze prijs voor innovatieve stadsprojecten van het gemeentebestuur van Parijs.

FACTS & FIGURES

3 gebouwen, 15.000 m²
104 + 48 huurappartementen
141 studentenkamers
Start bouw: 2018
Oplevering: 2020



NEDERLAND > NIJMEGEN
> HANDELSKADE

VERRASSEND DIVERS

Wonen direct aan de Waal én midden in de stad. In Nijmegen is het mogelijk. Want tussen het stadscentrum en de rivier realiseert

BPD het torenhoge nieuwbouwproject *Handelskade*. Onderdeel van het Waalfront, gebouwd op historische grond. De Romeinen zagen hier al schepen varen en in de vorige eeuw stond er een krantendrukkerij. Dat wat betreft de geschiedkundige context, want de Handelskade is toch vooral een plek die gaat over de toekomst. Begin mei 2016 zijn de eerste bewoners in 'De Lunet' getrokken, een woontoren van zestien verdiepingen met de rivier als voortuin. Intussen wordt verder gebouwd aan een verrassend veelzijdig woonmilieu; koop en huur, sociaal en vrije sector, wonen en werken. Er is voldoende plek voor zowel jongeren als senioren die van het leven willen genieten en alles wat daartussen zit. Er zijn lofts, starterswoningen en exclusieve appartementen. En middenin het gebouw ligt de binnentuin als groene oase.

De verkoop en verhuur gaan sneller dan verwacht. Ook voor de commerciële ruimten is veel belangstelling. Hoogstedelijk wonen en werken is *hot*, zo blijkt. Extra plus van dit project is de ruimtelijke context: natuur én binnenstad zijn beide binnen handbereik.

FACTS & FIGURES

533 appartementen
2800 m² commerciële ruimte
Start bouw: 2014
Oplevering: 2018









DUITSLAND > LUDWIGSBURG
> UHLANDSTRASSE

TIJDLOOS HARMONIEUS

Hoe mooi kan binnenstedelijk bouwen zijn? Aan de Uhlandstraße in Ludwigsburg staat het antwoord. Daar ontwikkelde BPD op een braakliggend terrein vier stijlvolle woongebouwen met in totaal 34 woningen en een bedrijfsruimte.

Nieuw en oud gaan in de gebouwen harmonieus in elkaar op. Zo herinneren de architectuur, de afmetingen en de geraffineerde details subtiel aan de nabijgelegen villa's uit de Gründerzeit met hun hoektorentjes en erkers. En geeft de lokale architect Kai Dongus met zijn stucgevels een knipoog naar de barokke binnenstad van Ludwigsburg. Tegelijkertijd is dit project ontegenzeggelijk modern. De lichte, horizontale banden op de gevel vormen een fraai contrast met de verticale vensterelementen.

De vier gebouwen omsluiten een binnenhof met wandelpaden en groene eilandjes. De woningen hebben royale tuinen, loggia's en dakterrassen en 93 parkeerplaatsen in een ondergrondse parkeergarage. Een speciaal energieconcept voorziet de woningen voor een groot deel van restwarmte. Zo heeft het braakliggend terrein in de binnenstad van Ludwigsburg, dat lange tijd als parkeerterrein dienstdeed, een bijzondere allure gekregen.

FACTS & FIGURES

4 verdiepingen

34 appartementen

Start bouw: 2012

Oplevering: 2014

FACTS & FIGURES OVER BPD



omzet in 2015 in miljarden	aantal verkochte woningen in 2015	woningen verkocht de afgelopen 10 jaar	woningen verkocht sinds oprichting bijna	woningen in portefeuille	medewerkers
€ 1,5	8.500	95.000	330.000	74.000	ruim 800

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

LIVING ENVIRONMENTS

BPD wil een bijdrage leveren aan de verwezenlijking van living environments: leefomgevingen die zélf leven. Die rust bieden maar ook activiteiten op straat aanmoedigen, zodat mensen met veel plezier samenwonen. BPD maakt zich sterk voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving en besteedt daarbij nauwgezet aandacht aan alles wat het woonplezier beïnvloedt. Van de inrichting van de openbare ruimtes tot en met de groenvoorzieningen. Van architectonische afwisseling en harmonie tot de veiligheid en bereikbaarheid.

GEBIEDSREGISSEUR

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

REGIOKANTOREN

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

GEBOREN IN NEDERLAND, GROOT GEWORDEN IN EUROPA

BPD is opgericht in 1946 door een aantal Nederlandse gemeenten. In de jaren van grote woningnood zorgden we voor fondsen om de bouw van betaalbare huizen mogelijk te maken. Die aanpak voorzag in een grote behoefte. Tegenwoordig staan er in Nederland, Frankrijk en Duitsland bijna 330.000 huizen die met steun van onze onderneming zijn gerealiseerd. Inmiddels is BPD uitgegroeid tot een vooraanstaande gebiedsontwikkelaar met bijna dertig vestigingen in Europa. Elk jaar worden er vele duizenden koop- en huurhuizen opgeleverd die met onze hulp zijn gerealiseerd. In 2016 heeft BPD een primeur: we zijn de eerste gebiedsontwikkelaar die de mogelijkheid biedt om het gehele aankoopproces van een woning online te doorlopen.

Sinds 2006 maakt BPD deel uit van de Rabo Vastgoedgroep, een volle dochter van de Rabobank. Dat geeft de rust en ruimte voor onze onderneming om ons te concentreren op ons vakgebied: het realiseren van living environments, waarin het goed wonen en leven is.

ONLINE

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

BPD EUROPE BV

Westerdorpstraat 66
3871 AZ Hoevelaken,
Nederland

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

NEDERLAND**BPD ONTWIKKELING BV**

HOOFDKANTOOR
Westerdorpstraat 66
3871 AZ Hoevelaken

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

REGIOKANTOREN**NEDERLAND****MIDDEN**

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

NOORD-OOST

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

NOORD-WEST

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

ZUID

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

ZUID-WEST

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

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

Lyoner Straße 15
60528 Frankfurt

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

REGIOKANTOREN**DUITSLAND****BERLIJN**

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

DÜSSELDORF

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

FRANKFURT AM MAIN

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

HAMBURG

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

KEULEN

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

MÜNCHEN

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

NEURENBERG

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

STUTTGART

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

FRANKRIJK**BPD MARIIGNAN SAS**HOOFDKANTOOR

70, rue de Villiers
F-92532 Levallois-Perret Cedex

T +33 (0) 149 641 515
 www.bpd-marignan.com
 Jean-Philippe Bourgade,
directievoorzitter

REGIOKANTOREN**FRANKRIJK****NORD-PICARDIE/ HAUTE-NORMANDIE/ ALSACE**

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

PARIS/ ILE-DE-FRANCE

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

PAYS-DE-LA-LOIRE/ BRETAGNE/ CENTRE

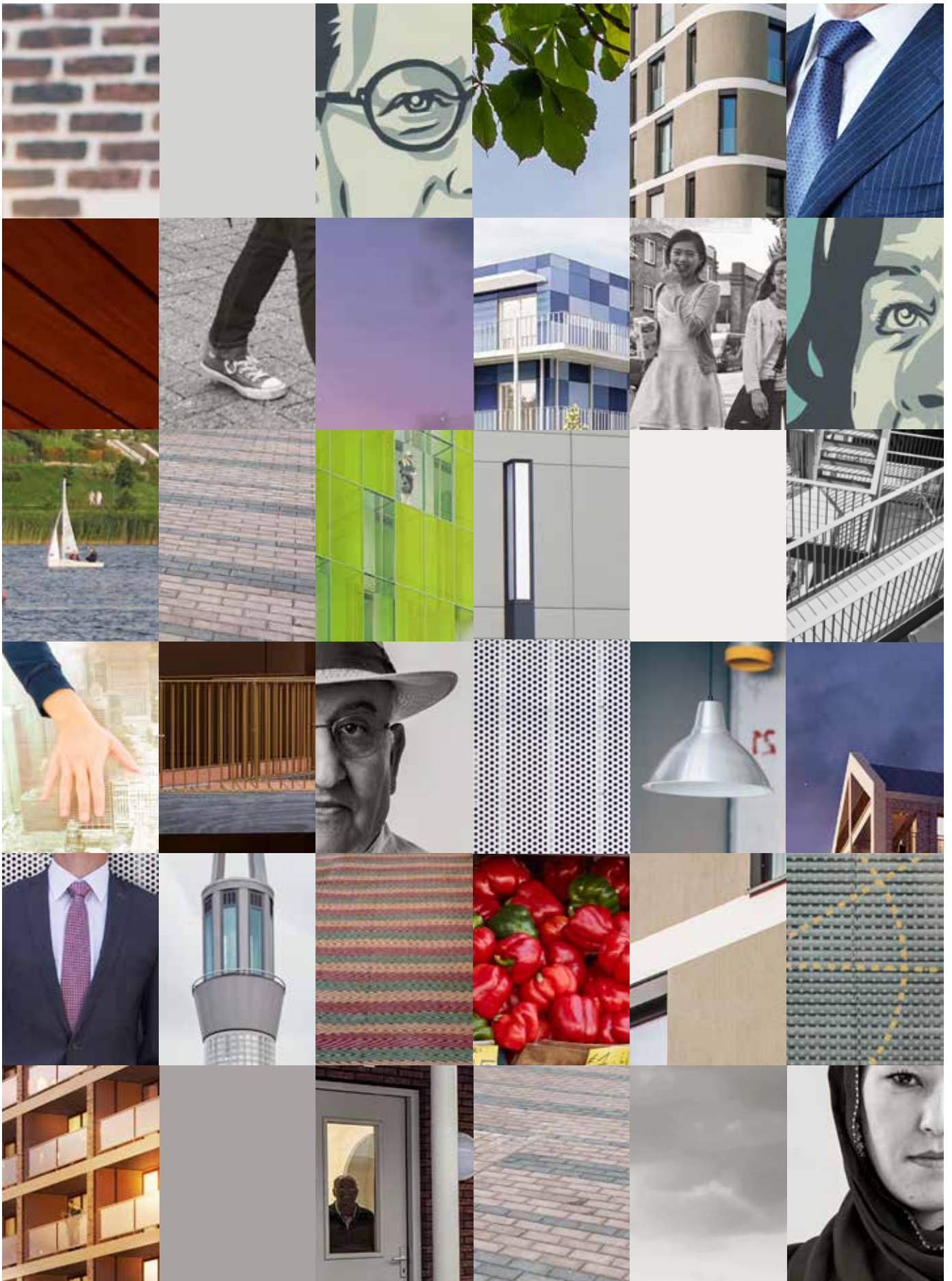
Immeuble Asturia
 Bâtiment A
 4 rue Edith Piaf
 44800 Saint-Herblain
 T +33 (0) 251 831 500
 m.niederlender@bpd-
 marignan.com
 Michel Niederlender,
regiodirecteur

PROVENCE/ LANGUEDOC/ CÔTE D'AZUR

Immeuble le Ponant Littoral
 Bat E
 7, rue André Roussin
 CS 60328
 13322 Marseille Cedex 16
 T +33 (0) 496 151 815
 f.monichon@bpd-marignan.com
 Frédérique Monichon,
regiodirecteur

RHÔNE-ALPES/ SAVOIE

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



"SINDS DE MIDDELEEUWEN FUNGEREN
EUROPESE STEDEN ALS INTEGRATIE-
MACHINES, DAAR KUNNEN WE ONS
DOOR LATEN INSPIREREN"

JÖRG FRIEDRIG / PAGINA 16



"OM JE TE KUNNEN
ONTPLOOIEN HEB JE
PRIVACY NODIG"

KAMBIZ ESPAHANGIZI / PAGINA 21



"SLUIT VLUCHTELINGEN NIET OP,
BETREK ZE OVERAL BIJ. INTEGRATIE
BEGINT VANAF DAG ÉÉN"

JAN VAN ZANEN / PAGINA 39



"EEN STEDELIJKE TRANSFORMATIE
IS PAS ECHT EEN SUCCES
ALS ALLE INKOMENS IN
DAT SUCCES KUNNEN DELEN"

STEFAN SIEDENTOP / PAGINA 68