


bpd MAGAZINE

N° 6 WINTER 2017/2018
MAGAZINE OVER
GEBIEDSONTWIKKELING
IN EUROPA

 bpd creating living environments

BPDEUROPE.COM

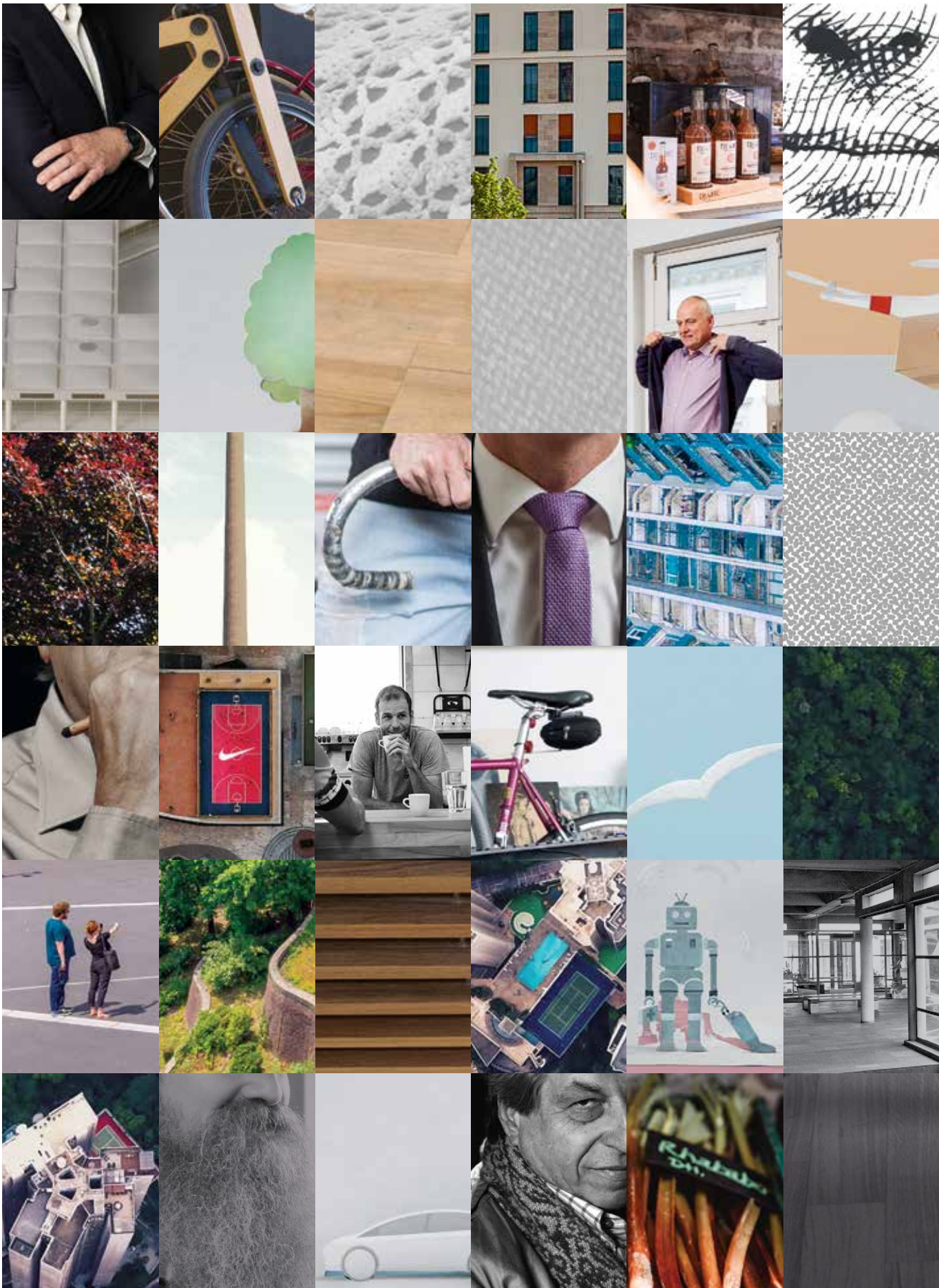


BPD NAAR AMSTERDAM
HOOFDKANTOOR VAN BPD
VERHUIST NAAR HET VOOR-
MALIG BURGERWEESHUIS

KUNSTENAAR DE MAN
"MENSEN MET MINDER GELD
BETREKKEN BIJ HET BOUWEN
VAN DE TOEKOMST"

POLITICOLOOG BARBER
STREED VOOR EEN
WERELDPARLEMENT VAN
BURGEMEESTERS

WETHOUDER BONIN
MÖNCHENGLADBACH KRIJGT
BINNEN AFZIENBARE TIJD
EEN TOTALE FACELIFT



bpd MAGAZINE

COLOFON

BPD MAGAZINE 6, JAARGANG 3
WINTER 2017/2018

BPD Magazine is een uitgave van BPD Europe, Westerdorpsstraat 66,
3871 AZ 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 Dekker, Jeanne Neuve-Eglise, Angela Vervoorn,
Hans Weber, Katharina Zoll

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

ONTWERP & VORMGEVING
ZB/Marinka Reuten/Martijn Ubink

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE

Benjamin Barber, Bertus Bouwman, Margriet Brandsma, Nadine Colombel, Armelle Desmarchelier,
Kees de Graaf, Raymond Heinsius, Mirjam van Immerzeel, ITA Translations, Kleis Jager, Bas
Kooman, Malin Kox, Edwin Lucas, Lucas De Man, Ruud Slierings, Francine Smink, Claudia Stoldt

FOTOGRAFIE & ILLUSTRATIES

Pierre-Antony Allard, Ahmad Farid Alrais, ANP/Jan van Breda, AVIODROME Lelystad, Irwin Chan,
Roman Dachsel, Jana Dorn, Michaël Guichard, Kyle Huber, iDroneman, Khan Jun Ming Amos,
Harmen Kraai/Architectura & Natura, Ian Leung, Antoine Meyssonier, JeRoen Murré,
Yves Rousseau, Royal FloraHolland/Nils van Houts, Janita Sassen, Christian Scholl, Erik Smits,
Stadsarchief Amsterdam, Studioninedots, Siebe Swart, Tzenko, Jan de Vries

DRUKWERK

Drukkerij Roelofs, Enschede

BPD Magazine wordt gedrukt op
uncoated - ongestreken houtvrij offsetpapier.



OPLAGE 8.455

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 EUROPE



JEAN-PHILIPPE BOURGADE
DIRECTIEVOORZITTER
BPD MARIIGNAN

BLAUWDrukTE

Als ontwikkelaar zetten wij een gebied zoveel mogelijk naar onze hand om een thuis, een prettige leefomgeving voor de huidige en toekomstige bewoners te creëren. Daarvoor werken we – samen met andere realisatiepartners – een plan uit voor het eindresultaat, een blauwdruk. De burger krijgt een steeds grotere rol bij de ontwikkeling van die blauwdruk. Dat maakt ons vak complexer maar ook spannender.

Blauwdruk-planning is onder beleidsmakers momenteel weinig populair. Gezien de woningbouwopgave waar we voor staan, is dat minder gelukkig. Je kunt je zelfs afvragen hoe lang die teneur houdbaar blijft. De uitzondering – een blauwdruk die wel populair is – is die van de compacte stad. Maar een verdichte stad vraagt paradoxaal genoeg om ruimte: al die extra stadsbewoners maken immers gebruik van dezelfde pleinen, parken en parkeerplaatsen. En van dezelfde infrastructuur en ov-voorzieningen. Overbenutting daarvan levert bepaald geen bijdrage aan de leefkwaliteit.

Een logische vraag is dan voor wie we het eigenlijk doen. De verdichte stad van de beleidsmakers en de woonbeleving van de gemiddelde burger hebben weinig raakvlakken. Beleidsmakers en burgers lijken, wat dit betreft, in verschillende werelden te leven. Onder veel burgers is het stadse leven weliswaar erg populair, maar vooral als consumentenidee: de binnenstad is niet hun woonomgeving en zal dat voor de meesten ook nooit worden.

Een andere vraag die zich opdringt, is in hoeverre we de werkelijkheid nog kunnen beheersen, hoe maakbaar deze nog is. We krijgen in ons vak onherroepelijk met meer onzekerheden te maken, want het eindresultaat staat niet langer centraal, maar het proces. De keten verandert en de rol van de partners daarin verandert: de overheid reguleert en projecteert minder en de burger meldt zich in een steeds eerder stadium aan ons bureau. We gaan van blauwdruk naar blauwdrukke.

Wil je een gebiedsontwikkeling met al deze onzekerheden tot een succes maken, dan is daar meer geduld, ervaring en gedrevenheid voor nodig. Wij verwelkomen de burger als belangrijke partner. En we heroriënteren ons op onze rol als gebiedsontwikkelaar om zoveel mogelijk in te spelen op de woonwensen van die burger. Of – zoals de Nederlandse hoogleraar Planologie Willem Salet het op pagina 68 omschrijft – om “ruimte te bieden voor de consument als producent”. Deze ruimte bieden we letterlijk in dit nummer en u zult deze “nieuwe producent” dan ook in meerdere artikelen tegenkomen.

WALTER DE BOER,
CEO BPD



VISIE

- 26 NIET IEDEREEN KAN CO-SHAREN
De Belgische theatermaker en conceptontwikkelaar Lucas De Man zwierf door Europa en zag mensen die kunnen delen en mensen die moeten delen. “Voor die ongelijkheid moeten we waken.”
- 28 “GEMEENSCHAPSZIN KUN JE NIET AFKONDIGEN”
Dubbelinterview met Kim Putters van het Nederlandse Sociaal Cultureel Planbureau en sociaal ondernemer Michael Wendt. Waar Wendt hele grote sociale tegenstellingen ziet verdwijnen, ziet Putters in Nederland een diepe onvrede en reële spanningen.
- 54 WAAROM BURGEMEESTERS DE WERELD MOETEN BESTUREN
Een bijzonder essay van de Amerikaanse politoloog Benjamin Barber, die kort na het schrijven ervan overleed. Volgens Barber zijn het niet de natiestaten maar de steden die de problemen van onze grenzeloze wereld het hoofd kunnen bieden.
- 66 OPGAVE VOOR DE SECTOR
Wie wil anticiperen op ontwikkelingen in de woningmarkt moet van goeden huize komen. De stadsontwikkelaar moet een leefomgeving creëren die nu aantrekkelijk is en dat in de toekomst zal blijven. Vijf vakspecialisten geven hun visie.



INSPIRATIE

- 58 LET’S PLAY!
Je vindt ze in alle hoeken en gaten, op grote hoogtes en in onpeilbare diepten: sportvelden ineengeklemd tussen steen, glas en beton.
- 76 DAG INDUSTRIE, HALLO AMBACHT
Stadswijken en gebouwen waar voorheen fabrieken waren gevestigd, worden nu leefbaar dankzij jonge, ambachtelijke ondernemers.
- 89 3 X MET EEN INDUSTRIËLE TOUCH
Oude industrieterreinen worden nieuwe woonwijken. Met een industriële touch, veel groen of een bijzondere architectuur. We vergelijken het Nederlandse Coberco-complex met het Duitse Central&Park en het Franse Art’Monia.



OVER DE COVER

In elke wereldstad zijn sportvelden te vinden tussen groen, glas en beton.
58



AMBACHTSLIEDEN

Oude fabrieken bieden ruimte voor jonge en ambachtelijke ondernemers.
76



ACHTERGROND

- 8 HALLO 2033
Terwijl de verstedelijking de komende decennia onstuitbaar doorzet, veranderen internet, robotisering en zelfrijdende auto's onherroepelijk onze leefwereld. Wat is de opgave voor gebiedsontwikkelaars?
- 18 HOKKEN MET JONGEREN
Van hippe start-up hub tot krasse senioren die met studenten samenwonen. Gemeenschapszin anno nu kent vele vormen.
- 74 TRANSPARANTIE ALS DE RODE DRAAD
Het nieuwe hoofdkantoor van BPD Marignan heeft transparantie als rode draad. Iedereen heeft een eigen werkplek in een open space, zonder deur.
- 84 DE FACELIFT VAN MÖNCHENGLADBACH
Geen jarenlang onderzoek en geen uitvoerige analyses voor wethouder Gregor Bonin van Mönchengladbach. Hij wil op korte termijn kwalitatief hoogwaardige projecten realiseren. "Als we nu niet vol gas geven, wanneer dan wel?"



**METAMORFOSE
MÖNCHENGLADBACH**
"Onder steden van vergelijkbare grootte willen we de nummer één zijn, punt."
84



BPD NAAR AMSTERDAM

- 42 "BURGERWEESHUIS PAST PERFECT BIJ ONS"
Sharon Oldenkotte-Vrolijk, directeur Kunst & Cultuur bij BPD, roemt de baanbrekende architectuur van het Burgerweeshuis en constateert dat het gebouw naadloos aansluit bij de filosofie van BPD.
- 46 ZORGVULDIG REVITALISEREN
Architect Wessel de Jonge en interieurarchitect Odette Ex staan voor een uitdagende opgave: wereldvermaarde architectuur behouden, maar ook ruimte maken voor nieuw gebruik. Door BPD.
- 50 MET ÉÉN BOUWSTEEN KUN JE ALLES MAKEN
Architect Herman Hertzberger over het Burgerweeshuis als statement: "Aldo van Eyck brak met het functionalisme. Hij liet zien dat het niet nodig is om voor elke specifieke functie een specifieke vorm te ontwerpen."
- 53 BIJZONDERE GESCHIEDENIS
In 1960 nemen 118 kinderen en 25 medewerkers hun intrek in het Burgerweeshuis. In 2018 betrekken de medewerkers van BPD het gebouw.



BURGERWEESHUIS
Het hoofdkantoor van BPD verhuist naar het voormalig Burgerweeshuis in Amsterdam.
42

HALLO 2033

"We may not be strong enough to live in the present. But to be disappointed in it! To identify oneself with a better past! No, no!" De Amerikaanse auteur Saul Bellow waarschuwde in 1952 voor nostalgie naar het verleden: we moeten vooruit, de toekomst tegemoet, hoe onduidelijk ook, compleet met haar uitdagingen, problemen en beloften. **Drie onderzoekers kijken vijftien jaar vooruit.**



GROENE STEDEN | WINDENERGIE | CO-WORKING | MEER VRAAG NAAR WONINGEN.

> JACINTHA SCHEERDER,
NEDERLAND

De toekomst is aan de technologie

Futuroloog Jacintha Scheerder is gefascineerd door trendbreuken, door dingen die ingrijpend gaan veranderen – de *tipping points* die een ommekeer markeren en van grote invloed kunnen zijn op maatschappelijke uitdagingen. Ze memoreert een bekend Nederlands filmpje

“CALCIUMTEKORT?
DAN KRIJG JE EEN SIGNAAL
DAT JE KOELKAST MELK
MOET BEVATTEN EN DAN
RIJDT DE ZELFRIJDENDE
SUPERMARKTKAR DAT
PAK MELK NAAR JE TOE”



JACINTHA SCHEERDER
(1981, WARNSVELD)

is futuroloog bij *WE THE FUTURE*, is verbonden aan het *Education Lab* van de Universiteit van Amsterdam en is lead research bij een platform *Let it Grow*, ‘een platform voor groene innovatie’. “Ik probeer verder te kijken dan de trend – 35 jaar of nog verder.” Scheerder is onderwijswetenschapper en publiceerde in 2014 het boek *Horizonscan 2050*, waarin ze de versmelting van mens en machine onderzoekt in relatie tot klimaatverandering en andere grote uitdagingen van de 21ste eeuw.

(ook te vinden op YouTube) waarin een documentairemaker in 1999 voorbijgangers op straat ondervraagt over nut en noodzaak van de mobiele telefoon – toen nog geen onderdeel van het straatbeeld. Niemand wil dat ding: veel te indringend, veel te aanwezig. “Waarom zou ik altijd bereikbaar moeten zijn?”, is de meestgehoorde reactie. Scheerder: “En kijk nu eens om je heen. Fascinerend. Het is pas achttien jaar geleden. En hoe is dat dan over achttien jaar vanaf nu, in 2035?”

Ze komt met een opmerkelijke verkenning. Uit onderzoek is gebleken dat omstreeks 2050 de medische technologie het menselijk lichaam zal hebben betreden. “Iets wat tegelijkertijd fascinatie en angst oproept. Jongere generaties echter zullen minder moeite hebben met de implantatie van microchips in het brein en lichaam. Waardoor we bijvoorbeeld nog langer kunnen leven en elkaars gedachten kunnen ‘lezen.’”

Scheerder verwacht dat we in de toekomst steeds vaker een beroep op *technologie als middel* zullen doen. De gevolgen voor het wonen? “Technologie maakt het nog meer mogelijk dat je totaal wordt ontzorgd. Heb je een calciumtekort, gedetecteerd door een nanochip in je lijf, dan krijgt je koelkast een signaal dat je koelkast melk moet bevatten en dan rijdt de zelfrijdende supermarktkar dat pak melk naar je toe.” Het is een goed voorbeeld van *Internet of Things*; apparaten die met elkaar verbonden zijn en communiceren. Dus niet alleen auto’s of thermostaten. Of wij dat willen, is wellicht een vraag die we zullen moeten beantwoorden.”

Dat brengt Scheerder op wonen, de woonomgeving en gebiedsontwikkeling. Ook zonder medische wondertechnologie worden mensen steeds ouder, en dat heeft gevolgen voor de manier waarop we wonen. Ontwikkelaars zullen daarop willen inspelen, zegt ze. Met rijtjeshuizen kom je niet tegemoet aan de woonbehoefte van ouderen. En evenmin aan de woonbehoefte van de groeiende stroom mensen (van nu 50 procent naar zo’n 80 procent in Nederland) die in de *megacity* wil wonen. Of dit nu jongeren zijn uit eigen land of migranten uit de derde wereld, waar enerzijds de bevolkingsgroei niet te stuiten is en anderzijds de grootste klappen zullen vallen door klimaatverandering.

“Uit onderzoek blijkt dat de wereldbevolking stijgt naar 9 tot 11 miljard in 2050. Hoe kunnen we al die mensen woonruimte geven?” Voor het begin van een antwoord wijst Scheerder naar het Midden-Oosten, waar momenteel veel vluchtelingen leven in zogeheten *Cities of Tomorrow*: semi-tijdelijke vluchtelingenkampen die er, opvallend genoeg, uitzien als permanente steden – en dat vaak ook zijn geworden. “Gemiddeld wonen mensen daar zeventien jaar. Dat is niet tijdelijk meer. Met 3D-geprinte woningen zou je daar veel kunnen doen. En niet alleen daar, ook hier in Europa.” Andere woonomgevingen kunnen ontwikkelaars op nieuwe gedachten brengen, wil ze maar zeggen. “In China is men bijvoorbeeld al bezig met het aanleggen van ‘Forest Cities’, zogeheten arcologieën; een samentrekking van de woorden architectuur en ecologie. Groene steden, soms zelfs overdekt, geklimatiseerd en veilig, met onder meer ruimte voor verticale hydroponic voedseltuinen. Groene steden die onderwijl werken aan CO₂-afvang en zorgen voor verkoeling en het reduceren van geluid.” Het klinkt voor sommigen wellicht als *sciencefiction*, maar als we voor onze energievoorziening binnen nu en 10 jaar totaal onafhankelijk worden van fossiele brandstoffen, zullen dit soort ontwikkelingen een vlucht nemen!

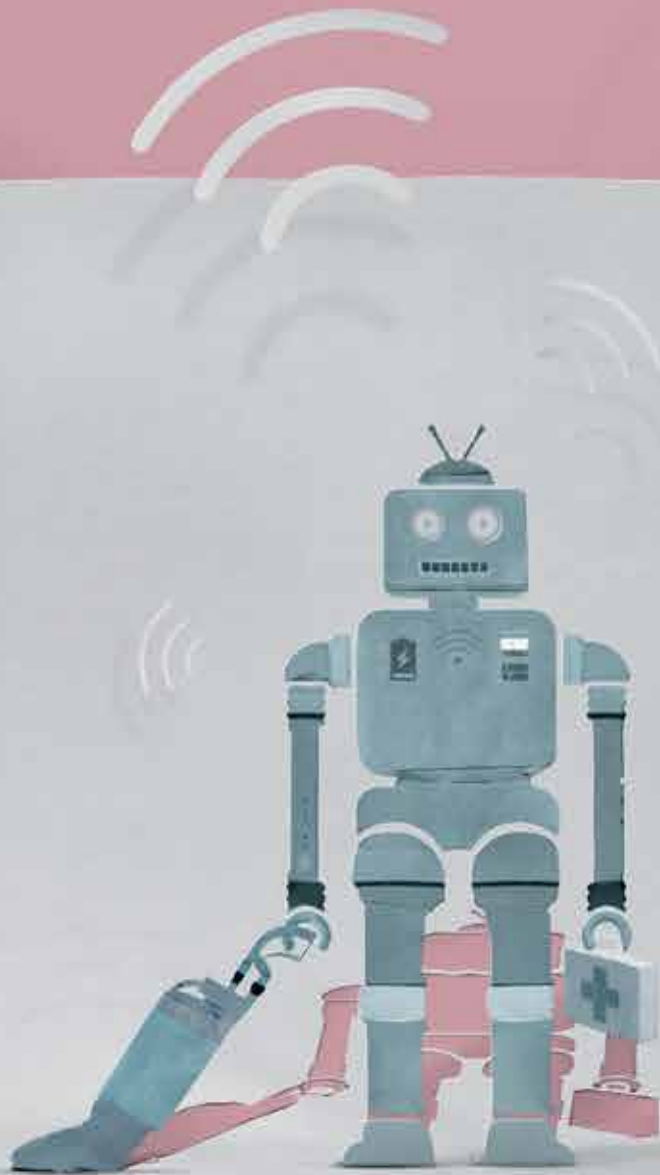
Scheerder geeft aan dat we op basis van onderzoek steeds minder of anders gaan werken. “Door digitalisering en robotisering krijgen we meer vrije tijd of andere banen, met alle gevolgen van dien voor onze werkplekken. Ook advocaten, las ik laatst, bereiden zich voor op robotisering van een deel van hun werk – waar het gaat om voorzien in gestandaardiseerde informatie. Maar ook een toename van mensen (w.o. migranten) op de arbeidsmarkt betekent dat werkweken korter worden, dat taken eerlijker worden verdeeld en kantoorruimten anders gebruikt. En dan hebben we het nog niet eens over de veranderende betekenis van werk in de toekomst, of het ‘basisinkomen’. We zullen onze loopbanen dus flexibel moeten inrichten, zodat we permanent klaar zijn voor toekomstige beroepen die we nu nog niet kennen. Nederland is een kansrijke proeftuin voor zoiets: we zijn klein en dichtbevolkt.”

> LARS THOMSEN,
DUITSLAND

De stad, de grote magneet

“Binnen tien jaar worden er meer robots verkocht dan auto’s”, verwacht de Duitse toekomststrategen Lars Thomsen. Die voorspelling hangt samen met de dominante trend die hij identificeert voor de komende decennia: verstedelijking. De trek naar de stad is niet te stuiten. En waar urbanisatie in de negentiende eeuw nog leidde tot verpaupering, overbevolking en beroerde leefomstandigheden, zal het in de 21ste eeuw totaal anders gaan. Het leefklimaat in de westerse steden zal volgens Thomsen juist sterk verbeteren, aangejaagd door digitalisering en nieuwe technologie, zoals robotisering. “Robotisering is een megatrend: binnen tien jaar al regelen we onze mobiliteit met één druk op de knop.” Elektrische mobiliteit is nu al bijna economisch aantrekkelijker dan de ouderwetse benzine- en dieselauto’s. *Shared mobility* zal ook snel groeien. Dat leidt tot minder files en minder schadelijke uitstoot. “Het wordt stiller en schoner in de stad, je hoort de vogeltjes weer kwetteren”, zegt Thomsen. “Echt, over twintig jaar zullen kinderen vragen hoe dat was, toen je in de stad alleen maar ‘vroem, vroem, vroem’ kon horen. Over tien jaar zal het verkeersgeluid al veel minder zijn en over twintig jaar hoor je praktisch niets meer.”

De stad met zijn hoge levenskwaliteit oefent een magnetische aantrekkingskracht uit – niet alleen op jongeren, maar ook op ouderen. Er is geen sprake van dat zij na gedane zaken het platteland opzoeken; dat wordt één groot recreatiegebied voor de stedeling van straks. Thomsen: “Ouderen trekken juist meer en meer naar de stad, vanwege die hoge levensstandaard. Mensen zullen in de toekomst vaker leefgemeenschappen vormen die niet aan familie zijn gebonden. Ze kopen stadsvilla’s of grote appartementen waar ze hun eigen ‘familie’ vormen, met eigen normen en regels. Ze kijken daarbij naar een sociaal netwerk, naar een omgeving waar ze het gevoel hebben dat ze onder gelijkgezinden zijn. Hoe sterker de globalisering, hoe meer mensen behoefte hebben aan houvast. Die vinden ze in de stad, in de wijk waarin ze leven.” In Duitsland zijn al experimenten met het zogenoemde *Generationenhaus*



ROBOTISERING | KORTERE WERKWEEKEN.

(een huis waar twee of drie generaties samenwonen). Het bekendste voorbeeld staat in Bremen, waar oud-burgemeester Henning Scherf zelf in zo'n leefgemeenschap woont. Hamburg en München kennen het fenomeen ook.

Thomsen benadrukt dat ons denken over stadsontwikkeling hierdoor zal moeten veranderen. "Het wordt marketing. De stad wordt een product, een merk dat op de markt moet concurreren met andere steden. Mensen kiezen niet alleen tussen Nike of Adidas, maar ook tussen steden of woonwijken." Steden krijgen USP's, zoals de kwaliteit van hun verkeer en vervoer, de leefbaarheid, de voorzieningen. En daar moeten planologen en gebiedsontwikkelaars rekening mee houden. Net als met de fundamentele verandering in de manier waarop we ons werkende leven vormgeven. "In het industriële tijdperk gingen mensen naar het werk, straks komt het werk naar de mensen toe. We gaan steeds meer wonen en werken in dezelfde ruimte. Ook dat stelt nieuwe eisen aan woningbouw en de openbare ruimte. Temeer omdat de robotisering leidt tot kortere werkweken. Volledige werkgelegenheid bestaat dan niet meer."

Nu al zien we dat veel kantoorruimte leeg staat. Dat wordt nog erger. Thomsen: "Verzekeringsmaatschappijen en banken in torenflats met honderden medewerkers – dat verdwijnt. Net als veel winkelruimte, omdat we veel meer online kopen en aan huis laten bezorgen. Wat overblijft, zijn de *flagship stores* in de steden, waar merken en ontwerpers zich presenteren." De grote veranderingen op het gebied van mobiliteit, wonen, werken en sociale netwerken plaats gebiedsontwikkelaars voor een opgave die spannender en moeilijker is dan ooit. "Huizen en wijken gaan nu eenmaal langer mee dan een iPhone waarvan elk jaar een nieuwe generatie op de markt komt. Ontwikkelaars moeten echt gaan nadenken over wat ze scheppen. De iPhone had ook een veel groter apparaat met meer knoppen kunnen zijn, maar Steve Jobs wilde vooral een mooi product. Zo zullen we de komende jaren ook moeten denken over de vormgeving van onze steden, wijken en huizen."

"BINNEN TIEN JAAR
WORDEN ER MEER ROBOTS
VERKOCHT DAN AUTO'S"



LARS THOMSEN
(1968, HAMBURG)

woont in Zürich (Zwitserland). Hij studeerde informatiewetenschappen, bedrijfseconomie en politiek in Saarbrücken. Vanaf 1990 adviseert hij als zelfstandig ondernemer bedrijven en (semi)overheidsinstellingen bij het opstellen van toekomststrategieën. Sinds 2001 staat hij aan het hoofd van *Future Matters*, een instituut voor innovatie en toekomstonderzoek dat hij zelf heeft opgericht. Thomsen is ook lid van de *World Future Society* in Washington.

> DOMINIQUE CUVILLIER,
FRANKRIJK

De mens: een sedentaire nomade

Mobiliteit! Dat is volgens de Franse trendwatcher Dominique Cuvillier dé bepalende factor voor de mens van de 21ste eeuw. “Wij zijn steeds mobieler. Je kunt zelfs zeggen dat we ons ontwikkelen tot sedentaire nomaden: mensen die korte perioden ergens vast verblijven en dan weer verder trekken. Tegelijkertijd worden onze steden steeds groter.”

Toonbeeld van die ontwikkeling is Parijs, de stad die altijd groeit maar het begrip groei nu een nieuwe dimensie verleent met *Le Grand Paris* – een groot project waarmee de stad verder uitdijt in en over de regio. Die schaa sprong zal voor de megastad een bevrijding betekenen. De Franse hoofdstad zit nu gevangen in het korset van de *Boulevard Périphérique*, die een abrupte scheiding markeert met de voorsteden. “De stad kan nu nauwelijks ademen”, zegt Cuvillier. “De oppervlakte is veel te klein voor de hoeveelheid mensen die er wonen. Over twintig, dertig jaar is dat voorbij: sommige voorsteden van nu liggen dan in het midden van *Le Grand Paris*, een gebied met twintig miljoen inwoners.”

Hij noemt dit voorbeeld om te laten zien welke kant het volgens hem opgaat. “Steden worden groter en groter. En de steeds mobilere bewoners van de megastad zullen anders omgaan met hun werkplek en woonruimte. Co-working, het delen van je kantoor, is nu al sterk in opkomst en ik verwacht dat het nog een veel hogere vlucht zal nemen.” De mogelijkheid om een kantoor of een bureau te huren voor een dag, een week of een maand is niet nieuw meer, maar markeert een culturele revolutie. Het maakt een einde aan het kantoor als afgesloten ruimte. De werkplek wordt een ontmoetingsplaats. Daar knoopt je nieuwe werkrelaties aan met anderen, daar kunnen nieuwe ideeën ontstaan, in een hoger tempo. Ook daar is mobiliteit – van mensen, van ideeën – het parool. Hele generaties groeien nu op met Airbnb, Uber en kantoordelen. Ze weten straks niet beter of dit is de manier waarop het werkt. Dat heeft gevolgen voor de vastgoedmarkt en de gebiedsontwikkeling, stelt Cuvillier. “Ontwikkelaars zullen stevig moeten nadenken. Hoe ontwikkel je woningen en werkruimten die flexibel en

“ER ZAL GROTE BEHOEFTE ZIJN AAN WONINGEN VOOR KORTERE PERIODEN, ZONDER DE ROMPSLOMP VAN KOOP- OF HUURCONTRACTEN”



DOMINIQUE CUVILLIER
(1967, BLACY)

is schrijver, trendwatcher, directeur en hoofdredacteur van de website *Trendmark.fr*. Daarnaast is hij *secrétaire-général* van het *Comité Français de la Couleur*, en docent aan het *Institut Supérieur de Marketing du Luxe*, het *Institut Supérieur Spécialisé de la Mode* en de *Ecole Atelier Chardon-Savart*.

Hij publiceerde onder andere *À vue d'œil, une aventure de lunettes* (2007), *Comprendre les tendances* (2008) en *Capter les tendances : Observer le présent, anticiper l'avenir* (2012).

modulair zijn? Dat moet, want er zal grote behoefte zijn aan woningen die voor kortere perioden worden bewoond, zonder de rompslomp van koop- of huurcontracten. Steeds vaker zullen we ook thuis werken. Dat betekent dat je ruimten snel moet kunnen variëren in grootte en functie. Idealiter kun je een woonruimte snel



FLEXIBELE WINKELS.

“DE BUURTWINKEL KEERT TERUG”


omzetten in een atelier of kantoor, of andersom.” Hij erkent dat niet iedereen die behoefte aan flexibiliteit zal hebben. “Maar het gaat om een ontwikkeling van een aanzienlijke omvang. Verkijk je niet op de mentaliteit van twintigjarigen. Zij gaan straks het aanzien van de manier waarop we wonen, leven en werken ingrijpend veranderen.” Hij wijst op de retail, die een vergelijkbare ontwikkeling naar flexibiliteit en mobiliteit doormaakt. Winkels komen en gaan: sommige pop-upstores zijn er een paar maanden en trekken daarna weer verder. De behoefte aan flexibele winkels groeit. Cuvillier: “Ik sprak laatst met antiekhandelaren die allerlei salons en beurzen afaan. Ze hebben geen behoefte aan een vaste locatie: die brengt maar de financiële lasten van huur of koop met zich mee. Zo verwacht ik dat flexibele winkels de plaats gaan innemen van de telefoonwinkels en bankkantoren. Het is niet moeilijk om te voorspellen dat die binnen afzienbare termijn overbodig zullen zijn.” En hoe zit het dan met de grote shopping malls in Frankrijk? De hypermarchés die de centra van veel kleinere steden veranderd hebben in openluchtmusea? Het levenseinde van die grote winkels is volgens Cuvillier nog niet in zicht. “Al denk ik wel dat het model met een hypermarché als publiekstrekker zijn langste tijd heeft gehad. Sommige shopping malls in Frankrijk tellen rond de 400 winkels. Dat is over een tijdje afgelopen. Hier en daar zie je al het winkelcentrum van de nabije toekomst verschijnen: met hooguit zestig winkels, overal in de stad inpasbaar, en met voor de bezoeker veel meer dan een rijtje etalages. Neem *Vill’Up* in Parijs, dat biedt ook amusement. En heel opvallend: intussen zien we de buurtwinkels terugkeren, een trend die ook de grotere ketens volgen. De kleine winkels in de stations, de miniversies van grote zaken met een beperkt aanbod.” Ook hier lijken schaalvergroting en globalisering te leiden tot een behoefte aan kleinschaligheid en houvast.

DE TOEKOMST VOLGENS JACINTHA SCHEERDER, LARS THOMSEN EN DOMINIQUE CUVILLIER

- Technologie wordt bepalend voor de toekomst: internet, robotisering, zelfrijdende auto’s. Robotisering zal het werken op zijn kop zetten, met grote gevolgen voor onze werk- en kantooromgeving.
- De vergrijzing bereikt in de westerse wereld rond 2035 een hoogtepunt. Ontwikkelaars moeten daarop inspelen met een aangepast aanbod.
- De bevolkingsgroei en migrantenstroom leiden tot een groeiende vraag naar andere woningen.
- De verstedelijking zet onstuitbaar door. Steden in de westerse wereld hebben een magnetische aantrekkingskracht op allerlei soorten nieuwe bewoners.
- Mobiliteit wordt een dominante factor. Vooral *shared mobility* zal snel groeien: daardoor wordt het leefklimaat in de stad aanmerkelijk beter, met weer extra aantrekkingskracht van de stad als gevolg.
- Hoe sterker de globalisering, hoe meer mensen behoefte hebben aan kleinschaligheid, herkenbaarheid en houvast.

ONLINE

Volg de drie onderzoekers via:

 [future-matters.com](https://twitter.com/future-matters.com)

 [lecaptologue.com](https://www.facebook.com/lecaptologue.com)

 wethefuture.nl



ZELFRJDENDE, GROENE AUTO'S | MOBILITEIT.



HOKKEN MET JONGEREN

Van hippe start-up hub tot krasse senioren die met studenten samenwonen. Gemeenschapszin anno nu kent vele vormen. Maar wat bezielt iemand om bij een woongroep in te trekken of te hokken met jonge ondernemers? Het nieuwe samenleven wortelt diep in de maatschappelijke onderstroom.

ZEG 'WOONGROEP', en een beetje veertiger zal al snel 'so seventies' roepen en beelden schetsen van volksdansen op vrijdag, veel verplichte nummers en vooral weinig privacy.

Een millennial zegt dat allemaal niets. Die zal eerder vragen of je misschien co-housing of co-living bedoelt, de woongroep van nu zonder volksdansen en mét voldoende privacy. Zo zal een krasse babyboomer er ook ongeveer over denken, die samen met leeftijdgenoten een eigen wooncollectief heeft opgezet.

Voor wie het de afgelopen jaren heeft gemist: alternatieve woonvormen zijn hip en happening, en daar helpen allerlei ontwikkelingen aan mee: demografie, economische omstandigheden en de comeback van gemeenschapszin. Integratie en participatie zijn in. De deeleconomie rukt op. Volgens een peiling van het Franse vastgoedbedrijf Gecina heeft de helft van de Fransen wel oren naar het delen van gemeenschappelijke ruimten met burens. Een derde blijkt zelfs geïnteresseerd in het idee van een zogeheten habitat groupé coopératif, een cluster woningen met zowel privévertrekken als gezamenlijke ruimten. Onder jongeren is zelfs 44 procent geïnteresseerd, en dat heeft niet alleen met sociale overwegingen te maken. De nieuwe generatie heeft moeizaam toegang tot een vast inkomen en betaalbare huisvesting. Wooncollectieven zijn dan een uitkomst. Samen woonruimte huren of kopen (of zelfs bouwen) drukt de kosten. Co-living gaat een stap verder dan co-housing. In een enkel initiatief evolueert het zelfs tot co-working: behalve samenleven, vinden huisgenoten elkaar ook voor zakelijke inspiratie en samenwerking. Iets wat vooral zzp'ers en starters aanspreekt. Jonge ondernemers leven ook wel samen tijdens zogeheten start-up bootcamps, om intensief met elkaar op te trekken tijdens de oprichting van hun bedrijf.

Maar co-living is niet alleen voor hippe millennials weggelegd. Ouderen zoeken elkaar net zo graag op, omdat ze een levensfase delen, zich veilig voelen bij elkaar of gezamenlijk zorg willen inkopen. Ook deze ontwikkeling ontstaat niet spontaan. Dat de overheid zich uit veel maatschappelijke taken terugtrekt, stimuleert burgers om gelijkgestemden op te zoeken en voor elkaar te zorgen, blijkt uit onderzoek van het Verwey-Jonker Instituut naar Nederlandse woongroepen. Door individualisering en vergrijzing zijn er meer eenpersoonshuishoudens en dreigt isolement, vooral in de grote steden. Een wooncollectief, is de ervaring, brengt niet alleen leven in de brouwerij thuis, maar ook in de wijk.

NIEUWE GEMEENSCHAPSZIN

Er is inmiddels voor ieder wat wils. Zo komen er steeds meer mogelijkheden voor etnische groepen om hun oude dag samen door te brengen in eigen woonzorgcentra en woongroepen. Andere burgers kiezen ervoor om op basis van een ecologische levensstijl een gezamenlijk duurzaam bouwproject te starten. Weer een andere optie is om meer generaties onder één dak te huisvesten. In Duitsland wint het concept LebensPhasenHaus terrein. In Nederland heet het levensfasebestendig bouwen. Sommige mantelzorgers willen graag direct naast hun hulpbehoevende familielid of vriend wonen, en kiezen voor een aangepaste aanleunwoning. In Nederland hebben ze daar een aardige naam voor bedacht: de kangoeroewoning.

"De trend is dat steeds meer verschillende typen mensen en sociaal-economische klassen voor dit soort woonvormen kiezen", vertelt Phillippe Cahn. Cahn is woordvoerder van Regain, een non-profitorganisatie die zich in het zuidoosten van Frankrijk hard maakt voor habitation participatif. Hij gebruikt het hippe co-housing om de nieuwe

richting van woongroepen aan te duiden. “Voorheen was het vooral populair onder hoogopgeleide, wat beter gesitueerde mensen. Nu zie je allerlei mensen in dit soort woonvormen.”

Hij signaleert dat veel initiatieven stelen op een gemeenschappelijk kenmerk. Of het nu om afkomst, vermogen, opleiding, leeftijd of levensovertuiging gaat. Aspirant-huisgenoten worden dan ook op dat ene kenmerk gewogen. Zo wil men de aard van de woonvorm behouden. Begrijpelijk, maar er is ook een schaduwzijde. Dergelijke woongroepen lijken hierdoor eerder te neigen naar gated communities dan naar een sociaal burgerinitiatief.

Niet alle woonvormen zijn gericht op eenkennigheid. Immigratie, de grote vergrijzende generatie babyboomers en de druk op de verzorgingsstaat nopen tot een nieuwe invulling van gemeenschapszin. De focus op integratie en participatie spreekt vooral jongeren aan. Er ontstaan nu ook wooninitiatieven die verschillende bevolkingsgroepen samenbrengen. Zo biedt een tiental woonzorgcentra voor ouderen in Nederland woonruimte aan studenten. In Utrecht en enkele andere steden zijn studenten en vluchtelingen samen gehuisvest. In het Duitse Hamburg ontwikkelde de Multi-Kulti Gesundheits- und Pflegedienst nadrukkelijk een intercultureel woon- en zorginitiatief



“GROTE VOORDELEN VOOR MIJN PERSOONLIJKE ONTWIKKELING”

NAAM: Rick van Cleef
WOONVORM: woonzorgcentrum
LOCATIE: Arnhem, Nederland

Met tachtig, soms zelfs negentig jaar, zijn de huisgenoten van student Rick van Cleef (27) op leeftijd. Hij woont op kamers in woonzorgcentrum Vreedenhoff in Arnhem, met vier andere studenten. Het is wel wat anders dan een studentenhuus, zegt hij. “Een feestje vieren kan hier wel, maar niet zodanig dat mensen in de gang liggen te pitten. Als ik zo’n feest wil, dan ga ik wel naar vrienden.” Wonen in een woonzorgcentrum voor ouderen vraagt enige aanpassing, maar met het feestje is de belangrijkste wel genoemd. “Het is gezellig hier, en ik merk dat ik er veel van leer om met ouderen om te gaan. Mijn

beide oma’s zijn 91 en 89 jaar, die vinden het geweldig dat ik hier woon. Misschien helpt het dat ik uit een familie kom met een rijk verenigingsleven. Het is niet echt iets voor introverte en eenkennige mensen; je bent altijd omringd door bewoners en medestudenten. Maar ik zie vooral grote voordelen voor mijn persoonlijke ontwikkeling.” Van Cleef studeert bos- en natuurbeheer, op het eerste gezicht misschien een totaal andere wereld dan die van zijn huisgenoten. Maar raakvlakken zijn er genoeg, vertelt hij. “Mijn specialisatie is welzijn en educatie, hoe de natuur onze gezondheid bevordert. Denk

aan groene schoolpleinen, maar ook aan tuinen voor zorginstellingen als Vreedenhoff. Rondom het huis is veel groen, alleen schiet de toegankelijkheid tekort voor de bewoners hier. Ik heb wel ideeën om dat te verbeteren en om natuurbeleving als dagbesteding in te zetten. Het leuke is dat ik die ideeën direct kan voorleggen aan het bestuur en vaak de ruimte krijg om iets uit te proberen.” In ruil voor een schappelijk geprijsde huur van 150 euro per maand, inclusief water, elektriciteit en – heel belangrijk – wifi, helpt Van Cleef twintig uur per maand een handje mee in

het huis. “Dat betekent een praatje maken, een spelletje doen, koffie schenken en meehelpen met activiteiten. Ook hang ik weleens een schilderijtje op en help ik bij computerperikelen. Maar luisteren en gezellig kletsen is misschien wel de belangrijkste tegenprestatie. Ik denk wel dat ik soms meer doe dan die twintig uur per maand, maar niemand houdt dat bij. Het gaat vanzelf.” Aan één ding kan hij nog niet wennen en dat is wanneer een fijne huisgenoot overlijdt. “Je moet daarom wel sterk in je schoenen staan als je in een woonzorgcentrum wil wonen.”

"VOORHEEN WAS DIT VOORAL POPULAIR ONDER
HOGEROPGELEIDEN, NU ZIE JE ALLERLEI MENSEN IN
DIT SOORT WOONVORMEN"

PHILLIPPE CAHN VAN REGAIN





om Duitsers van verschillende afkomsten met elkaar in contact te brengen.

Als verschillende groepen dagelijks met elkaar te maken hebben, komt er meer ruimte voor begrip en gemeenschapszin, is de ervaring van Gea Sijpkens, directeur van woon- en zorgcentrum Humanitas in de Nederlandse vestingstad Deventer. Zij initieert en ondersteunt graag creatieve oplossingen, niet alleen om woonproblemen op te lossen, maar vooral om maatschappelijke problemen aan te pakken. "Er zijn mensen die dreigen achter te blijven en die moeten we zien mee te krijgen in de samen-

leving. Daarom is het zo belangrijk om ze te mixen."

De initiatieven – van kwetsbare jongeren in aanleunwoningen bij het woonzorgcentrum tot tienermoeders die oudere moeders (eigenlijk oma's) advies vragen – slaan inmiddels internationaal aan. Sijpkens: "We krijgen Koreaanse, Spaanse en Zweedse organisaties op bezoek. Dit weekend mailde nog een Chinees. Een Amerikaanse student komt drie maanden een afstudeeronderzoek doen." Wat kan ze die bezoekers aanraden? "Door het individualisme moeten we gemeenschapszin misschien weer een beetje aanleren, en dat gaat het snelst als je verschil-



"DIT IS EEN PLEK WAAR DE ONDERNEMERSGEEST ZICH ECHT THUIS VOELT"

NAAM: Lara Keuthen
WOONVORM: co-living / co-working
LOCATIE: Hamburg, Duitsland

De Duitse Lara Keuthen (26) woont en werkt sinds anderhalf jaar met vier vrienden (twee vrouwen en twee mannen) in een co-living-project in Hamburg. Op zich geen disruptief nieuwe woonvorm: jonge mensen die woonkosten besparen door samen te huren. Alleen zit aan deze woonvorm een opmerkelijke twist, vertelt de zelfstandig communicatieadviseur. Twee van de vijf woonden al samen toen ze bedachten om van hun woonplek een ondernemende broedplaats te maken. Keuthen en de twee anderen kwamen erbij toen het stel een wat groter huis had geregeld: 180 vierkante meter op een

etage boven een restaurant. "Ze wilden een plek creëren waar de ondernemersgeest zich echt thuis voelt", vertelt ze. "Het idee is ook om kamers te verhuren aan ondernemers van buiten Hamburg en ze via onze hub direct toegang te bieden tot de start-upscene in de stad. Tegelijk zijn we selectief wie we erbij nemen, want mensen moeten de groep ook iets teruggeven. Belangrijk is de wisselwerking. We hebben allemaal onze eigen specialismen en bezigheden. De één produceert video's voor bedrijven, een ander maakt en verkoopt biologische appelsap. Er loopt een instagrammende scheepsbouwingenieur rond,

en een IT-specialist die hackatons organiseert. Die diversiteit levert vanzelf een uitwisseling van ideeën op aan de keukentafel, en soms ook samenwerkingen." Maar het fijne is vooral de vriendschap tussen de vijf, vindt Keuthen. "Dat we elkaar een luisterend oor bieden en elkaar advies kunnen vragen over zaken als prijzen, pitchen en de beste administratieve app. We begrijpen elkaars businessproblemen." Brengt deze intensieve mix van vriendschap en ondernemerschap ook nadelen met zich mee? "Iedereen hier is dol op zijn werk. We hoeven geen strakke lijn te trekken tussen werk en

privé. Maar er zijn heus ook dagen waarop we niet over werk praten en elkaar helpen bij gebroken harten en familiedrama's. Wie rustig wil werken, kan dat in zijn kamer doen. Samenwerken kan aan twee grote tafels. Soms heb ik wel het gevoel dat ik te veel werk, maar dat komt niet omdat de anderen in het appartement mij pushen. Je bent uiteindelijk verantwoordelijk voor jezelf." Aan één ding ergert zij zich weleens: slordigheid in huis. "Maar dat herkent iedereen wel die in een collectief woont. Problemen praten we uit. We zijn heel direct en eerlijk tegen elkaar."

lende mensen dagelijks met elkaar in contact brengt. Voor overheden en organisaties is het van belang om niet te veel regels te stellen, en burgers vrij te laten bij de initiatieven die ze ontplooiën. Dat werkt hier binnenshuis ook prima. Onze oudere bewoners doen zelfs mee met beer pong, een populair bierspel onder de studenten hier in huis”, zegt ze lachend. “Het levert ze mooie verhalen op voor hun kleinkinderen.”

SOCIALE VAARDIGHEDEN

Ondertussen telt alleen een klein land als Nederland al zo'n tienduizend woongemeenschappen en jaarlijks komen er zeker honderd bij, is de schatting van Gemeenschappelijkwonen.nl. Deze site is een initiatief van de Landelijke Vereniging Centraal Wonen, een belangenbehartiger die nieuwe en bestaande woongemeenschappen in Nederland ondersteunt. Peter Bakker is voorzitter en zelf al sinds 1983 bewoner van de woongemeenschap Lismortel in Eindhoven. Er wordt één keer per week samen gegeten, vertelt hij. “We vieren verjaardagen samen en onderhouden samen de tuin. Op vrijdagavond gaat de gemeenschappelijke bar open en op zondag is er koffie en worden er yogalessen gegeven. Eigenlijk precies hoe je je een traditionele woongroep voorstelt.”

Toch is er veel veranderd in de afgelopen decennia, weet Bakker. “Toen ik hier kwam wonen, had ik alleen een eigen kamer, voor de rest was alles gemeenschappelijk en werd elke avond samen gegeten. Nu woon je meer zelfstandig, met een eigen badkamer, en heb je een eigen keukentje naast de gemeenschappelijke keuken. Dat vind ik nu wel prettig.”

Maar het principe van samen leven is niet losgelaten. Gelukkig maar, vindt Bakker. “Ik woon al vanaf mijn achttiende in een woongroep en ik heb er veel van geleerd. Vooral sociale vaardigheden.”



HIGHLIGHTS

Co-living is niet alleen voor hippe millennials weggelegd. Ouderen zoeken elkaar net zo graag op, omdat ze een levensfase delen, zich veilig voelen bij elkaar of gezamenlijk zorg willen inkopen.



Door individualisering en vergrijzing zijn er meer eenpersoonshuishoudens en dreigt isolement, vooral in de grote steden. Een wooncollectief brengt leven in de brouwerij, thuis en in de wijk.



Voorheen was samen leven vooral populair onder hoogopgeleide, wat beter gesitueerde mensen. Nu zie je allerlei mensen in dit soort woonvormen.



Woongroepen die bewoners selecteren op gemeenschappelijke kenmerken neigen soms eerder naar een gated community dan naar een sociaal burgerinitiatief.



Er zijn ook wooninitiatieven die juist verschillende bevolkingsgroepen samenbrengen. Zo biedt een tiental woonzorgcentra voor ouderen in Nederland woonruimte aan studenten.

ONLINE

gemeenschappelijkwonen.nl

projekt.dorfgemeinschaft20.de

www.heuer-dialog.de/news/1000040176/wohnraum-von-morgen-wie-wollen-und-koennen-wir-kuenftig-wohnen

www.wohnportal-plus.de

www.dezeen.com/2016/07/08/six-best-co-living-developments-around-the-world





ILLUSTRATIE TZENKO

CV Lucas De Man De Belgische kunstenaar Lucas De Man is theatermaker, regisseur, acteur en conceptontwikkelaar. Voor zijn theatervoorstelling *De Man door Europa* bezocht hij zeventien steden in acht landen. Hij woont in Gent en Amsterdam.

NIET IEDEREEN KAN CO-SHAREN

Kunstenaar Lucas De Man over waarom we zo verknocht zijn aan de steden van de renaissance en zo weinig hebben met onze woonwijken met flatgebouwen die werden gebouwd in de jaren vijftig en zestig.

HET IS VAN ALLE TIJDEN: nadenken over nieuwe, betere vormen van samenleven. Tijdens mijn zwerftocht door Europa heb ik veel mensen opgezocht van wie ik hoopte dat ze een antwoord hebben op de vraag hoe zo'n nieuwe samenleving eruitziet. Inmiddels weet ik dat die niet bestaat. Er is alleen een *andere* samenleving, een die voortborduurt op ontwikkelingen die eerder in gang gezet zijn. Al klinkt het nog zo hip, de roep om een circulaire samenleving komt echt niet uit de lucht vallen. Veel van wat nu breed gedragen wordt, hebben eerdere generaties in gang gezet. Wij mogen onszelf best wat minder fantastisch vinden. Dingen gebeuren nu, omdat het nu kan. Als kunstenaar houd ik van die dubbelheid.

In steeds meer Europese steden zie je mooie initiatieven op het gebied van wonen. Ook Amsterdam en Gent zijn fantastisch, vol flexibele woonvormen, *co-sharing*, speelstraten, kangoeroe-woningen, *do it yourself*-wijken, *tiny houses*, van alles. Mensen zoeken elkaar op,

organiseren zich. En ik geloof echt in de kracht van de mensen die samen buurten runnen, maar ik zie ook de keerzijde: hoor je er niet bij of zit je buurt zo niet in elkaar, dan ben je meer dan ooit genaaid. De samenleving wordt 'meer samen', maar tegelijkertijd 'meer apart', met mensen die *kunnen* delen en mensen die *moeten* delen. Voor die ongelijkheid moeten we waken. Niet iedereen heeft de *social skills*, middelen en intelligentie om te kunnen *co-sharen*. En de wereld bestaat ook niet alleen uit mensen die het

DE SAMENLEVING
WORDT 'MEER
SAMEN' EN
'MEER APART'

zich kunnen veroorloven in een duurzaam huis te wonen, biologisch te eten en eigen gebrouwen bier te drinken.

Je ziet ook dat leven in de stad meer en meer is weggelegd voor de mensen met geld. Extreem is Belgrado, dat door een sjeik voor de helft is platgegooid om er duizenden woningen vanaf tweeënhalve ton neer te zetten; een fortuin in Belgrado. Mensen die weinig hebben, worden naar buitenwijken verbannen. In Polen is zelfs geen sociale woningbouw meer, omdat het te weinig opbrengt.

Volgens mij is dit voor de bouwers van Europa dan ook dé uitdaging: die *andere* samenleving toegankelijk maken voor iedereen. Investeren in het goede.

Ik roep BPD op mensen met minder geld te betrekken bij het bouwen voor de toekomst. Start een fonds waarvan mensen lid kunnen worden, zoals ik in Polen zag. Werk voor de financiën samen met de overheid. Lobby voor sociale woningbouw die duurzaam is. Organiseer timmerworkshops voor anderstaligen. Het kan van alles zijn. Maar verbind je alsjeblieft met de *héle* samenleving.



"PAS OP,
DE OORZAKEN
VAN DE
ONVREDE
ZITTEN VEEL
DIEPER"

KIM PUTTERS DIRECTEUR VAN HET SOCIAAL EN
CULTUREEL PLANBUREAU IN NEDERLAND

"DE HELE GROTE
SOCIALE TEGEN-
STELLINGEN
ZIEN WE
EIGENLIJK
VERDWIJNEN"

MICHAEL WENDT DIRECTEUR VAN EEN WIJK- EN
CULTUREEL CENTRUM IN HAMBURG, DUITSLAND

Hoe breng je gemeenschapszin terug in een samenleving waarin groepen burgers steeds verder van elkaar af lijken te staan? Wat kunnen overheden en stadsontwikkelaars doen? En wat burgers zelf?



MICHAEL WENDT

Michael Wendt (1957) is sinds 1994 directeur van 'die MOTTE', een wijk- en cultureel centrum in de wijk Ottensen in Hamburg. Wendt studeerde aan de Hogeschool voor Economie en Politiek in Hamburg. Vervolgens nam hij verlof om voor zijn kinderen te zorgen en richtte hij diverse kinderdagverblijven op. Daarna trad hij in dienst van *die MOTTE*. Wendt rondde een studie cultuur- en vormingsmanagement af en zat een aantal jaren in het bestuur van Stadtkultur Hamburg, een organisatie die deel uitmaakt van de Bundesvereinigung Soziokultureller Zentren.



KIM PUTTERS

Kim Putters (1973) is sinds 2013 directeur van het Sociaal en Cultureel Planbureau in Den Haag. Hij is als bijzonder hoogleraar Beleid en Sturing van de Zorg in de Veranderende Verzorgingsstaat verbonden aan de Erasmus Universiteit Rotterdam. Per januari 2017 is hij benoemd als kroonlid van de Sociaal-Economische Raad. Eerder was hij voor de PvdA lid van de Eerste Kamer. Hij studeerde bestuurskunde en promoveerde aan de Erasmus Universiteit Rotterdam.

"GROOT VERSCHIL MET DE VERZUILING IS DAT GEMEENSCHAPSZIN NU MINDER DWINGEND IS"

KIM PUTTERS

WE LEVEN IN DE WOELIGSTE EN meest onzekere tijden sinds het einde van de Koude Oorlog. Met het uitdijen van de Europese Unie – in aantal leden en beleidsterreinen – geloven steeds minder burgers in het Europese project. En de financiële crisis is nog maar net achter de rug of er dienen zich weer nieuwe crises aan: een massale toestroom van migranten en de terugkeer van terrorisme in Europese steden. Tegen deze achtergrond staan de kranten bol van alarmerende berichten over scherpe en groeiende tegenstellingen tussen burgers. In Nederland en Frankrijk wisten Wilders en het Front National grote groepen kiezers voor zich te winnen. Al haalden ze de hoofdprijs niet binnen, hun ontevreden electoraat laat zich niet negeren en manifesteert zich als een luidkeels protest tegen de gevestigde orde. Terwijl het brexit-proces verder voortschrijdt, waren er dit najaar verkiezingen in Duitsland.

Kim Putters is niet echt verbaasd over de ontwikkelingen in Europa. Putters is directeur van het SCP, een onafhankelijk wetenschappelijk instituut van de Nederlandse overheid dat de regering, het parlement en overige overheidsorganisaties adviseert over sociale onderwerpen. "Als SCP schrijven we al heel lang over de grote onzekerheden die bij burgers leven: identiteitsvragen, er wel of niet bij horen, de tegenstelling tussen moslims en niet-moslims, tussen hoog- en laagopgeleiden. Daar maken we ons al een tijdje zorgen over. Dankzij de verkiezingen is in

Nederland zichtbaar geworden dat het niet alleen over werk, inkomen en materiële welvaart gaat, maar dat kwaliteit van leven met sociale en culturele onzekerheden ook heel erg bepalend is. Ik ben blij dat dit nu een plek op de politieke agenda heeft gekregen."

Om meer te weten te komen over de praktijk op straat in Duitsland, vragen we directeur van het Hamburgse wijk- en cultureel centrum Michael Wendt om een reactie. Hij houdt de vinger aan de pols in Ottensen, een oud industrieel stadsdeel van Hamburg dat de afgelopen veertig jaar veranderde van een problematische migrantenwijk in een populaire buurt. Wendt is er directeur van 'die MOTTE', een cultureel wijkcentrum dat allerlei initiatieven neemt ter stimulering van integratie, mediageletterdheid, culturele opvoeding en beroepsoriëntatie. Met succes. De lokale projecten en concepten van die MOTTE worden nu in heel Duitsland ingezet en ook internationaal overgenomen.

Is de opmars van populisten in Duitsland tot stilstand gekomen, zoals in Nederland en Frankrijk?

WENDT: "Die vraagstelling wil ik graag relativeren. Populistische partijen zeggen: 'Doe het anders, het bankensysteem, de EU-politiek.' Dat waren 20, 30, 40 jaar geleden nog thema's van linkse partijen. Het duidelijke links en rechts bestaat niet meer. Mensen die vroeger links stemden, komen elkaar nu tegen bij rechtse partijen.

Dat moet degenen die aan het roer staan, de beslissers, te denken geven. De huidige situatie vind ik daarom eerder een vertrekpunt dan een einddoel; het is een kans om tot herziening van beleid te komen." PUTTERS waarschuwt eveneens voor al te gemakkelijke conclusies. "Na de verkiezingsuitslag in Nederland hoorden we mensen meteen roepen: 'Hier stopt het populisme!' Dan denk ik: pas op, de oorzaken van de onvrede zitten veel dieper. Er zijn reële spanningen rond opleidingsniveau, vertrouwen in de politiek, religie en culturele diversiteit. De grootste zijn opleidingsniveau en religieuze of etnische achtergrond. Die verschillende werelden leiden tot echte problemen."

Keer op keer gaat het over de toenemende ongelijkheid in de samenleving. Gooien we niet alle verschillen tussen mensen te makkelijk op een hoop?

PUTTERS: "Zeker, daarom denk ik dat het belangrijk is om in het debat te zeggen dat niet iedere ongelijkheid een probleem is. In iedere samenleving bestaan er verschillen. Die zijn er al bij de geboorte. Voor een samenleving zijn ze pas een probleem als ze tot conflict leiden, tot structurele achterstelling en onrechtvaardigheid. De vraag of mensen wel of niet kunnen meekomen in de samenleving, gaat over meer dan inkomen alleen. Het gaat over hun sociale netwerken, hun culturele kapitaal, of ze de taal spreken en gezond zijn. Als je al die hulpbronnen bij elkaar optelt, dan zie je dat Nederland





nog steeds vrij egalitair is: de hulpbronnen zijn redelijk verspreid over alle bevolkingsgroepen. Maar je ziet ook dat er een duidelijke bovenlaag is, dat er mensen achterblijven en dat er een aantal groepen tussen zitten die nauwelijks van beleid profiteren. Dat zie je onder meer op de huur- en koopwoningmarkten. Daarbij worden de polariserende tendensen krachtiger, vooral tussen hoog- en laagopgeleid en tussen moslims en niet-moslims.”

Hoe manifesteren dit soort tegenstellingen zich in Duitsland?

WENDT: “Die vraag is heel moeilijk te beantwoorden. Als je het hebt over sociale tegenstellingen moet je heel precies naar verschillende regio’s kijken. Het is niet mogelijk om dat te veralgemeniseren. Wij zitten met die MOTTE in een stadsdeel van Hamburg dat veertig jaar geleden nog een verwaarloosde oude industriewijk was. Nu is hier sprake van gentrificatie. De Turkse, Koerdische, Italiaanse en Griekse families zijn massaal verdrongen als gevolg van huurpolitiek: de wijk is te duur voor ze geworden. Maar dat wil niet zeggen dat het nu per definitie slecht met hen gaat. Nee, ze zijn naar een ander deel van de stad gegaan. Wij kennen in Duitsland niet de situatie zoals in de Franse banlieues, waar de onrust af en toe oplaait. Door een foute bouwpolitiek in de jaren zestig en zeventig hebben we hier wel gettovorming en slaapsteden, maar de hele grote sociale tegenstellingen zien we eigenlijk verdwijnen in metro-polen zoals Hamburg. Wat we overigens

wel duidelijk zien, is een grote stijging van het aantal alleenstaande ouders, meestal vrouwen, die dicht tegen de armoedegrens leven. Dat baart ons zorgen.”

Zijn er wel lessen geleerd sinds de jaren zeventig?

WENDT: “Zeker. Politici, gebiedsontwikkelaars, makelaars en ondernemers hebben veel geleerd over de manier waarop je een stad moet ontwikkelen. Dat je niet alleen maar een woonstad kunt bouwen, maar dat er altijd sprake moet zijn van een mix van wonen, werken en verzorging. Maar dan nóg worden er fatale fouten gemaakt. Er is de afgelopen decennia veel te weinig nagedacht over algemeen welzijn. Demografische ontwikkelingen zijn genegeerd, zoals de groei van het aantal alleenstaanden en de babyboomgeneratie die nu met pensioen gaat. Op de woningmarkt in Hamburg leidt dat tot prijsstijgingen die panische angst voor Londense toestanden veroorzaken. De zogeheten re-urbanisatie heeft tot gevolg dat jonge gezinnen naar de periferie zijn gegaan. Ik neig misschien af en toe naar complottheorieën maar je zou kunnen denken dat daar een gedachte achter zit: als we deze mensen verdringen uit binnensteden, lijden we geen verliezen meer in de ingeslapen gebieden aan de rand van de stad. Het negatieve gevolg is dat je mensen ontwortelt, dat ze hun identiteit verliezen en het gevoel dat ze bij elkaar horen. De zin om elkaar te ontmoeten op straat en in de buurt verdwijnt. Dat is mijn grootste zorg: dat we ons steeds meer op onszelf terugtrekken en

alleen staan met de dingen die ons bezig houden. En daardoor vatbaar worden voor populisme, voor snelle oplossingen.”

Geldt datzelfde verhaal voor de grote steden en periferie in Nederland?

PUTTERS: “Het centrum van Amsterdam is volledig overgenomen door jonge hoogopgeleiden, ondernemers, investeerders en toeristen. De oorspronkelijke bewoners zijn naar de rand van de stad en andere gemeenten gedrongen. Dat zijn niet bewegingen die je even terugdraait. Je moet de voorzieningen spreiden en ook opnieuw de samenhang willen bekijken. Ik zou graag zien dat beleid en politiek vaker tot integrale afwegingen komen, met het besef dat leefomgeving en sociale verhoudingen veel met elkaar te maken hebben. Ik zou ook graag willen dat we er tijdig op inspelen. Op de biënnale in Rotterdam vorig jaar was de ontwikkeling van steden en wijken te zien, een van de grootste vraagstukken van de komende decennia. Ik zag daar treffende voorbeelden van wat je hier niet wilt, uit Zuid-Amerikaanse, Afrikaanse en Aziatische steden: totaal anonieme sloppenwijken met geheel eigen zwarte economieën en nog veel meer ellende. Het lijkt wat ver van ons bed, maar het drukte me wel met de neus op de feiten. Want wat ik daar zag, daar beslissen we nu over. Laten we die dingen gebeuren of niet? Bij het bouwen en inrichten zul je rekening moeten houden met een ouder wordende samenleving, met klimaat-

"DE OORSPRONKELIJKE BEWONERS ZIJN NAAR DE RAND VAN DE STAD GEDRONGEN"

MICHAEL WENDT

verandering, migratiestromen en grotere culturele diversiteit."

Is dat een exclusieve opgave voor de overheid of hebben burgers zelf ook een verantwoordelijkheid?

WENDT: "Ik geloof in de kracht van het publieke debat. Neem de bijeenkomst van de G20 in juli vorig jaar in Hamburg. Het ging alleen maar over rellen, brandende auto's en beveiliging. Het ging over risico's en niet over kansen. Daarmee zien we over het hoofd dat mensen zich willen engageren, dat ze willen deelnemen. De politiek kan veel bewerkstelligen maar je moet mensen er wel bij betrekken. Niet alleen maar uitvoeren en lastige vragen afwimpelen."

PUTTERS: "Ik kom nog steeds tegen dat ouderen met een groepje leeftijdgenoten een woonblok willen beginnen en zelf zorg inkopen, maar dat de vergunningen van de gemeente dit niet toestaan. Dat soort dingen is aan de orde van de dag, terwijl we een steeds groter beroep doen op diezelfde

generatie om zelf voorzorgsmaatregelen te treffen voor het leven na hun pensionering."

Is gemeenschapszin nog wel een bruikbare term in onze diverse en geïndividualiseerde samenleving?

WENDT: "Volgens mij gaat het erom wat je als burger dóét elke dag. Gemeenschapszin is mijn levensgevoel. Het is voor mij heel belangrijk en daarom doe ik het werk dat ik doe. Solidariteit maakt de maatschappij sterker. Ik wil een samenleving waarin mensen elkaar helpen en motiveren, maar waarin ze elkaar ook moreel aanspreken en dingen van elkaar vragen. Dus niet alleen iemand helpen omdat hij of zij dat nodig heeft, maar er ook voor zorgen dat mensen met kansen en capaciteiten en mensen waarmee het minder gaat, elkaar blijven ontmoeten in de buurt en zo een eenheid vormen."

PUTTERS: "Uiteindelijk zijn mensen sociale wezens en zullen we altijd betekenis zoeken in relaties met anderen. Alleen beïnvloeden de tijdgeest en de ordening

van de samenleving natuurlijk wel welke vorm en intensiteit dit krijgt. We komen uit een periode van financieel economische rationaliteit, daarvoor hadden we juist een periode van hechte gemeenschapszin op basis van zuilen. Nu proberen we vormen van gemeenschapszin terug te vinden. Ik zie dat onder de ouderen in het zwembad waar ik al vijftien jaar iedere ochtend baantjes trek. Ze drinken koffie met elkaar en vragen elkaar mee naar uitjes. Zo voorkom je sociaal isolement. Deels gaat dat vanzelf, maar het heeft ook met sturend beleid te maken. Je moet namelijk zelf je oude dag organiseren; de overheid treedt terug en gaat niet je netwerk op orde houden. Dat moet je ook zelf doen."

Krijgen we dan niet alleen gemeenschapszin binnen de eigen groep?

PUTTERS: "Klopt, dit type gemeenschapszin gaat heel erg over je eigen netwerk, je eigen groep. Ouderen richten zich op elkaar en op mensen in de nabijheid. Bij

"IK WIL EEN
SAMENLEVING
WAARIN MENSEN
ELKAAR HELPEN
EN WAARIN
ZE ELKAAR
OOK MOREEL
AANSPREKEN"

MICHAEL WENDT





"IK BEN BLIJ
DAT SOCIALE
EN CULTURELE
ONZEKERHEDEN
NU EEN PLEK OP
DE POLITIEKE
AGENDA HEBBEN
GEKREGEN"

KIM PUTTERS

jongeren is het een ander verhaal. Daar zie je technologie en sociale media een grote rol spelen: zij bouwen met gemak een netwerk met mensen die ver weg wonen. Het is wat gefragmenteerd en vluchtiger, maar niet per se minder betekenisvol. Het heeft voor jongeren betekenis dat ze hun vrienden via vlogs kunnen volgen. Gemeenschapszin kent verschillende uitingsvormen. Een groot verschil met de verzuiling is dat gemeenschapszin nu minder dwingend is en opener. Zowel voor ouderen als jongeren.”

Tegelijk ontstaan er nu allerlei verschillende woongroepen: van vermogende ouderen en ecologische gezinnen tot en met Turkse woonzorgcentra.

PUTTERS: “Zeker, wanneer je de vaardigheden hebt, kun je je leven steeds meer zelf inrichten. Het wordt zo ook steeds gemakkelijker om langs elkaar heen te leven. Je selecteert je eigen vrienden en de mensen met wie je samenwerkt aan de andere kant van de wereld, terwijl je je burens nooit ontmoet. Die bubbel brengt veel mogelijkheden, maar ook potentieel maatschappelijke conflicten. Dat is een aandachtspunt voor de komende decennia. Het is heel mooi om nieuwe vormen van gemeenschapszin te stimuleren. Maar wees je er als overheid ook bewust van dat insluiten ook uitsluiten betekent: je hoort erbij of niet; je weet de weg ernaartoe te vinden of niet. En die eenzame oudere die drie hoog achter zit, die zal er misschien nooit tussen komen.

Wat betekent gemeenschapszin dan nog? Dit is een belangrijke boodschap naar de politiek. Als je je richt op het mobiliseren van netwerken, dan richt je je op groepen mensen die al netwerken hebben. Sommige groepen migranten en kwetsbare ouderen hebben de kleinste netwerken. Dan mis je dus juist die mensen.”

Wil je als beleidsmaker niet juist groepen verbinden die tegenover elkaar staan of die elkaar nog niet kennen?

PUTTERS: “Dit soort vragen maakt mooi duidelijk hoe ingewikkeld het is om gemeenschapszin als beleidsdoelstelling te hebben. Uiteindelijk is het iets van mensen en niet van beleid. Je kunt ertoe oproepen en erop aanspreken, maar je kunt het niet afkondigen. Ik vind het bijvoorbeeld heel ingewikkeld wat er in de Turkse gemeenschappen gebeurt, hun jarenlange, sluipende afzondering. We wisten het wel, maar het is nu pas zichtbaar geworden. Hoe fix je dat als overheid? Het heeft geen zin om er in de raadszaal over te blijven praten. Daarmee krijg je groepen niet bij elkaar. Dat zal op straat moeten gebeuren, door mensen in de ogen te kijken. Door ontmoetingen.”



INSPIRATIE

KIM PUTTERS

“Het boek *Rafels aan de rechtsstaat* van jurist en hoogleraar Ferdinand Grapperhaus is volgens recensies ‘een actueel pamflet over ongelijkheid, fundamentalistische islam en gebrekkige assimilatie’. Zijn wekelijkse blog is overigens ook zeer de moeite waard. www.ferdinandgrapperhaus.nl”

MICHAEL WENDT

“Mijn patchwork-familie, mijn vrienden en mijn leeftijd zijn inspiratiebronnen. In deze fase van mijn leven ervaar ik ook een sterke inspiratie vanuit mijn beroep, als gevolg van demografische veranderingen en de samenleving in de stad die steeds internationaler wordt. Dan gaat het om de generatiewisseling in ons cultuurcentrum, in de politiek en in het openbaar bestuur. En natuurlijk blijft de cultuurpolitieke discussie die ik landelijk voer een blijvende inspiratiebron.”



HIGHLIGHTS

Dankzij de verkiezingen is in Nederland zichtbaar geworden dat het niet alleen over werk, inkomen en materiële welvaart gaat, maar dat kwaliteit van leven ook heel erg bepalend is.

•

Mensen die vroeger links stemden, komen elkaar nu tegen bij rechtse partijen. Dat moet degenen die aan het roer staan, de beslissers, te denken geven.

•

Het is belangrijk om in het debat te zeggen dat niet iedere ongelijkheid een probleem is. Het is pas een probleem als het tot conflict leidt, tot structurele achterstelling en onrechtvaardigheid.

•

Door technologie wordt het steeds gemakkelijker om langs elkaar heen te leven. Die bubbel brengt veel mogelijkheden, maar ook potentieel maatschappelijke conflicten.





BPD NAAR AMSTERDAM / TEKST KEES DE GRAAF, EDWIN LUCAS / BEELD JANITA SASSEN,
HARMEN KRAAI/ARCHITECTURA & NATURA, STADSARCHIEF AMSTERDAM, AVIODROME LELYSTAD

BPD NAAR AMSTERDAM

BPD verhuist naar het voormalig
Burgerweeshuis in Amsterdam.



MAQUETTE BURGERWEESHUIS VAN KUNSTSTOF, HOUT EN KARTON (1989), IN BEZIT VAN HET RIJKSMUSEUM.

[SHARON OLDENKOTTE-VROLIJK, DIRECTEUR KUNST & CULTUUR BPD]

"BURGERWEESHUIS PAST PERFECT BIJ ONS"

Wat is volgens Sharon Oldenkotte-Vrolijk de betekenis van het Burgerweeshuis?

De directeur Kunst & Cultuur van BPD roemt de baanbrekende architectuur en verwijst naar het toekomstig gebruik als kantoor van BPD. "Dit gebouw sluit naadloos aan op onze missie en filosofie."



SHARON OLDENKOTTE-VROLIJK

ALS KIND FIETSTE SHARON OLDENKOTTE-VROLIJK in de jaren tachtig regelmatig langs het Burgerweeshuis, dat toen nog als zodanig in gebruik was. "Mijn blik werd altijd die kant uit getrokken, vanwege de opvallende architectuur." Nu, dertig jaar later, is ze enthousiast dat BPD juist hierheen verhuist. Ze vertelt over het ontstaan: "Bij de bouw lag het Burgerweeshuis nog aan de stadsrand. Het was hier een grote leegte. Dat paste perfect in de visie van toenmalig directeur Frans van Meurs, die weg wilde uit de drukke binnenstad en een locatie zocht met licht, lucht en ruimte."

Bij deze bevolgen opdrachtgever kwam architect Aldo van Eyck in beeld, vooral vanwege de vele speelplaatsen die hij in Amsterdam had ontworpen. Oldenkotte-Vrolijk: "Samen gingen ze aan de slag. Het resultaat: een gebouw dat baanbrekend was voor die tijd. Het combineert allerlei invloeden: klassieke bouwkunst, elementen uit de Sahara en de dakvormen zijn geïnspireerd op de vorm van een schaal die Van Eyck meenam van de Fiji-eilanden. Maar vooral: het is één van de eerste voorbeelden van de architectuurstroming structuralisme." In het totaalontwerp van Van Eyck komen buitenruimte, architectuur en interieur samen. "Hij deed dat met een geheel nieuwe vormentaal. Alles was hierin gelijkwaardig, onder het motto 'een huis als een stad, een stad als een huis'. De structuur van het Burgerweeshuis vormt een veelheid van vierkante eenheden, naar voorbeeld van een stad met verschillende woningen. Deze liggen rond patio's, vergelijkbaar met stadspleinen, en worden intern verbonden door binnenstraten."

BIJZONDER: HET WERKEN MET DUOFENOMENEN

Ook het werken met 'duofenomenen' is bijzonder, oftewel de wisselwerking tussen twee tegengestelde elementen. "Denk bijvoorbeeld aan binnen-buiten, open-gesloten, groot-klein en ruw-zacht." Verder creëerde Van Eyck een geleidelijke overgang van de stad naar het hart van het gebouw, zonder harde grenzen: "De kinderen legden daarbij een route af die eindigde in de huiselijke paviljoens. In de patio's en hallen was er allerlei ruimte om te spelen." De sturende hand van de architect is volgens Oldenkotte-Vrolijk nog steeds in het gebouw aanwezig, ook al zijn er



CAREL VISSER, OVERLEG, BRONS, 1991.

dan veel interieurelementen verdwenen. “Het concept is duidelijk afleesbaar en functioneert ook echt zo. Dat maakt het Burgerweeshuis uniek. Internationaal staat het in hoog aanzien en op veel architectuuropleidingen is het een blijvend onderwerp van studie. Iedereen heeft er een eigen verhaal bij.”

OPEN HUIS

BPD geeft het Burgerweeshuis een nieuwe bestemming. “Dat nieuwe leven was wel nodig, want de staat van onderhoud was niet best”, zegt Oldenkotte-Vrolijk. “En het sluit naadloos aan op onze missie en filosofie. Het is een open huis, uitnodigend naar de buitenwereld en bedoeld om mensen een thuisgevoel te geven; daar zijn wij zelf als ontwikkelaar ook nadrukkelijk mee bezig. Het is een stad met woningen, een inspirerende omgeving om in te werken. Het concept van verbinding maken hoort ook echt bij ons – bij gebiedsontwikkeling proberen we allerlei partijen te koppelen. Verder past deze stedelijke locatie bij de woningbouwopgave voor de komende jaren, waar ook transformatie van bestaande gebouwen deel van uitmaakt. Ook werken we nu al samen met bedrijven aan de Zuidas en ligt het pand goed bereikbaar ten opzichte van Schiphol voor onze Duitse en Franse collega’s. Het is een internationaal gebouw.”

NIEUWE HARMONIE

Het Burgerweeshuis heeft ook betekenis voor de kunstcollectie van BPD. Oldenkotte-Vrolijk: “Van Eyck studeerde aan de Eidgenössische Technische Hochschule in Zürich van

1938-1942 om te worden opgeleid als architect. Door de neutraliteit van Zwitserland kwam hij in aanraking met een levendige gemeenschap van schrijvers, architecten en kunstenaars. Hij werd sterk beïnvloed door de avant-garde uit de kunstwereld. Samen met kunstenaars uit zijn tijd wilde hij vormgeven aan een nieuwe wereld, een nieuwe harmonie creëren. Bij zijn projecten werkte hij ook vaak met hen samen.” In en om het Burgerweeshuis kan de inmiddels 40 jaar oude BPD Kunstcollectie samenvallen met zijn architectuur. “Veel kunst in de collectie is door hem direct of indirect beïnvloed, dat valt nu echt op zijn plek. We willen daar het nodige mee doen, in samenwerking met kunstenaars, culturele instellingen en andere samenwerkingspartners. Zo komt er een vaste expositieruimte van waaruit een interessant programma kan worden gemaakt, voor medewerkers, relaties van BPD en andere geïnteresseerden.”

BPD KUNST & CULTUUR

BPD levert al ruim 70 jaar een bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving van mensen. Kunst en cultuur maken daar onlosmakelijk deel van uit, op uiteenlopende manieren. Het BPD Cultuurfonds steunt kunst- en cultuurprojecten die raakvlakken hebben met architectuur, stedelijke ontwikkeling, gebiedsontwikkeling en kunst in de openbare ruimte. De BPD Kunstcollectie bestaat inmiddels 40 jaar. Daarnaast versterken we met BPD Kunstprojecten kunst en cultuur in relatie tot de gebiedsontwikkelingen van BPD. Het BPD Lab stelt visievorming op toekomstige opgaven centraal.

[ARCHITECTEN ODETTE EX EN WESSEL DE JONGE]

ZORGVULDIG REVITALISEREN

Beiden kennen zijn werk, maar het Burgerweeshuis is het eerste project van Aldo van Eyck dat ze zelf onder handen mogen nemen. Architect Wessel de Jonge en interieurarchitect Odette Ex staan voor een uitdagende opgave: wereldvermaarde architectuur behouden, maar ook ruimte maken voor nieuw gebruik. Door BPD.

Hoe staan jullie tegenover Aldo van Eyck en zijn werk?

DE JONGE: "Ik heb nog bouwkunde-
onderwijs van Van Eyck genoten. Later
mocht ik samen met architect Hubert-
Jan Henket aan de restauratie van sanato-
rium Zonnestraal werken, een project dat
Van Eyck zeer heeft geïnspireerd. Dan komt
deze opdracht op je pad en valt tijdens het
tekenen alles samen: de filosofie van Van
Eyck, zijn ontwerpmethodieken, bepaalde
oplossingen die hij koos – en daarmee
ook het werken aan Zonnestraal, mijn
eerste grote restauratie. Heel bijzonder."

EX: "Terugkijkend heb ik ook al vroeg met
het werk van Van Eyck te maken gekre-
gen. Mijn eerste baan was als architect
bij bureau De Kleine Stad in Utrecht.
Dat bureau ontwierp stadsvernieuwings-
projecten in de traditie van Van Eyck.
Heel herkenbaar in de stad, onder meer
door het kleurenpalet dat Van Eyck zelf
hanteerde en dat het bureau consequent
bleef doorvoeren. Ik heb hem later ook
nog een keer gesproken, een mooie ont-
moeting was dat. Heel bijzonder om met
Van Eyck van gedachten te wisselen over
zijn visie op architectuur. En toen deze
opdracht, ongekend. Ik werd daar wel
even stil van."





“WE MOETEN OOK IN HERBESTEMMING EEN CULTURELE ARCHITECTUUR-AGENDA LEREN ZIEN”

WESSEL DE JONGE

Wat is de betekenis van het Burgerweeshuis in jullie beleving?

DE JONGE: “Toen het voltooid was, werd dit al snel gezien als een icoon van het naoorlogs modernisme, een inspiratiebron voor het structuralisme in de architectuur. Maar ook het feit dat we later besloten dit soort 20ste-eeuwse gebouwen te

gaan behouden, als monument, is bijzonder. Dat ook gebouwen van glas en beton het behouden waard zijn en een nieuw leven kunnen krijgen – iets waar mijn eigen hart ligt – was een nieuw gezichtspunt. We moeten ook in herbestemming een culturele architectuur-agenda leren zien. Het project voor het Burgerwees-

huis is daar een goed voorbeeld van: niet bevrozen maar revitaliseren.”

EX: “Wie nu in het gebouw gaat kijken, zal onderkennen hoe knap dit is uitgewerkt. Die precisie, zo bouwen we tegenwoordig niet meer. Het bood de kinderen een veilig huis in de stad. De structuur is inderdaad heel kenmerkend, het is bijna een vorm van muziek. Het deed mij ook wel denken aan de kloosters die architect Dom Hans van der Laan heeft gebouwd, door de verstillings die ervan uitgaat. Ik wist vanaf dag één: hier moeten we uiterst zorgvuldig mee omgaan.”

Het gebouw wordt na jaren leegstand kantoor van BPD. Is dat een goede zaak?

EX: “Ik denk dat het uitstekend is. Door het gebouw nauwgezet te transformeren voegen we een nieuwe laag in de tijd toe. Van Eyck zorgde zelf voor de eerste twee; bij de bouw en in de jaren negentig bij een eerste renovatie, die hij zelf begeleidde. In die lijn ontwikkelen we nu door. Niet met letterlijk zijn eigen oplossingen, maar wel geïnspireerd en gevoed door zijn gedachtegoed. Het gebouw wordt er verder mee verrijkt.”

DE JONGE: “Daar ben ik het mee eens: het gebouw wordt behouden én door één gebruiker afgenomen, waarmee voorkomen wordt dat het gebouw uit elkaar zou vallen in individuele paviljoens, met een eigen aanpak. BPD is een opdrachtgever met een geweten, die bovendien een belangrijke



“DOOR HET GEBOUW TE TRANSFORMEREN VOEGEN WE EEN NIEUWE LAAG IN DE TIJD TOE”

ODETTE EX



kunstcollectie meeneemt, met objecten die binnen en buiten geplaatst kunnen worden. Daarmee is het mogelijk om een opzet te vinden die recht doet aan het oorspronkelijke gebouw. Daar moeten we samen aan werken.”

Staan restauratie en een werkbaar interieur voor een kantoororganisatie niet op gespannen voet met elkaar?

DE JONGE: “Wij proberen het concept dat Van Eyck voor zich zag – het gebouw als stad – zo goed mogelijk te herstellen. Met straten waar huizen aan liggen, de paviljoens, maar ook pleinen en poorten. De kinderen die hier woonden, legden een route af, stapsgewijs van binnen naar buiten en vice versa. Het verschil tussen de binnenstraten met die ruwe baksteen wanden en de paviljoens met meer huise-lijkheid is wel essentieel. Van Eyck had het over een ‘ruwe winterjas met een zijden voering’. Ik zou het bijvoorbeeld geen goed idee vinden wanneer in de binnenstraten die ruwe wanden aan het zicht worden onttrokken. Of helemaal glad-

gestreken, zodat het onderscheid met de woonpaviljoens verdwijnt. In het Burgerweeshuis gebruikte Van Eyck verder interieurelementen die bouwkundig werden gerealiseerd, zoals bakstenen banken. Veel is daar helaas niet meer van behouden, maar wat er nog van over is, wordt natuurlijk wel in stand gehouden. Wat niet betekent dat alles uit de oude tijd moet worden gereconstrueerd. Zo brengen we bewust de verlichting uit de jaren vijftig niet terug, omdat die heel specifiek van plek tot plek was afgestemd op de activiteiten van de kinderen. Dat past niet bij de generieke functie die het gebouw nu krijgt als flexibele werkomgeving. Ik vind daar overigens geen spanning tussen zitten, meer een natuurlijke tegenstelling tussen toen en nu. Die dialectiek (discussieën en gedachten vormen aan de hand van tegenstellingen, red.) is essentieel bij dit soort projecten, die hebben we nodig om het gebouw te herpositioneren in onze tijd.”

EX: “Ik heb evenmin problemen met deze ‘spanning’. Daar zit juist de uitdaging wat

mij betreft. Onze opgave is om het gebouw geschikt en comfortabel te maken voor de BPD-kantoren van Haarlem en Hoevelaken. Hoe krijgen we de mensen erin? Hoe brengen we er licht en lucht in, zeker in de binnenstraten die in mijn beleving vrij donker en zwaar zijn? Tegelijkertijd willen we heel zuiver reageren op de architectuur van Van Eyck. Zo speelden de kinderen in de onverwarmde binnenstraten, met straatklinkers langs de wanden. In de paviljoens was er warmte, met bijvoorbeeld veel meer hout. Maar ook met een heel andere akoestiek. We spelen daar in ons interieurontwerp op in, door in de straten de ontmoeting te organiseren. Met plekken waar je even met een collega koffie kunt drinken bijvoorbeeld. In de paviljoens krijgen de kantoelopstellingen een plek. In aansluiting op het continue grid van het gebouw - de karakteristieke structuur die Van Eyck introduceerde - plaatsen we zo nauwkeurig mogelijk panelen in de ruimtes, om de werkplekken mee te definiëren. Ook voor ons geldt daarbij dat we heel precies willen kijken naar het ontwerp van Van Eyck. Daarom hebben we bijvoorbeeld een uitgebreid bouw-historisch kleurenonderzoek gedaan. Niet om de kleuren van toen letterlijk opnieuw te gebruiken, maar wel om daar zo dicht mogelijk bij aan te sluiten: in de vloeren, in de panelen. Zo richten we straks nauwkeurig kamer voor kamer in, paviljoen voor paviljoen. Dit gebouw vraagt om een precisie-injectie.”



ODETTE EX
Interieurarchitect

Interieurarchitect Odette Ex richtte in 1994 Ex Interiors op. Haar internationale bureau streeft naar leefbare en inspirerende ruimtes, waar het welbevinden van de gebruiker vooropstaat. Ex Interiors heeft ervaring met nieuwbouwprojecten, restauraties, renovaties, de transformatie van gebouwen (en organisaties) en werkt onder meer voor opdrachtgevers bij overheidsinstellingen, internationale bedrijven, gezondheidszorg, horeca, onderwijs en retail. In 2015 vertaalde Odette Ex haar handschrift naar een eigen tapijtcollectie in samenwerking met fabrikant Desso. Inmiddels is de &Ex-collectie uitgebreid met zitelementen. Net als in de interieurontwerpen worden hierbij eerlijke, pure of hergebruikte materialen toegepast. Recent werd Ex Interiors bekroond met de NRP Gulden Feniks voor de renovatie van Radboud UMC Tandheelkunde in Nijmegen. Meer info: www.ex-interiors.nl



WESSEL DE JONGE
Architect

Wessel de Jonge Architecten is gespecialiseerd in de herbestemming van gebouwen, dikwijls in een stedelijke context. Nieuwbouw maakt in toenemende mate deel uit van het werkkterrein. Het portfolio van het bureau bevat onder meer de restauratie van Gerrit Rietvelds Biënnalepaviljoen in Venetië, de herbestemming van het voormalige sanatorium Zonnestraal in Hilversum en de Van Nellefabriek in Rotterdam. Recente projecten zijn de revitalisatie van het Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium in Amsterdam en het Olympisch Stadion in Helsinki. Wessel de Jonge is een van de oprichters van DOCOMOMO International, een platform dat zich sterk maakt voor 20ste-eeuws erfgoed. Sinds 2015 is hij hoogleraar Heritage & Design aan de TU Delft, faculteit Bouwkunde. Meer info: www.wesseldejonge.nl

"ALLES MAKEN MET ÉÉN RUIMTELIJKE BOUWSTEEN"

[HERMAN HERTZBERGER VOCHT VOOR HET ERFGOED VAN ALDO VAN EYCK]

Hij is 85 maar nog volop actief in zijn architectenbureau, gevestigd op de zolderverdieping van een voormalige school in Amsterdam.

In het werkzame leven van Herman Hertzberger, dat meer dan zestig jaar omspant, is de Nederlandse architect Aldo van Eyck van cruciale betekenis geweest. In 1986 leidde Hertzberger het wereldwijde verzet tegen de voorgenomen sloop van een deel van Aldo van Eycks Burgerweeshuis. "Die man heeft me op het spoor gezet", zei hij ooit. "Zijn benadering sprak me meteen aan. Van Eyck was toen al bezig om zijn Burgerweeshuis te ontwerpen en de principes die hij daarbij hanteerde, zijn voor mij de belangrijkste inspiratiebron geworden: het thema waar al mijn werk op voortborduurdt."

"Iedereen laat zich altijd door iets inspireren", zegt hij nu. "Dingen komen nooit helemaal uit de lucht vallen. Elk gebouw moet in een bepaalde context

worden gezien. Dat geldt voor mijn eigen gebouwen en dat geldt voor het werk van Aldo van Eyck. Hij liet zich bij het Burgerweeshuis duidelijk inspireren – door een moskee in Isfahan, een woonhuis van Le Corbusier, de Japanse metabolisten, door architect Louis Kahn. Dat is cultuur: stap voor stap de schreden van je voorgangers opvolgen. Een architect krijgt geen invallen alsof hij door een bliksemschicht van God wordt getroffen. Dat komt hoogstens een enkele keer voor. Voetballers maken hun doelpunten ook niet alleen. De meeste goals komen uit prachtige voorzetten, uit perfect getimed en goed voorbereide acties. Je moet op de juiste plek staan op het juiste moment."

"Zijn Burgerweeshuis is vooral zo goed omdat het is opgebouwd uit enkele simpele elementen, constructief en ruimtelijk. Net als die moskee in Isfahan. Het was dus al eerder vertoond, maar in de Nederlandse architectuur van 1960 betekende het een doorbraak. Wij

kwamen uit the heroic period, de tijd van het Nieuwe Bouwen, de vooruitgang, het socialisme, de grote witte gebouwen. Die waren bijna gedematerialiseerd: de constructie was ondergeschikt gemaakt aan de vorm. Het functionalisme met zijn *form follows function* hield in dat je voor elke specifieke functie ook een specifieke vorm moest ontwerpen. Van Eyck brak daarmee. Hij liet zien dat dat niet nodig is. Met één simpele ruimtelijke bouwsteen kun je alles maken. Vergelijk het maar met een schaakbord. Dat is altijd hetzelfde, maar je kunt er allerlei varianten op ontplooiën. Voor verschillende toepassingen hoef je de architectuur zelf niet te veranderen. Dat concept getuigt van nuchterheid én van grote intelligentie. Van Eyck bracht wel een hiërarchie aan, door grote en kleine koepels te combineren, maar die koepels vertegenwoordigen één ruimte-eenheid. Hij gebruikte één koepelvorm, één soort latei, één kolom – slechts drie elementen! Sommige kolommen hadden een versterkte kern, zodat je ze zwaarder kon belas-



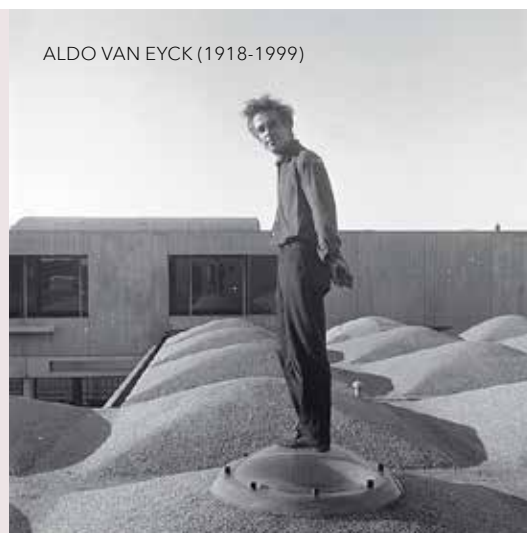
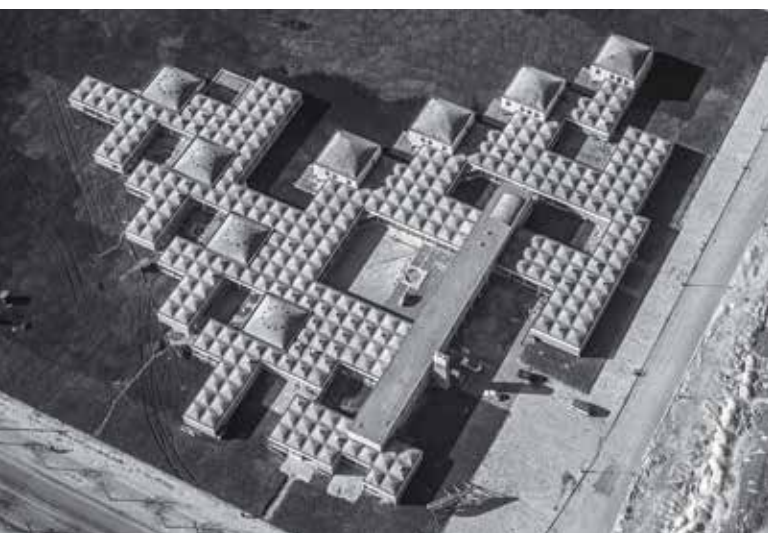


"VERMIJD UITGESPROKEN
VORMEN, BEDENK DAT EEN
GEBOUW VELE MOGELIJKHEDEN
MOET BIEDEN"

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

HERMAN HERTZBERGER (1932) zette na zijn studie bouwkunde in 1958 een eigen architectenbureau op. Van 1959 tot 1964 was hij redacteur van het architectuurtijdschrift Forum, samen met onder anderen Aldo van Eyck en Jaap Bakema. Met het manifest Het verhaal van een andere gedachte tekende de redactie verzet aan tegen de functionalistische architectuur van de Wederopbouw. De structuralistische ontwerpen van Hertzberger zijn altijd gericht op menselijke relaties, ontmoeting en het meervoudig

gebruik van ruimten. Dat is te zien in zijn meesterwerk, het hoofdkantoor van Centraal Beheer in Apeldoorn (1970) en in zijn recente ontwerpen, zoals de vernieuwing van Muziekcentrum Vredenburg in Utrecht (2016). Hertzberger doceerde aan de Academie van Bouwkunst in Amsterdam en was van 1970 tot 1999 hoogleraar aan de TU Delft. Hij ontving verschillende (inter)nationale onderscheidingen, waaronder in 2012 de Royal Gold Medal van het Royal Institute of British Architects.



ALDO VAN EYCK (1918-1999)

ten, zonder dat je dat van de buitenkant zag. Achteraf zeg je: ja, dat is een manier van werken die voor de hand ligt. Maar je moet er maar mee komen op dat moment.”

“Ik vraag me overigens wel af of Van Eyck zich echt met de gebruikers van zijn gebouwen bezighield.

Het programma van eisen voor het Weeshuis was gebaseerd op een indeling naar leeftijdsgroepen: jongere en oudere weeskinderen. Binnen die ene identieke structuur kwam Van Eyck daarom met elementen voor verschillende leeftijden: voor de jongste kinderen extra boxen, voor de iets oudere kinderen poppenkasten. In die toevoegingen was hij dus weer wel specifiek. Het kwam hem op het verwijt te staan dat hij de mensen geen vrijheid gaf, dat hij voor mensen besliste.”

“Dat werd dan ook mijn thema: ik wilde en wil die vrijheid wel toelaten. Ik denk dat je een gebouw altijd voor nieuwe functies moet kunnen gebruiken. Van Eyck had daar moeite mee. Nog voordat het Weeshuis klaar was, kwam het weeshuisbestuur tot een nieuw inzicht: men wilde niet meer met leeftijdsgroepen gaan werken, maar met familiegroepen. Van Eyck accepteerde dat niet. Hij kon niet omgaan met die verandering. Die boxen en poppenkasten

die hij net ontworpen had zaten toen in de weg. Zonder die dingen was het gebouw prima geschikt voor familiegroepen. Ik zou dan gezegd hebben: wat maakt het uit? Het is toch geen probleem? Maar Van Eyck maakte er wel een probleem van. Hij heeft dus niet de uiterste consequentie getrokken uit wat hij zelf teweeg heeft gebracht. Ik denk dat de stap te groot was. Wat daarbij een belangrijke rol speelde is dit: Van Eyck zag architectuur als kunst. Hij had alles tot in de perfectie doorgedacht. Daar kon je niet zomaar iets aan veranderen, net zomin als je aan een schilderij iets gaat veranderen.”

“Van Eyck stond zo eigenlijk nog met één been in de tijd van de specifieke oplossingen en met het andere been in de nieuwe wereld.

Hij was zeer uitgesproken. Altijd. Hij was ook heel lang met zijn ontwerpen bezig, hij schreef veel, was zeer perfectionistisch. Alleen zijn vrouw Hannie en architect Bakema durfden hem tegenspraak te geven. Hij kon heel vriendelijk zijn, maar had ook minachting voor allerlei dingen en kon zich daar ontzettend over opwinden.”

“De architecten van nu zijn anders. We leven wat dat betreft in een ongelooflijk interessante wereld.

Alles is vloeibaar. Ook de architectuur is

vloeibaar geworden, gebouwen kunnen nu andere functies aannemen. Mijn eigen gebouw voor Centraal Beheer zou kunnen worden omgebouwd tot woningen. Prachtig. Je ziet ook steeds vaker dat gebouwen worden ingepakt in iets anders. Een school kan onderdeel worden van een grotere eenheid. En ook het Burgerweeshuis heeft een andere bestemming gekregen. Dat vind ik een logische ontwikkeling. Van Eyck heeft dat uiteindelijk zelf mogelijk gemaakt door met heel elementaire middelen te werken. Hij heeft zich niet uitgesloofd met allerlei vormpjes en ruimtetjes. Daardoor zou je er nu zelfs een ziekenhuis in kunnen maken, en dat is toch wel een heel specifiek gebouw.”

“De huidige generatie architecten kan nog steeds iets van Van Eyck leren.

Dat is: kijk naar de ruimte-eenheden. Vermijd uitgesproken vormen. Bedenk dat een gebouw vele mogelijkheden moet bieden. Al die specifieke vormen voor al die specifieke doelen – dat is uit de tijd. Maak een kantoorgebouw zo, dat je er op termijn in zou kunnen wonen. Die gedachte is helemaal van nu. In de supermarkt kan ik appels uit Nederland, Argentinië en Nieuw-Zeeland kopen. Die globalisering zou je ook in gebouwen moeten terugzien.”

BIJZONDERE GESCHIEDENIS

1937 Burgemeester en wethouders van Amsterdam besluiten om het Burgerweeshuis en Inrichting voor Stadsbestedelingen gezamenlijk te huisvesten op een nieuwe locatie aan de rand van de stad.

1939 Ontwerp voor een nieuw gezamenlijk weeshuis door stadsarchitect Hulshoff van de gemeente Amsterdam. Dit ontwerp wordt door het uitbreken van de oorlog niet uitgevoerd.

1940 Aankoop terrein Amstelveenseweg/IJsbaanpad.

1946 Oud-wethouder Frans van Meurs wordt directeur van het Burgerweeshuis. Eerder was hij al regent en bestuurslid.

1953 Hernieuwde plannen voor de bouw van een nieuw weeshuis.

1954 Directeur Van Meurs oriënteert zich op een nieuwe architect voor het weeshuis. Hij is geïntrigeerd door de nieuwe kinderspeelplaatsen van Aldo van Eyck in Amsterdam. Jakoba

Mulder, hoofd van de ontwerpsectie bij de Dienst Stadsontwikkeling van Publieke Werken, brengt Van Meurs in contact met Van Eyck. Het voorontwerp wordt gemaakt door Van Eyck op basis van een uitgebreid Programma van Eisen, dat opgesteld is door Van Meurs. In 1956 treedt Van Meurs af als directeur, maar hij blijft betrokken bij de bouw.

1960 118 kinderen en 25 medewerkers nemen hun intrek in het nieuwe gebouw van Aldo van Eyck. In 1961 vindt de officiële opening plaats.

1986 Er worden plannen gemaakt om het gebouw gedeeltelijk te slopen. Het gebouw moet beter aansluiten bij de functie als 'behandelingstehuis' voor kinderen van drie tot veertien jaar. Er wordt een reddingsactie 'Bewaar het Weeshuis' gestart onder leiding van architect Herman Hertzberger, met steun van architecten uit binnen- en buitenland. De aangevraagde sloop- en bouwvergunning wordt ingetrokken.

1989 Het weeshuis wordt verkocht aan een ontwikkelaar. Er komt toestemming voor nieuwbouw naast

het weeshuis. De voorwaarden daarbij zijn dat Aldo en zijn vrouw Hannie van Eyck bij de renovatie en herbestemming van het weeshuis worden betrokken en de nieuwbouw ('Tripolis') mogen ontwerpen. Het Berlage Instituut, een internationale architectenopleiding, vestigt zich in 1991 in het zuidelijke deel van het weeshuis. Het noordelijke deel van het pand is dan nog in gebruik als kindertehuis.

1993 In 1993 verlaten de laatste kinderen het gebouw en wordt dit noordelijke deel van het weeshuis ontwikkeld als kantoorlocatie met als naam 'Garden Court'. Drie jaar later wordt er bouwvergunning aangevraagd om ook het zuidelijke deel van het pand als kantoorruimte aan te passen. In 1997 vertrekt het Berlage Instituut.

2009 Het voormalig weeshuis krijgt de status van gemeentelijk monument.

2014 Het gebouw krijgt de status van rijksmonument, het staat grotendeels leeg en wordt antikraak verhuurd. Het wordt gekocht door Brouwershoff (nu Zadelhoff) en Nijkerk Burgerweeshuis.

2016 De nieuwe eigenaar geeft Wessel de Jonge Architecten opdracht het gebouw te restaureren. In september 2016 maakt BPD bekend hier het regiokantoor Noord-West te vestigen. Later wordt besloten ook het nieuwe hoofdkantoor hier te vestigen. BPD geeft opdracht aan Ex Interiors voor een inrichtingsontwerp.

2018 In januari 2018 neemt BPD intrek in het gebouw.

BRONNEN: S. Fischer, Burgerweeshuis, Aldo van Eyck, bouw- en kleurhistorisch onderzoek, in opdracht van Wessel de Jonge architecten, Oegstgeest 2016. M. Steenhuis, M. Walda en J. Emmerik, Burgerweeshuis Amsterdam, quickscan cultuurhistorie, in opdracht van H-invest, uitgevoerd door SteenhuisMeurs, Schiedam 2013. F. Strauven, Aldo van Eyck. Relativiteit en verbeelding, Amsterdam, 1994.



WAAROM BURGEMEESTERS DE WERELD MOETEN BESTUREN

Nationale overheden zijn steeds onmachtiger om mondiale vraagstukken aan te pakken, stelt de Amerikaanse politicoloog **Benjamin Barber**. En burgers voelen zich ook steeds minder vertegenwoordigd door nationale politici. Barber pleit voor stedelijk leiderschap: een Wereldparlement van Burgemeesters.

“VERGIS JE NIET, FEITELIJK ONTWIKKELEN DE STEDEN ZICH TOT DE SOEVEREINE HEERSERS VAN DE 21^{STE} EEUW”

WE STAAN OOG IN OOG met een bestuurs-crisis en een crisis van de democratie. De natiestaat, al 400 jaar het voornaamste instrument van bestuur, functioneert steeds minder goed. De natiestaten zijn gebaseerd op soevereiniteit, onafhankelijkheid en nationale grenzen, en als zodanig blijken ze niet bij machte om het hoofd te bieden aan de urgente problemen van onze grenzeloze wereld: klimaatverandering, immigratie, pandemische ziekten, terrorisme en de mondiale markten voor geld, grondstoffen en arbeid. Dit structurele onvermogen wordt nog versterkt door de ideologische crisis die onze democratieën aantast, democratieën waarin het wantrouwen tegenover de elite en de overheid gemanipuleerd wordt tot een giftige politiek van angst en haat. Deze reactionaire, neo-populistische politiek heeft de brexit en Trump voortgebracht en bedreigt het voortbestaan van de Europese Unie. Ze ondermijnt in versterkte mate het vermogen van staten en de door hen opgerichte internationale instellingen om de onderling samenhangende problemen van de 21^{ste} eeuw op te lossen. De afbrokkeling van het vertrouwen in nationale overheden gaat gepaard met een wantrouwen tegenover de democratie zelf. Cynisme brengt wrok voort en is een voedingsbodem voor het tot zondebok maken van ‘anderen’: immigranten, moslims, verre bureaucraten en partijelites.

OP LOSSE SCHROEVEN

De bestuurscrisis wordt zo een crisis van de democratie, waardoor het sociaal contract zelf op losse schroeven komt te staan: kan de natiestaat nog wel het leven, de vrijheid en het bezit van de eigen burgers beschermen, datgene waarop de gehoorzaamheid aan de overheid berust? Zo niet, dan hebben we alternatieve bestuursvormen nodig om de problemen in deze onderling afhankelijke wereld op te lossen. Het antwoord zijn de steden, bestuursorganen die een

meerderheid van de wereldbevolking vertegenwoordigen en tachtig procent van het mondiale BBP voortbrengen. Vergis je niet, feitelijk ontwikkelen de steden zich tot de soevereine heersers van de 21^{ste} eeuw. In mijn boek *Als burgemeesters zouden regeren: haperende staten, opkomende steden* uit 2013 stelde ik dat het tijd werd om na te denken over steden in plaats van naties, over burgemeesters in plaats van premiers. Ik betoogde dat de tijd rijp was voor een *Wereldparlement van Burgemeesters*. Wij bevinden ons midden in een ‘devolutie-revolutie’ waarin Engeland, zoals de Britse conservatieve politicus George Osborne begin 2016 uiteenzette, een “radicale devolutie zou leveren aan zijn grote steden”, zodat deze “de instrumenten zouden krijgen om hun eigen lokale economieën te laten groeien”. Of zoals burgemeester Bill de Blasio van New York zei: “Wanneer nationale overheden verzuimen iets te doen aan cruciale kwesties als het klimaat, zullen steden dat moeten doen.”

REBELLERENDE STEDEN

Op de verkiezing van Donald Trump eind 2016 reageerde De Blasio met de verklaring dat wanneer een reactionaire nationale regering zou proberen steden te dwingen om moslims te registreren, steden zich zouden kunnen “verzetten” en zouden kunnen “weigeren daaraan tegemoet te komen”. In de wereld van reactionair nationaal populisme kunnen rebellerende steden de nieuwe norm zijn in hun weigering mee te werken aan de schending van burgerrechten. Maar het recht van steden om op te treden en zich te verzetten tegen rechtenschendingen is afhankelijk van macht. En die macht vloeit voort uit hun vermogen om samen te werken, binnen en buiten de grenzen. Terwijl burgers cynisch en verontwaardigd zijn over nationale overheden en democratische participatie op nationaal niveau afbrokkelt, is democratie op gemeentelijk niveau relatief sterk gebleven. (Gemid-



BENJAMIN BARBER

Benjamin Barber (1939-2017) was een Amerikaanse politicoloog, die wereldwijd bekend werd met zijn boeken *Jihad vs. McWorld* (1995) en *If Mayors Ruled the World* (2013).

In navolging van dat laatste boek richtte hij het *Global Parliament of Mayors* op, een internationaal platform dat mondiaal steden, burgemeesters en burgers wil verbinden. In september 2016 was de eerste bijeenkomst van dit platform in Den Haag. Barber werkte als onderzoeker aan *The Center on Philanthropy and Civil Society* van de *City University in New York* en was oprichter van het *Walt Whitman Center for the Culture and Politics of Democracy*. Ook was hij politiek adviseur gedurende Bill Clintons presidentschap.

deld zegt slechts een derde van de burgers over de hele wereld dat ze vertrouwen hebben in hun nationale overheden, terwijl twee derde of meer vertrouwen heeft in burgemeesters en andere lokale bestuurders.)

Om de samenwerking en het vertrouwen tussen de steden verder uit te bouwen en in de wetenschap dat de brede waaier van stedelijke netwerken niet zonder een overkoepelend bestuursorgaan kon, kwamen burgemeesters uit de hele wereld van 9 tot 11 september 2016 bijeen voor een inaugurele zitting van het Wereldparlement van Burgemeesters: het *Global Parliament of Mayors*, verder afgekort tot GPM. Toenmalig burgemeester Jozias van Aartsen van Den Haag ontving in zijn 'Stad van Vrede en Gerechtigheid' meer dan zeventig grote en kleine steden, van het noordelijk en het zuidelijk halfrond, ontwikkeld en zich ontwikkelend, aan zee gelegen en omgeven door land. Hoewel de jaarlijkse bijeenkomsten in wisselende steden zullen worden gehouden (en zullen worden aangevuld met een nieuw virtueel platform waarmee burgemeesters digitaal bijeen kunnen komen via smartscreens in hun eigen stadhuizen), zal Den Haag de thuishaven zijn van het secretariaat van het GPM.

UITDAGINGEN

De inaugurele zitting van het Parlement was gericht op gemeenschappelijke actie bij urgente wereldwijde uitdagingen, waaronder klimaatverandering - waar steden moeten helpen om de bescheiden doelstellingen van het Parijse Klimaatakkoord te realiseren - en vluchtelingen - waarvan de steden de echte last dragen van de miljoenen mensen die burgeroorlog, terrorisme en onderdrukking ontvluchten of werk en een nieuw bestaan voor hun gezinnen zoeken. De werkzaamheden van het GPM zijn samengevat in de Haagse Verklaring en een Mission Statement, die steden een

“IN DE WERELD VAN REACTIONAIR NATIONAAL POPULISME KUNNEN REBELLERENDE STEDEN DE NIEUWE NORM ZIJN”

wereldwijde stem geven en een platform voor wereldwijde beleidsmatige samenwerking.

Het wereldwijde parlement van burgemeesters komt voort uit een fundamenteel verlangen naar effectieve middelen van ‘*glocal*’ (*global* en *local*) zelfbestuur. Dit wil zeggen, het verlangen om steden en hun burgers de mogelijkheid te geven krachtig en gezamenlijk – op basis van consensus – op te treden. Het doel is niet om te concurreren met soevereine naties of deze aan te tasten. Integendeel, het streven is met hen en de VN samen te werken bij het oplossen van wereldwijde problemen. Dat staat ook duidelijk in de Haagse Verklaring die is ondertekend door de deelnemende steden. Maar het GPM wijst tegelijkertijd op het recht van steden om op te treden namens hun burgers. Het Parlement zal in werkelijkheid optreden in naam van de soevereine macht van staten, wanneer die staten zijn vervallen tot wat het ‘soevereine gebrek’ genoemd kan worden.

DONALD TRUMP

We hebben nog een lange weg te gaan naar een gemeentelijke revolutie, maar het machtigen van steden in een tijdperk van reactionair populisme en Donald Trump is uiteindelijk gebaseerd op een dwingende logica van soevereiniteit en rechten. Het is onwaarschijnlijk dat steden zo’n radicaal argument nodig zullen hebben om het gemeenschappelijke werk te doen dat zowel staten als steden waarschijnlijk zullen verwelkomen. Toch is het belangrijk om het volgende op te merken: als nationale overheden hun legitimiteit verliezen door hun onvermogen om de levens en vrijheden van hun burgers te beschermen en er macht overgaat naar nieuwe gemeentelijke organen die die levens en vrijheden wel kunnen beschermen, dan kunnen steden optreden op basis van een nieuwe legitimiteit, die wortelt in een variant van gemeentelijke soevereiniteit.



HIGHLIGHTS

De natiestaat blijkt niet bij machte om het hoofd te bieden aan de problemen van onze grenzeloze wereld, zoals klimaatverandering, immigratie en de mondiale markten voor geld, grondstoffen en arbeid.

- Het antwoord zijn de steden, bestuursorganen die een meerderheid van de wereldbevolking vertegenwoordigen en tachtig procent van het mondiale BBP voortbrengen.

- Het doel van het Global Parliament of Mayors (GPM) is met overheden en de VN samen te werken, maar het GPM wijst tegelijkertijd op het recht van steden om op te treden namens hun burgers als nationale overheden in gebreke blijven.

Benjamin Barber is vlak na het schrijven van dit essay in april 2017 overleden. Na overleg met zijn nabestaanden heeft BPD Magazine toestemming gekregen dit essay toch te publiceren. Het is een eerbetoon aan Benjamin; in mijn ogen is een bijzondere denker heengegaan. Zelf heb ik hem leren kennen via het boek *If Mayors Ruled the World* en als spreker tijdens het congres van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in 2014. Hij beperkte zich overigens niet alleen tot analyses, maar toonde ook daadkracht met de oprichting van het Wereldparlement van Burgemeesters. Zijn laatste boek *Cool Cities* is even interessant. Hij laat zien hoe steden samenwerken in het beheersen van de klimaatverandering, ondanks hun verschillen in rijkdom, ontwikkeling en cultuur. Voor ons als gebiedsontwikkelaar is het belangrijk om ook hier samen met de steden waarin wij ontwikkelen een goede invulling aan te geven.

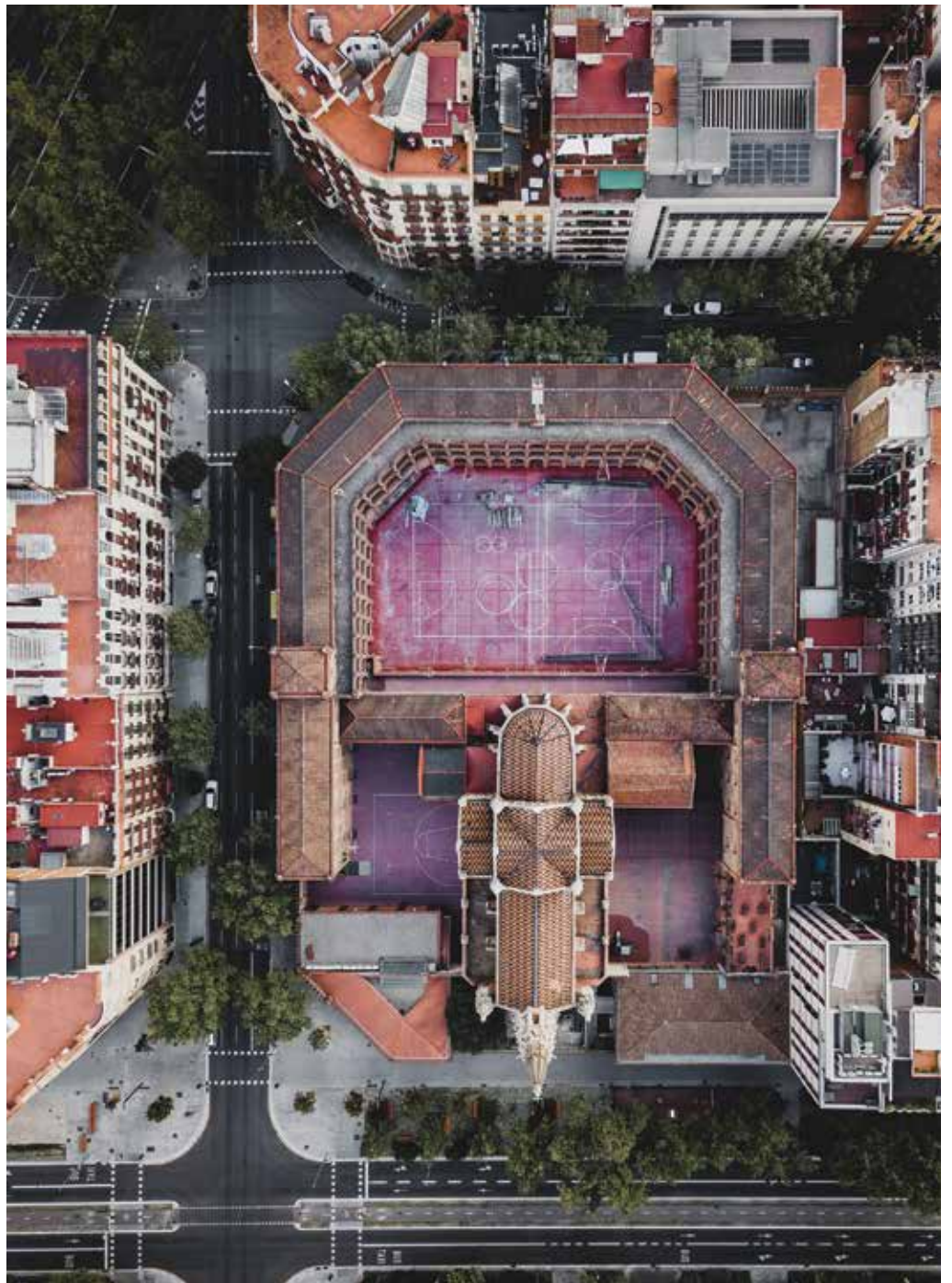
Walter de Boer, CEO BPD

💡 INSPIRATIE / BEELD KYLE HUBER, CHRISTIAN SCHOLL, SIEBE SWART, KHAN JUN MING AMOS,
IRWIN CHAN, IAN LEUNG, AHMAD FARID ALRAIS, IDRONEMAN

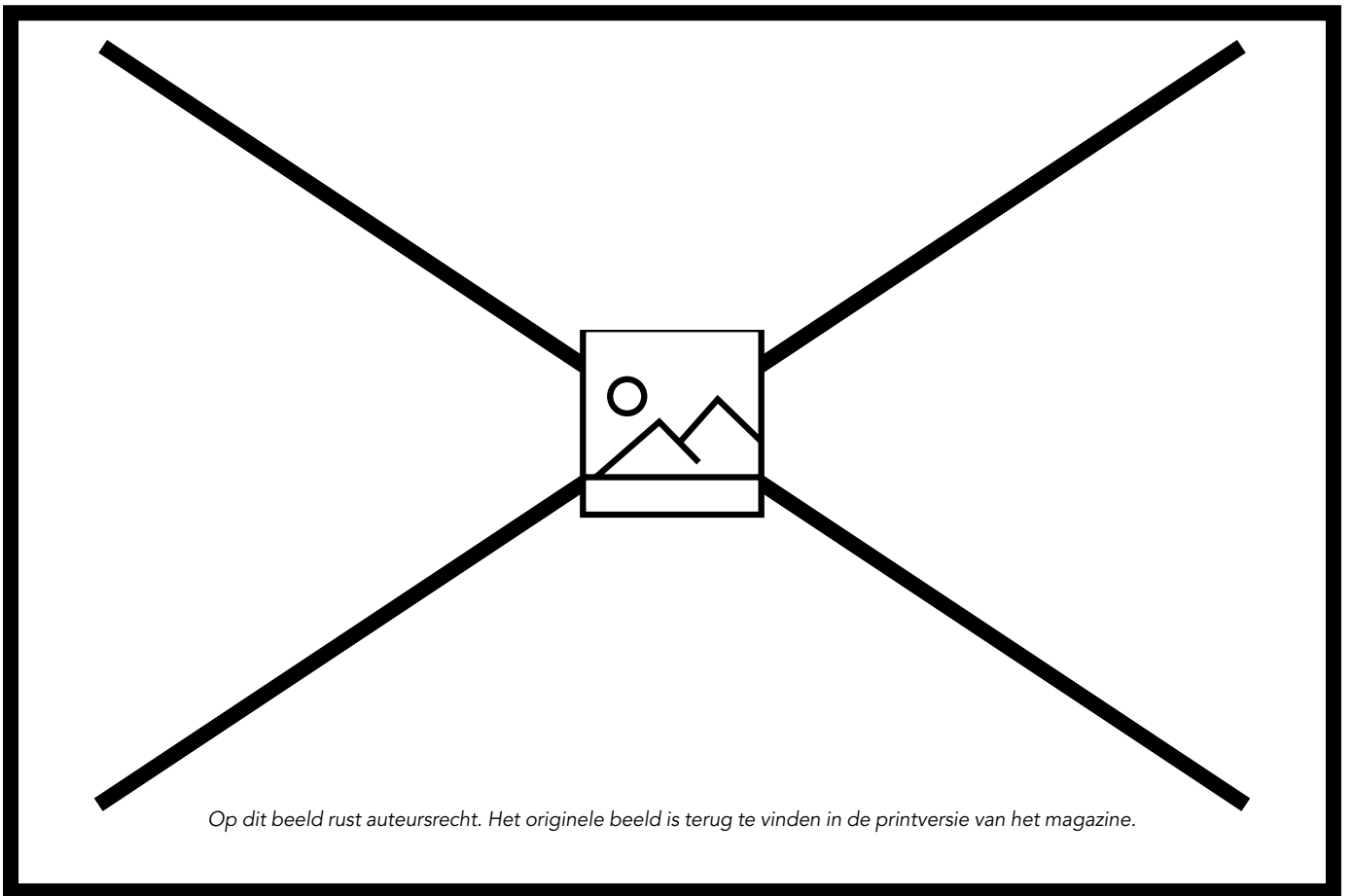
LET'S PLAY!

Je vindt ze in alle hoeken en gaten, op grote hoogten
en in onpeilbare diepten: sportvelden, ineengeklemd
tussen steen, glas en beton.





BOVEN: BARCELONA, SPANJE.
LINKS: HONGKONG, CHINA.

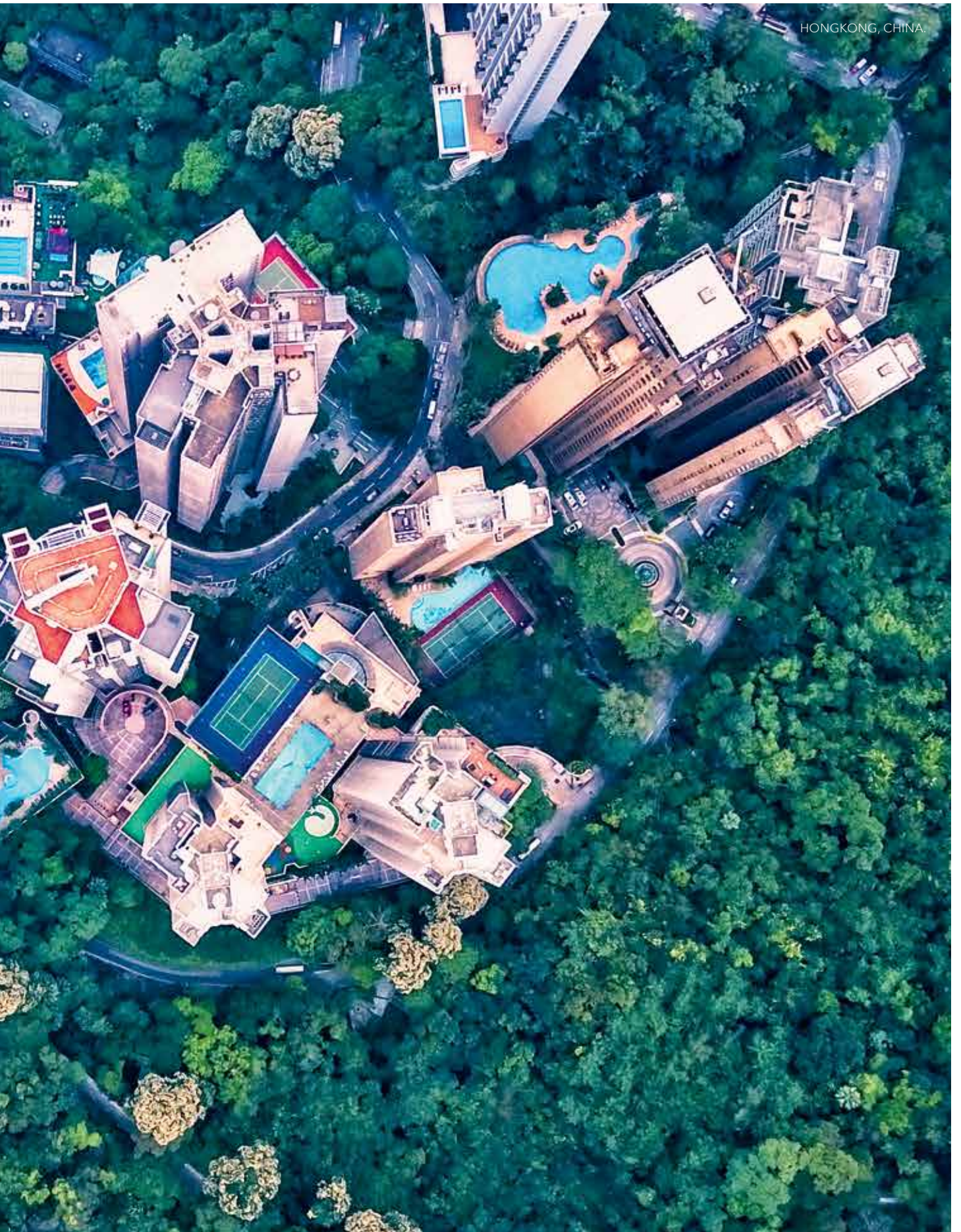


BOVEN: UTRECHT, NEDERLAND.
ONDER: SINGAPORE.

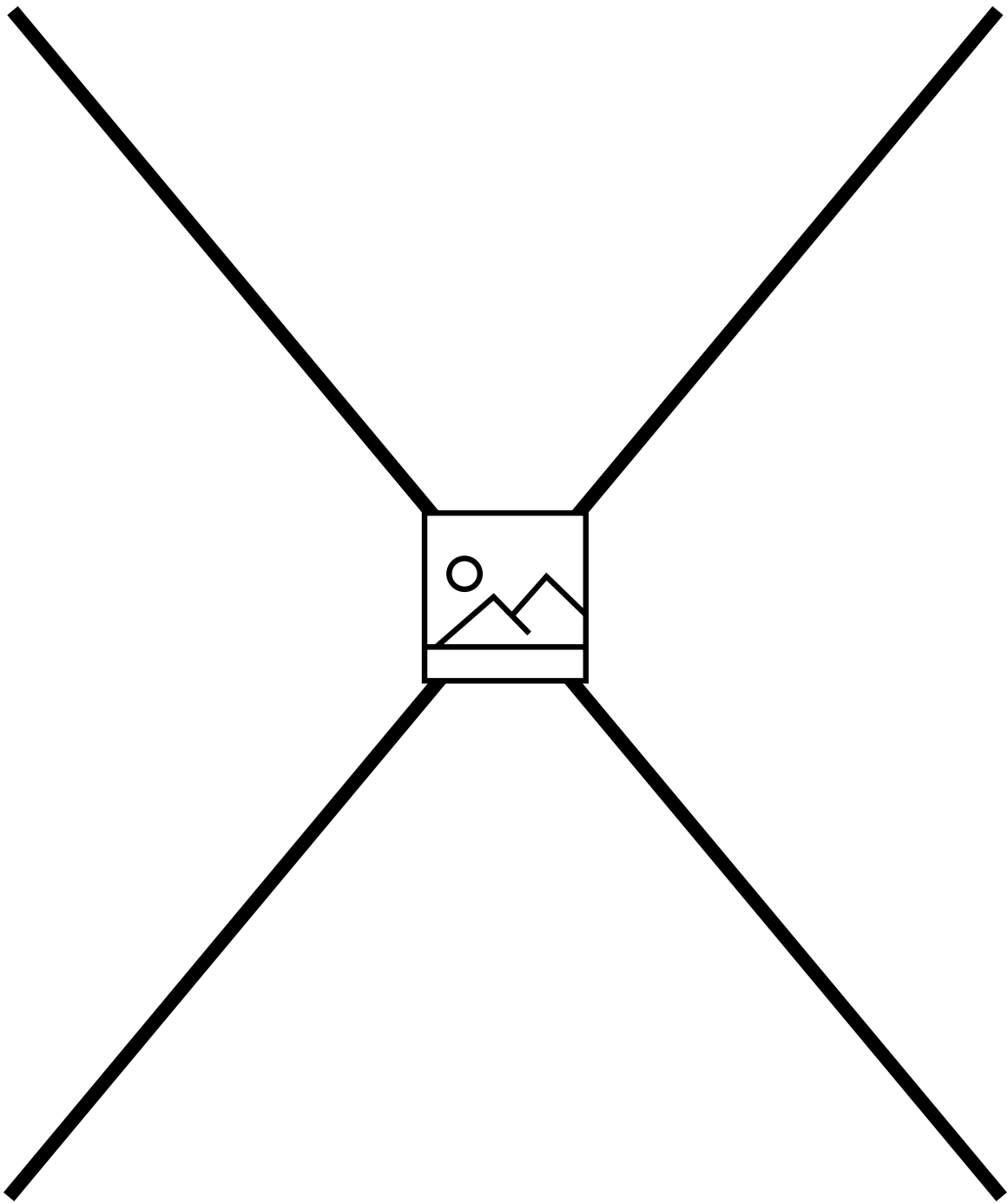












Op dit beeld rust auteursrecht. Het originele beeld is terug te vinden in de printversie van het magazine.

BOVEN: VENETIË, ITALIË.
LINKS: DUBAI.

📷 Kyle Huber (@asenseofhuber), Christian Scholl (@zer0frndz),
Khan Jun Ming Amos (@afrojacks_), Irwin Chan (@irwinchan),
Ian Leung (@ianleung_), Ahmad Farid Alrais (@aalrais),
iDroneman (@idroneman)



5 X BLIJVERS EN BEVLIEGINGEN IN GEBIEDS- ONTWIKKELINGEN

Veranderende levensstijlen, onomkeerbare demografische trends, aanhoudende trek naar de stad, technologische vernieuwing, groeiende immigrantenstroom. De woningmarkt is een constant veranderend speelveld, temeer daar de klant zich ontworstelt aan het aanbodgerichte karakter van die markt. Het is dé kans voor de sector om expertise, inventiviteit en kracht te etaleren. Vijf internationale vakspecialisten geven hun visie.



1. WINFRIED HÄRTEL

Oprichter Winfried Härtel Projektentwicklung,
initiatiefnemer platform cohousing-berlin.de

BEWONERS ZO VEEL MOGELIJK INVLOED GEVEN OP HET CREËREN VAN DE EIGEN WOON-OMGEVING IS DE COREBUSINESS VAN WINFRIED HÄRTEL. "MAAR", STELT HIJ, "DE SITUATIE IN BERLIJN IS MOMENTEEL ONGUNSTIG OM NIEUWE CONCEPTEN GEREALISEERD TE KRIJGEN."

Het is een nare spagaat waarmee Härtel te maken heeft: in de provincie wordt gebouwd voor de leegstand van morgen en in de stedelijke regio van Berlijn is de beschikbaarheid van bouwgrond ontoereikend om aan de behoefte tegemoet te komen. "Dat begint al bij de uitgifte van de sterk in prijs gestegen grond. De gemeente hobbelt achter de feiten aan en heeft weinig oog voor nieuwe creatieve concepten. Veel grond wordt bestemd voor sociale woningbouw. Dat is goed, maar er is ook behoefte aan ruimte voor het ontwikkelen van individuele woonconcepten."

CO-HOUSING

Het bureau van Härtel is actief in het adviseren en begeleiden van zelfstandige woongroepen, in het ontwikkelen van woonconcepten voor zulke coöperaties en in het vinden van partijen die zich als verhuurder – Berlijn is voor meer dan 80 procent een huurmarkt – willen committeren aan zulke woongroepen. Na de val van de muur hebben zich in Berlijn honderden co-housinggroepen gevestigd. Härtel: "Tot een paar jaar terug was de vrijheid om nieuwe ideeën te realiseren groot. Nu de druk op de woningmarkt toeneemt en de prijzen stijgen, halen veel plannen het niet. Er is veel behoefte aan eigen inbreng en er zijn fantastische ideeën, maar de economische situatie en het proces van gronduitgifte zorgen er vaak voor dat een prag-

matische weg van standaardbouw gekozen wordt. Wat wel een positieve ontwikkeling is, is dat de participatie van toekomstige bewoners in hun woonomgeving dankzij de digitale technologie steeds gebruikelijker wordt. Toch een beetje invloed."

BEWONERSINITIATIEVEN

Voor Härtel en zijn team is het een opgave om 'dat wat gewenst is' in overeenstemming te brengen met 'dat wat mogelijk is'. "Wij zijn vaak de moderator in projecten. Het is een kwestie van verwachtingen managen zonder het enthousiasme te frustreren."

Zouden ook grote projectontwikkelaars meer gehoor kunnen geven aan individuele wensen? "Ja, natuurlijk. Maar ik denk dat de structuur en werkwijze van veel bedrijven dat niet snel toelaten: zij verkopen kant-en-klare producten. Ik zou het wel toejuichen als producenten meer ruimte voor bewonersinitiatieven zouden inruimen, al was het maar de organisatie van workshops om wensen in kaart te brengen, met bijvoorbeeld een langlopend huurcontract als tegenprestatie. Dan kun je verbinding creëren; tussen bewoners, maar ook tussen wat kan en wat gewenst is. Dit gebeurt wel, zelfs hier in Berlijn, maar het is nog niet de regel."



2. WILLEM SALET

Emeritus hoogleraar Planologie,
Universiteit van Amsterdam

OMGAAN MET VERANDERING, DAAR ZIJN BESTUURDERS NIET GOED IN, MERKT WILLEM SALET. "ALS HET GOED GAAT OP DE WONINGMARKT, DENKT MEN AL SNEL DAT DE BOMEN TOT IN DE HEMEL GROEIEN. PROBLEEM DAARBIJ IS DAT MEESTAL DE CORE CITY DE REFERENTIE IS, NIET DE STEDELIJKE REGIO."

"Beleidsmakers kunnen de sprong van het stadscentrische denken naar de regionale invulling van stedelijkheid niet goed maken", zegt Salet. "Veel steden redeneren vanuit de eigen positie en beschermen de compacte stad van het verleden. Maar bij zo'n centrale benadering ben je gevoeliger voor woonhypes, terwijl een stedelijk gebied gelijkmatiger groeit." Ook de woningmarkt vraagt om een andere aanpak: "Je woonplek vormt mede je identiteit, mensen willen meer participatie in het vormgeven daarvan. Zet bewoners dus centraal, stel je functioneren in dienst van de bewoner, maak van aanbodpartijen vraagpartijen, bied ruimte voor de consument als producent. Wat er gebeurt, is het tegenovergestelde: toen het groeimodel een paar jaar geleden vastliep, was er tijdelijk meer ruimte voor eigen initiatief, maar nu de crisis voorbij is, krijgt de georganiseerde aangroei van woningen weer de overhand."

WERELDSTEDEN

Een voorbeeld van hoe het, planologisch gezien, niet moet, biedt Amsterdam: "Alles is gericht op de stad zelf, niet op de 'buitenkant'. De concentratie die wordt nagestreefd - weer meer wolkenkrabbers - leidt tot ongewenste situaties. Het polariseert en differentieert, het wordt duur en selectief, en gaat vooral ten koste van starters. Het creëert een onevenwichtige stad en een overgevoeligheid voor hypes. Wat een stad nu

nodig heeft, is een ruimtelijk model voor de regio en voor een netwerk van openbaar vervoer. Rotterdam en Den Haag doen dat beter, het gebied tussen beide steden maakt deel uit van de stedelijke regio en heeft veel potentie. Ik woon in Den Haag, voor mijn deur heb ik 150 kilometer metronetwerk liggen. Nog beter is het in Berlijn georganiseerd. Daar zijn ze 100 jaar geleden al begonnen met de realisatie van stedelijkheid op de schaal van het huidige Berlijn, met een fijnmazig lightrail-net. Een kleine 100 gemeenten zijn hier uitgegroeid tot één grote regionale wereldstad, met meerdere centra. Tegelijkertijd is er enorm veel ruimte, je kunt een groene fietstocht van 25 kilometer maken en amper in de gaten hebben dat je in een wereldstad fietst."

VOORGEKOOKTE WOONOMGEVINGEN

Salet vindt het verbazingwekkend dat we nog altijd 'voorgekookte woonomgevingen' maken. "Waarom bieden marktpartijen en corporaties bijvoorbeeld geen diensten aan die het samenleven en werken goed faciliteren? Groepen bewoners kunnen dat met behulp van hun organisatiekracht beter regelen dan dat ze dat allemaal zelf moeten organiseren. Er zijn wel initiatieven, maar ik zie het nog niet terug in de getallen. Niet alleen op het niveau van de stadsplanning, maar ook op dat van de realisatie van de gebouwde omgeving lijkt me een nieuwe aanpak dringend gewenst."

"RICHT JE OP DE
STEDELIJKE REGIO,
NIET SLECHTS
OP DE STAD"

"MOBILITEIT IS
DE RUGGENGRAAT
IN EEN GEBIEDS-
ONTWIKKELING"



3. DESIRÉE UITZETTER

Directeur Gebiedsontwikkeling
BPD Nederland

IN EEN TRADITIONEEL GEORGANISEERDE MARKT LOOP JE AL SNEL VOOR DE MUZIEK UIT. TOCH WIL DESIRÉE UITZETTER VAART MAKEN. "DE VRAAG NAAR CO-LIVING EN CO-WORKING KUNNEN WIJ GOED ACCOMMODEREN. BELANGRIJKER IS DE VRAAG OF DE BENODIGDE INFRASTRUCTUUR VOOR MOBILITEIT IN EEN GEBIED AANWEZIG IS."

Vijftien jaar duurt een gemiddeld gebiedsontwikkelingsproject. Lastig om dan op trends te anticiperen. Maar toch: "We monitoren trends continu. We testen de impact in projecten en van daaruit kijken we welk vervolg we eraan kunnen geven, in een rendabele businesscase", aldus Uitzetter.

GAS GEVEN

BPD is op meer fronten bezig met nieuwe woonvormen. Ook circulaire concepten staan op de projectenlijst: "Op het terrein van de Coberco-melkfabriek in Arnhem bijvoorbeeld ontwikkelen we een volledig circulair gebied. Of we dat snel kunnen realiseren, staat of valt met de publiekrechtelijke procedures. Maar de gemeente wil ook graag, dus ik denk dat we hier snel mee verder kunnen."

De bereidheid om snelheid te maken is er niet altijd, constateert Uitzetter. "In deze sector is de afgelopen tien jaar weinig gebeurd. We zijn zo geschrokken van de crisis dat veel plannen in de ijskast zijn beland. Ook wij hebben goed op de winkel moeten passen, maar nu moeten we gas geven. En gehoor geven aan de huidige

eisen. Dat betekent: flexibel inspelen op de veranderende vraag van consumenten. Helaas is de bereidheid om risicodragend te investeren nog altijd gering. Er komt wel iets van durf terug, maar dan vooral in goedlopende steden."

Los van trends, hypes en ontwikkelingen is de echte game changer de mobiliteit. "Aansluiting op de omgeving is de ruggengraat in elke gebiedsontwikkeling. Dat is geen one size fits all, elk gebied stelt unieke eisen aan de infrastructuur. Maar voor de vraag hoe we ons over tien of vijftien jaar verplaatsen lijkt nauwelijks belangstelling te bestaan."

LEEFBAARHEID WAARBORGEN

Inspelen op nieuwe woonbehoeften is volgens Uitzetter goed te doen. "Veel wensen kunnen we in de gebiedsontwikkelingen inpassen. Het is vooral een demografische ontwikkeling: er komen meer eenpersoonshuishoudens met een inkomen dat ontoereikend is om zelfstandig een woning te kopen. Mensen hebben elkaar nodig, ook om de financiering rond te krijgen. Tegelijkertijd geldt dat het willen delen geen generieke trend

is. De meeste huizenkopers willen wel invloed hebben, maar ook dat wij hen daarin verder zo veel mogelijk ontzorgen. Dat is goed, want mensen zijn geneigd alleen naar hun eigen situatie te kijken, terwijl een gebiedsontwikkelaar verantwoordelijkheid draagt voor de levenscyclus van een wijk en dus verder moet kijken dan het individu."

Dat vindt ze nog weleens lastig, dat verantwoordelijkheidsgevoel: "De politiek heeft de neiging om in 'het wonen' voor alles een oplossing te zien, alsof wonen als functie een bijproduct is van transformatie-, duurzaamheids- of mobiliteitsoplossingen. Het waarborgen van leefbaarheid in de toekomst, het nadenken over een duurzame leefomgeving, heel nadrukkelijk samen met de bewoners – dáár zou meer in geïnvesteerd mogen worden."



4. NICOLAS FERRAND

General Director
EPAMARNE/EpaFrance

WIE DE STAD VAN DE TOEKOMST WIL ONTWERPEN, ZAL EEN NIEUWE BENADERING MOETEN KIEZEN. “DE LOGICA VAN DE SITUATIETEKENING DIE HET STADSPAN DICTEERT, IS VERLEDEN TIJD”, ZEGT NICOLAS FERRAND. “DE DIALOOG IS DE NIEUWE BASIS.”

Natuurlijk, de levensstijl van mensen is altijd verbonden geweest met de wijze waarop steden zijn ontworpen. Maar doordat die levensstijl nu sterk verandert en individueler wordt, is een nieuwe kijk op stedenbouw nodig, vindt Ferrand. Nicolas Ferrand is verantwoordelijk voor de ontwikkeling van Marne-la-Vallée, een ville nouvelle van 150 vierkante kilometer die 26 gemeenten ten oosten van Parijs verbindt. “Het flexibele plan dat op de markt en levensstijl is afgestemd, gaat als het ware in gesprek met de stadsprogrammering. Het gevolg is dat het proces van de stadsplanning daardoor soepeler verloopt en beter voldoet aan behoeften van toekomstige gebruikers.”

Die flexibiliteit is de essentie, zegt Ferrand: “Onze taak als planoloog en stedenbouwer is het creëren van een stad die eeuwen meegaat, een stad die niet alleen nu aantrekkelijk is maar die ook past bij toekomstige generaties. Dat is een lastig spanningsveld. De sleutel is een stad creëren die niet in beton is gegoten – figuurlijk – maar die kan meebewegen met veranderingen in de toekomst.”

MEER PARTICIPATIE

Voor Epamarne is die dialoog met de makers en gebruikers van de stad een zegen. “Het is een dynamisch proces, in deze tijd een stad vormge-

ven, iets wat je samen doet. Wij zetten sterk in op overleg met burgers en betrekken hen al in de ontwerpfase bij een gebiedsontwikkeling. Er is veel enthousiasme voor deze benadering. Ook projectontwikkelaars committeren zich aan deze werkwijze, wat de kwaliteit van stadsprojecten zeer ten goede komt.”

Voorbeeld. In 2016 is een online platform opgezet voor het ontwerp en de realisatie van een stadspark van 13 hectare in het plangebied. Ferrand: “Zo betrek je spelenderwijs bewoners bij het duurzaam vormgeven van hun omgeving. We konden op deze manier een gemeenschap van gebruikers bijeenbrengen én consensus bereiken over de programmering ervan. De uitdaging nu is om een stap verder te gaan en een compleet stadsproject op deze manier in te richten.”

MOBILITEIT

Ferrand benadrukt dat mobiliteit in de grootste stedelijke regio Parijs doorslaggevend is voor het succes. “De nieuwe metro, de Grand Paris Express, gaat een groot aantal middelgrote kernen, die in een ring rondom het centrum van Parijs liggen, met elkaar verbinden. In ons project in Marne-la-Vallée hebben we vanaf het begin op deze mobiliteitsoplossing geanticipeerd. De gehele stedelijke regio is de referentie, waardoor er meer flexibiliteit komt in de stedenbouw.”



5. PETER CAMP

Auteur van het boek *Wonen in de 21ste eeuw.*
Naar een hedendaags Utopia

“INITIATIEVEN VANUIT DE SAMENLEVING ZIJN VAAK DE MOTOR OM IETS OP GANG TE BRENGEN”,
ZEGT PETER CAMP. “ONTWIKKELAARS DIE HIER NIEUWE PRODUCT-MARKTCOMBINATIES IN
ONTDEKKEN, VERLENEN ER VERVOLGENS KRITISCHE MASSA AAN.”

Camp is een organisatiesocioloog die na zijn pensionering zijn lang gekoesterde wens in vervulling bracht: een boek schrijven over toekomstige woonvormen. Hij is ook ervaringsdeskundige, want met een woongroep van verschillende generaties is hij bezig een woongemeenschap in Arnhem op te zetten: “Als je als gemeente zo’n woongroep binnenhaalt, haal je ook een dynamisch burennetwerk binnen, mensen die dingen organiseren en zich als ambassadeurs in een wijk manifesteren, die kort gezegd een living environment creëren. Steeds meer gemeenten, en ook corporaties, willen die leefstijl faciliteren, al zijn ze niet scheutig met het beschikbaar stellen van geschikte locaties.”

GROTE DIVERSITEIT

De behoefte om woon- en werkruimte te delen en om de leefomgeving samen met anderen vorm te geven, neemt sterk toe. Dat heeft volgens Camp vooral te maken met de groei van het aantal alleenwonenden. “Die groep is niet uniform qua samenstelling. Jongeren hebben vaak onvoldoende middelen om een huis te kopen of willen zich nog niet binden.

Er zijn alleenstaanden die gescheiden zijn en alleen verder gaan. En er zijn ouderen die hun partner zijn verloren. In die laatste groep is de diversiteit groot: je hebt kwetsbare ouderen voor wie eenzaamheid dreigt of voor wie zorgvoorzieningen nodig zijn, maar je hebt ook vitale ouderen met een veel actievere levensstijl. Kortom, een grote diversiteit.”

SHARED SERVICES

Zijn studie naar nieuwe woonvormen heeft Camp enthousiast gemaakt. “Op veel plekken in Europa bruist het van de energie. Langzaam maar zeker krijgen de projectontwikkelaars dat in de gaten. Bij herbestemmingen van brownfields (terreinen die door de aanwezige bodemverontreiniging niet meer kunnen worden gebruikt) worden geregeld woongroepen gebruikt voor de dynamisering. Oude kantoorpanden worden getransformeerd tot studio’s met shared services. Er worden eco-wijken met jonge gezinnen opgezet. In nieuwe communities worden voorzieningen gedeeld. Allemaal burgerinitiatieven die opgepikt worden door marktpartijen. Want dat staat buiten kijf: die marktpartijen heb je wel nodig.”

Toch verloopt het realiseren van een nieuw woonconcept niet altijd soepel. Vooral in de financiering van onconventionele projecten loopt een geweldig idee nog weleens vast. “Investerders staan niet te springen om wilde ideeën te financieren, maar er zijn traditionele banken die schoorvoetend nieuwe verdienmodellen ontwikkelen waarin wel ruimte is voor alternatieve woonvormen en collectieve zelfbouwprojecten. Het is nog pionierswerk, maar feit is dat de burger meer invloed krijgt op het proces en dat private en publieke partijen daar steeds meer in meegaan. Het vinden van de ideale samenwerkingsvorm is een krachtproef; het realiseren van woonvormen die beantwoorden aan toekomstige behoeften een meesterproef.”

TRANSPARANTIE ALS DE RODE DRAAD

“Gangen met dichte deuren en achter elke deur een individueel bureau.” Arnaud Sadourny, HR-directeur van BPD Marignan, praat erover alsof zijn vorige kantoor een verre, nare herinnering is. Op het oude adres kon je makkelijk een dag werken zonder iemand te ontmoeten.

DAT IS ALLEMAAL VOORBIJ. Sinds 15 mei werkt Sadourny in HUB zoals het kantoor is gedoopt. Het nieuwe hoofdkwartier beslaat 2,5 verdiepingen, 4.500 m² van het gebouw dat in totaal acht verdiepingen telt. De rest is in de verhuur, eigenaar van het pand is de investeerder Standard Life. HUB laat goed het savoir-faire zien van BPD Marignan, zegt Sadourny. “Het gebouw is licht en transparant en ademt in alles kwaliteit.” En inderdaad heeft iedereen hier nu eindelijk zijn eigen werkplek in een open space, dus zonder deur.

HUISELIJK GEVOEL

De inrichting is heel aangenaam volgens Sadourny, die de ambiance van het geheel kwalificeert als cosy chic. Er zijn salonhoeken en keukens die zijn voorzien van spullen die een huiselijk gevoel geven. “En echt, het ergonomische meubilair, de stoelen en de bureaus, dat is allemaal van topklasse.” Dat laatste kun je ook zeggen van de luchtkwaliteit en de geluids- en thermische isolatie. De stukjes hout die zijn gebruikt om de wanden te bedekken rondom de liften zijn afkomstig van aangespoelde takken en stammen die door een lang zoutbad zijn geschuurd. Een doorslaand esthetisch succes, volgens de gebruikers van het gebouw.

Sadourny heeft de leidende gedachte van HUB New Work gedoopt. Dat begrip is eerder gebruikt door de Amerikaanse existentialistische filosoof Frithjof Bergmann, een denker die geloofde dat je voor een menselijker werkomgeving meer rekening moet houden met de persoonlijke wensen van werknemers. New Work is veel breder dan ‘werk’ dat veel mensen in verband zullen brengen met allerlei negatieve zaken en beperkingen, meent Sadourny. “New Work staat voor openheid, transparantie en soepelheid. Als mensen makkelijker bewegen door het gebouw en elkaar eenvoudiger ontmoeten, dan verloopt het werk vloeiender, effectiever. Vandaar ook de naam HUB, dat incubator betekent, een term die ook het belang van uitwisseling en interactiviteit tot uitdrukking brengt. Vanuit de lucht gezien vormt het gebouw trouwens een H.”

KERSEN OP DE TAART

De nieuwe locatie is ook een groot voordeel. BPD Marignan is nog steeds gevestigd in de gemeente Levallois-Perret dat ligt in de westelijke banlieue van Parijs. “Maar we zitten nu vlak bij het station waar een trein vertrekt waarmee je in vijf minuten in Parijs op Gare Saint-Lazare bent, een heel belangrijk knooppunt.” Voor wie toch met de auto komt is er een parking op -1

met 98 plaatsen; tien plaatsen zijn voorzien van laadpalen voor elektrische auto's. Kersen op de taart zijn de kunstwerken in HUB. Ze zijn het gevolg van een overeenkomst tussen BPD Marignan en het Franse ministerie van cultuur uit 2015 die ‘1 gebouw, 1 kunstwerk’ wordt genoemd. BPD committeerde zich om in elk gebouw een kunstwerk te installeren. De methode lijkt op de Nederlandse percentageregeling die de komst van kunstwerken in de openbare ruimte aanmoedigt in gebouwen die door de overheid worden gebouwd of gerenoveerd. Sabine de Courtilles tekende in het restaurant voor ‘Human contact’ (pagina 75 boven), een installatie met elf paar handen van gips bevestigd aan buizen. Verschillende BPD-medewerkers lieten een afdruk maken van hun hand en kozen zelf het gebaar dat ze wilden maken. ‘Een spiegel zonder spiegel’, zo noemt de kunstenaar het werk zelf. Het dakterras van HUB (foto linksonder) is voorzien van een werk van Nathalie Elemneto dat het idee van het kantoor tot uitdrukking wil brengen. ‘Espace commun’ (gemeenschappelijke ruimte) heet het en het bestaat uit een sierlijk gifgroen hekwerk dat gebruikt kan worden om in een pauze tegenaan te leunen. Elemento heeft het hele scala aan houdingen en emoties op een werkvloer willen uitdrukken.





DAG INDUSTRIE, HALLO AMBACHT

Stadswijken en gebouwen waar voorheen fabrieken waren gevestigd, worden nu leefbaar gemaakt door jonge en ambachtelijke ondernemers.

KOMPAAN – DEN HAAG

NAAM: Jasper Langbroek (35) | OPLEIDING: Bewegingstechnieken |
BEDRIJF: KOMPAAN (sinds 2012) | COREBUSINESS: het brouwen en
verkopten van bier | PERSONEEL: 12 mensen, voor sales, distributie en
brouwen | LOCATIE: voormalig bedrijventerrein Binckhorst in Den Haag



HOE BELANGRIJK IS DEZE LOCATIE VOOR JE? WAT MIS JE HIER NOG?

“Binckhorst en KOMPAAN horen bij elkaar. We brouwen de Binckse Belofte, een bier om het gebied beter op de kaart te zetten. Vanuit de Binckhorst kunnen we makkelijk aan stad en strand leveren. Wel missen we nog cohesie tussen werk, wonen en horeca.”

WAT ZIJN JE VERWACHTINGEN VOOR JE BEDRIJF EN VOOR DEZE LOCATIE?

“Binckhorst wordt steeds interessanter voor de inwoners van Den Haag en voor toeristen. De gemeente gaat verlichting aanbrengen en de kade betegelen. In combinatie met onze eigen plannen, zorgt dat ervoor dat we ons blijven ontwikkelen.”

WAT DOE JE MET JE BEDRIJF EN MET WELKE PARTNERS WERK JE SAMEN?

“KOMPAAN is een bierbrouwerij annex proeflokaal. We werken samen met bakkers en boeren uit de omgeving, ontwerp bureaus en vakmensen zoals meubelmakers. We zetten ons bier in heel Den Haag af en ons proeflokaal heeft een verbindende factor voor de buurt.”



FARADGANG E.V. – BERLIJN

NAAM: Bastian Boss (34) | OPLEIDING: Design

BEDRIJFSNAAM: Faradgang e.V. (2015)

COREBUSINESS: met fietsen mobiliteit toegankelijker maken

PERSONEEL: 12 vrijwilligers | GEVESTIGD IN: Berlijn (Neukölln) en Keulen



WAT DOE JE?

“We sleutelen elke week aan fietsen met jongeren uit de buurt. De gerepareerde fietsen zijn bedoeld voor mensen die zich er geen kunnen veroorloven. Het draait vooral om de jongeren die anders misschien doelloos rondhangen. De fiets is het middel om mensen te verbinden. We krijgen hulp van maatschappelijke instanties, de gemeente en bedrijven.”

HOE BELANGRIJK IS DEZE LOCATIE VOOR JE?

“Het is hyperlokaal, we wonen allemaal hier in de buurt. Maar omdat we nu een beetje weggestopt zitten, krijgt de omgeving weinig van ons mee. Daarom zijn we in het weekend regelmatig op markten te vinden om zichtbaarder te zijn.”

WELKE HULP HEB JE VAN DE GEMEENTE GEKREGEN?

“We hebben veel hulp van de stad gekregen, maar dat gaat natuurlijk wel altijd gepaard met het indienen van subsidieaanvragen. Zo hebben we viermaal een kleine financiële ondersteuning gekregen. Dat is ook genoeg, we hebben niet veel geld nodig.”



WAT IS JE VERWACHTING?

“We zijn begonnen op de hoek van een straat, dus het is al fijn dat we nu elke week een werkplaats mogen gebruiken. Ik wil uiteindelijk een werkplaats met een klein café, waar de jongeren die nu komen sleutelen, straks een echte baan hebben.”



THE GOOD FOOD - KEULEN

NAAM: Nicole Klaski (34) | OPLEIDING: Rechten

BEDRIJFSNAAM: The Good Food (sinds 2014)

COREBUSINESS: voedselverspilling tegengaan

PERSONEEL: 15-20 vrijwilligers | GEVESTIGD IN: Keulen (Ehrenfeld)



WAT DOE JE?

"We verkopen voedsel dat anders zou worden weggegooid, mensen mogen zelf bepalen wat ze het waard vinden. Je vindt bij ons groenten die niet gepolijst genoeg zijn voor de supermarkt en producten die officieel over datum zijn. Ik ben met een marktkraam begonnen uit ergernis over verspilling, nu huren we een echt pand. We halen de groenten zelf bij de boer."

HOE BELANGRIJK IS DEZE LOCATIE VOOR JE?

"Enorm belangrijk. Het is hier enorm multi-culti, dat weerspiegelt zich mooi in onze klantenkring. De buurtbewoners die hier komen zijn niet van de haastaankopen, ze praten graag over hoe we met eten omgaan."

WAT IS JE VERWACHTING?

"Ehrenfeld ontwikkelt zich snel, er openen hier veel kleine cafés en een ijsbar. Opvallend genoeg vaak opgericht door vrouwen. We hebben als ondernemers uit de buurt sinds kort regelmatig overleg over hoe we de buurt kunnen verbeteren. Integratie zien we als onze taak, daarom organiseren we straatfeesten."

WELKE SUBSIDIEMAATREGELEN ZIJN ER VOOR START-UPS?

"In Keulen heb je het COLABOR, dat is een co-working space voor mensen die werken aan duurzame projecten. Daar hebben we in het kader van het Social Impact Stipendium voor een halfjaar een werkplek gekregen. In deze periode kunnen we een goed netwerk opbouwen en veel van de Colaboristen leren."





DUTCH BICYCLE CENTRE – NIJMEGEN

NAAM: Joppe van Stiphout (37) | OPLEIDING: HEAO
Commerciële Economie | BEDRIJF: Dutch Bicycle Centre
(sinds 2014) | COREBUSINESS: verkoop van bijzondere
fietsen en bedrijfs-/reclamefietsen |
PERSONEEL: 3 mensen in de verkoop en de werkplaats |
LOCATIE: de voormalige Honigfabriek in Nijmegen





WAT DOE JE MET JE BEDRIJF EN MET WELKE PARTNERS WERK JE SAMEN?
"Het Dutch Bicycle Centre is een samenwerking tussen verschillende fietsbedrijven. We delen kennis, werken samen, innoveren en promoten. De aangesloten ondernemers - onder meer een fietskapper, fietsverhuurder en fietskoerier - vormen geen concurrentie voor elkaar."

HOE BELANGRIJK IS DEZE LOCATIE VOOR JE? WAT MIS JE HIER NOG?
"Het Honigcomplex was voor ons een ideale plek om te beginnen, omdat hier veel vierkante meters vrij waren. Over vijf jaar verhuizen we waarschijnlijk naar een andere locatie met meer ruimte, zodat nóg meer bedrijven zich kunnen aansluiten."

WAT ZIJN JE VERWACHTINGEN VOOR JE BEDRIJF EN VOOR DEZE LOCATIE?
"Een prachtige samenwerking tussen internationale fietsbedrijven, op de Honigfabriek of op een andere plek in de regio Nijmegen."

HEB JE HULP VAN DE GEMEENTE GEKREGEN?
"Nee, helaas. Er waren geen mogelijkheden. Onlangs is de burgemeester op bezoek geweest en we hebben ook al vergaderd met de wethouders, maar helaas: nu en in de nabije toekomst hebben ze geen potjes waar we ondersteuning uit kunnen krijgen."



STUDIO KREMLIN - IVRY-SUR-SEINE

NAAM: Constance Cardon (35) | OPLEIDING: marketing en communicatie | BEDRIJF: Studio Kremlin | COREBUSINESS: audiovisuele producties | PERSONEEL: De studio heeft drie mensen in dienst | LOCATIE: een voormalige machinefabriek in Ivry-sur-Seine



WAT DOE JE?

“Studio Kremlin heeft alles in huis voor audiovisuele producties. Wij hebben hier een studio, bureau-ruimten en er is een atelier voor decors. Wij herbergen vijftien bedrijven, allemaal actief op het gebied van film, tv en reclame.”

HOE BELANGRIJK IS DEZE LOCATIE VOOR JE?

“De afstand hier in de banlieue tot Parijs kan voor sommigen een nadeel zijn maar we compenseren dat met een aantal voordelen. Er ontstaan hier coproducties of andere vormen van samenwerking. Wie incidenteel onze studio nodig heeft kan ik in contact brengen met een van onze huurders. Hier in de buurt zijn bovendien veel leveranciers die je in onze business goed kunt gebruiken, zoals een camera-verhuurbedrijf en een bouwmarkt.”

WAT IS JE VERWACHTING?

“Wij zijn bezig met een campagne om Studio Kremlin de komende jaren uit te breiden. Over het hoe en wat kan ik helaas niets zeggen, het plan is nog vertrouwelijk.”
We zijn geholpen bij de aankoop van het pand door de gemeente Ivry-sur-Seine. Ze konden het pand onder marktprijs verwerven.”



WAT DOE JE?

"Realiz3D maakt voor de onroerend-goedsector 3D-visualisaties van projecten die je online kunt bekijken. De gebruiker kan onder andere zelf de kleuren en de bouwmaterialen veranderen om te zien wat het effect is van zulke ingrepen. Of hij plaatst bureaus in een kantoortuin om te weten hoe je uitkomt in de ruimte. Wij hebben straks ook een tool waarmee je met een paar klikken een appartement inricht."

HOE BELANGRIJK IS DEZE LOCATIE VOOR JE?

"Wij zijn gevestigd in een prachtig huis met een binnenhof in het volkse achttiende arrondissement van Parijs. Het is een geweldige omgeving voor onze medewerkers en het is daarbij een groot voordeel om in de stad te werken, al onze klanten zijn hier ook, onze locatie draagt bij aan ons succes. Wij delen de ruimte met een andere start-up Bulb in Town, dat is heel stimulerend. Ook al doen zij iets heel anders, ze bieden een platform voor crowdfunding, je kunt informatie uitwisselen over zakendoen, beurzen, subsidies en competities."



REALIZ3D - PARIJS

NAAM: Jean-Maxime Gil (33) | OPLEIDING: Master management ESCP (École supérieure de commerce de Paris) | BEDRIJF: Realiz3D in 2013 opgericht met twee collega's van een zakenbank | COREBUSINESS: innovatieve visualisaties | PERSONEEL: Realiz3D heeft 32 mensen in dienst
LOCATIE: een voormalige woning in volks Parijs



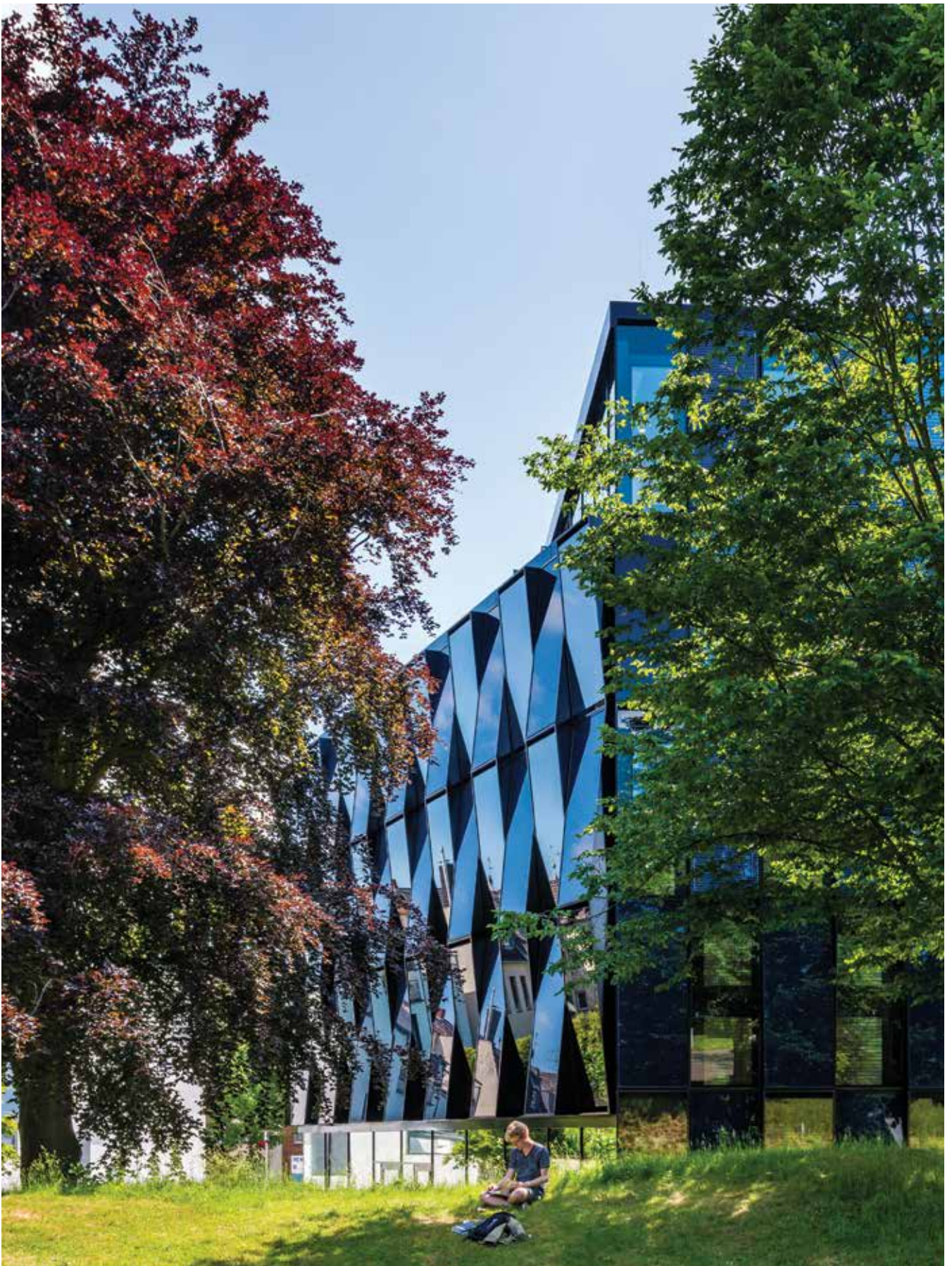
WAT IS JE VERWACHTING?

"Wij zijn nu bezig onze groei te financieren. In 2016 hadden we een omzet van een miljoen euro, dat moet dit jaar 50 tot 80 procent meer worden. Het achttiende arrondissement is altijd een arm deel van de stad geweest, maar het is nu volop in ontwikkeling, het zal steeds populairder worden voor bedrijven. Ook de bereikbaarheid neemt toe, denken wij, dankzij de plannen voor de ontwikkeling van 'Le Grand Paris' - een groots plan om van de regio Parijs een duurzame mondiale metropool te maken."

WELKE SUBSIDIEMAATREGELEN ZIJN ER VOOR START-UPS?

"Frankrijk kent veel stimuleringsmaatregelen voor start-ups, vooral in de technologie. Wij hebben zelf geprofiteerd van veel steun, bijvoorbeeld in de vorm van renteloze leningen en subsidies en fiscale regelingen."





HET BLAUHAUS IS EEN ARCHITECTONISCH HOOGSTANDJE EN IN GEBRUIK DOOR HOGESCHOOL NIEDERRHEIN, ENERGIEBEDRIJF NEW EN EEN AANTAL START-UPS. BLAUHAUS IS QUA ENERGIE ZELFVOORZIENEND.

DE FACELIFT VAN MÖNCHENGLADBACH

"ALS WE NU NIET VOL GAS GEVEN, WANNEER DAN WEL?"

Wethouder Bouwzaken Gregor Bonin wil Mönchengladbach binnen afzienbare tijd een totale facelift geven. Hij ziet de stad als een concern dat zich op de markt moet bewijzen. "Onder steden van vergelijkbare grootte willen we de nummer één zijn, punt."

GEEN JARENLANG ONDERZOEK, geen uitvoerige analyses voor wethouder Gregor Bonin. Hij wil op korte termijn kwalitatief hoogwaardige projecten realiseren. Rapporten en onderzoeken zijn er al genoeg. "De tijd is rijp, dus waar zou ik op wachten? Waarop moet deze stad wachten? Weer twee jaar over een plan discussiëren? De rente is laag, er is geld in de markt én we zitten midden in een concurrentiestrijd. Als we nu niet vol gas geven, wanneer dan wel?"

GEEN LUCHTKASTELEN

Het ongeduld straalt van hem af. Bonin kan zijn eigen zinnen nauwelijks bijhouden. Zijn enthousiasme is aanstekelijk, zijn doel ambitieus. "In 2020 zijn er weer gemeenteraadsverkiezingen. Ik hoef er

niet bang voor te zijn dat de plannen worden teruggedraaid in een nieuwe politieke constellatie, want ze worden breed gesteund. Maar ik heb liever dat we dan in een onomkeerbaar stadium zijn. Er moet tegen die tijd zo veel mogelijk in de steigers staan zodat inwoners ook kunnen zien dat we geen luchtkastelen bouwen." De plannen waar Bonin over spreekt, zijn vastgelegd in *Stadtentwicklungsstrategie mg+* (Mönchengladbach+), *Wachsende Stadt*, een strategie die duidelijk maakt dat Mönchengladbach kwalitatief groeit en dat het gaat om ontwikkeling van de stad als geheel. "Dat intrigeert ook investeerders die tegenwoordig uit zichzelf naar ons toekomen. Ze zijn benieuwd naar wat hier gebeurt en voelen zich aangetrokken door onze kwaliteitsambitie en

ons bewustzijn voor de totale stad. Dat blijkt een enorm pluspunt. De stadsontwikkeling gaat niet alleen over architectuur en bouwen, het gaat ook over veiligheid, mobiliteit, over een schone stad, over aanbod van werkgelegenheid, cultuur en sport."

DE STAD ALS ONDERNEMING

Behalve over kwaliteit spreekt Bonin ook graag over de stad als onderneming. Hij ziet de stad als een concern en stadsontwikkeling als een product daarvan. Dat product moet zich op de markt bewijzen en tegen concurrentie opgewassen zijn. "Iedereen is bezig met groei en ontwikkeling. Mönchengladbach moet niet concurreren met steden als Keulen en Düsseldorf, maar wel met steden van



ABTEIBERG (RECHTS OP DE FOTO) IS EEN MUSEUM VOOR BEELDENDE KUNST UIT DE 20STE EN 21STE EEUW. LANGS HET MUSEUM LOOPT EEN STRAATJE, 'TRAUMSTRASSE', DAT DEZE NAAM KREEG VANWEGE DE VIJF LANTAARNS DIE HET 'S AVONDS SPROOKJESACHTIG MAKEN.



TIJDPAD

Eind 2010 richten burgers en ondernemers op initiatief van een aantal architecten in Mönchengladbach de *Verein MG3.0_Masterplan Mönchengladbach e.V.* op uit onvrede over de manier waarop de stad zich ontwikkelt. Het idee achter de vereniging: niet klagen, maar meedenken en de stad een Masterplan schenken. De politiek vreest dat de vereniging taken van het stadsbestuur overneemt en kijkt

aanvankelijk met argusogen toe. Maar in de **zomer van 2011** spreekt het stadsbestuur zijn steun uit voor het Masterplan. De ontwikkeling daarvan gaat gepaard met workshops en dialoogbijeenkomsten waaraan honderden inwoners meedoen. **In 2013** neemt de gemeenteraad van Mönchengladbach het Masterplan MG 3.0 over als ontwikkelingsconcept voor de stad. Het plan is tot stand gekomen in samenspraak met de Britse architect Sir Nicholas Grimshaw. Drie jaar later, in de **zomer van 2016**, beslist de gemeenteraad

positief over Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt, in welk concept het Masterplan is opgenomen. De strategie is uitgewerkt onder leiding van Gregor Bonin, die ook betrokken was (en is) bij de in 2010 opgerichte vereniging Masterplan Mönchengladbach. De strategie heeft een aantal ruimtelijke zwaartepunten die in **de komende tien jaar** verder moeten worden ontwikkeld: o.a. de binnenstad van Mönchengladbach, het stadsdeel *Rheydt* en het terrein van de Hogeschool *Niederrhein* als verbindende as. Het streven is

om de campus *Niederrhein* uit te laten groeien tot een innovatief onderzoeks- en wetenschapscentrum. De facelift omvat tientallen concrete bouwprojecten (nieuwbouw, verbouwing en renovatie) en de ontwikkeling van een compleet nieuw stadsdeel (*City Ost*), maar ook het verbeteren van economische en sociale structuren. De stad wil een groter aanbod op het gebied van cultuur, sport en wetenschap. Uitgangspunt van Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt: *Klasse statt Masse* oftewel *kwaliteit in plaats van kwantiteit*.

vergelijkbare grootte. Onder die steden willen we de nummer één zijn, punt.” Het concern *stad* bestaat in de ogen van Bonin uit de politiek en ambtenarij, uit aan de stad verbonden organisaties en uit de inwoners van Mönchengladbach. Binnen het concern moeten de neuzen dezelfde kant op staan. “Laat ik dat verduidelijken aan de hand van een voorbeeld. Stadsmarketing moet meer zijn dan een organisator van evenementen. Daarbij moet de vraag of een bepaald evenement iets voor de toekomst van de stad kan betekenen centraal staan. Wat is de doelgroep? En nog veel belangrijker: als de doelgroep uit *jonge gezinnen* bestaat, hebben we dan ook het juiste woningaanbod? Hoe zit het met scholen, met werkgelegenheid?”

CITY OST

Bonin wil maar zeggen dat er niets meer zomaar gebeurt. Bij de eerste streep die ze op papier zetten, moeten planologen weten wat de uitkomst zal zijn, wat het de stad oplevert en hoe ze het aan de man gaan brengen. Bonin: “Als ik in een bepaald gebied aan een bouwproject begin, moet ik weten wat ik moet investeren, welke mensen ik nodig heb, wat die aan belasting betalen, welke werkgelegenheid ik moet bieden, kortom, wat is het eindresultaat? Dat is een nuchtere rekening, vandaar de vergelijking met een concern en een product. Dat is werkelijk een uitdaging, want dit is geen rijke stad.”

“TEGEN 2020 MOET ER ZO VEEL MOGELIJK IN DE STEIGERS STAAN”

En het werpt vruchten af. Met zo mogelijk nog meer enthousiasme vertelt Bonin over *City Ost*, een compleet nieuw stadsdeel dat de komende jaren op een groot braakliggend terrein bij het *Hauptbahnhof* (centraal station) zal verrijzen. “Daarvoor zijn we door middel van een Europese aanbesteding op zoek naar investeerders gegaan en nu zitten we midden in de onderhandelingen. *City Ost* betekent wonen in de binnenstad aan een meer dat we daar gaan aanleggen. De eerste stap is de bouw van 400 woningen en daarna nog eens maximaal 600. Hier gaan wonen, werken en recreëren hand in hand. Het is een sleutelproject van Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt omdat ook andere ontwikkelingen hiermee samenhangen. En het is van emotionele waarde. Inwoners zien dat er echt iets groots gebeurt, dat er wordt geïnvesteerd. Het was tot voor kort ondenkbaar dat er een investeerder voor zoiets te vinden zou zijn.” Dat is niet overdreven. Je merkt inderdaad in Mönchengladbach dat er iets aan de hand is, dat de stad bruist. Hoe valt dat te verklaren? Bonin aarzelt en zegt dan met een glimlach dat zijn stad potentieel heeft en dat ze dat in andere steden ook zeggen.

En dat iedereen vervolgens opmerkt dat er gebruik moet worden gemaakt van dat potentieel. Maar: “Wij zeggen dat niet alleen, we doen het ook. Eerst het Masterplan (zie kader ‘Tijdpad’, red.) en nu Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt hebben de stad tot een hechte gemeenschap gemaakt, alsof je met z’n allen voor Borussia Mönchengladbach bent.”

JUNGLE

Daardoor is het gevoel ontstaan dat er meer mogelijk is dan wat de stad tot nu toe heeft laten zien. Dat de stad meer lef moet hebben, meer ambitie en zelfbewuster mag zijn. Het besef, aldus Bonin, dat de politiek, ambtenarij en burgers het alleen sámen kunnen. “Ga naar de kapper en je hoort dat hier iets aan het gebeuren is. Mensen geloven erin dat deze stad mogelijkheden heeft en dat maakt de gemeenschap sterker. Daar hebben de investeerders ook lucht van gekregen. Die komen hier en zien het potentieel, net als in andere steden. Maar wij bieden daarnaast verbondenheid en betrouwbaarheid: u bent van harte welkom in deze stad, we loodsen u door de jungle van de politiek, we zorgen voor de vergunningen,



MINTO, HET NIEUWE WINKELCENTRUM IN MÖNCHEGLADBACH DAT WERELDWIJD BELANGSTELLING TREKT VANWEGE DE OPVALLENDE ARCHITECTUUR. VOORAL DE RONDE FAÇADE TREKT DE AANDACHT.



GREGOR BONIN

u kunt een mooi rendement verwachten, kortom, u bent bij ons in goede handen.” In aanloop naar het Masterplan zijn informatiebijeenkomsten gehouden die goed werden bezocht. Het was, zegt Bonin, de eerste keer in deze stad dat er zoveel mensen bij de stadsplanning waren betrokken. Die betrokkenheid is er bij Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt nog steeds. Via internet kunnen de inwoners bijvoorbeeld meepraten over de plannen voor de oude binnenstad, het strategische plan *Abteiberg*, en dat doen ze heel graag. Het publiek wordt bij projecten betrokken en laat een grote bereidheid zien om zelf actief mee te werken. Bonin: “We hopen dat dit tot een nieuwe identificatie met de stad leidt, dat de inwoners het gevoel krijgen dat we het samen doen. Niet

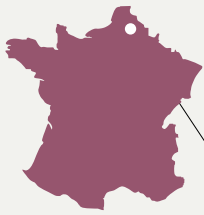
alleen die politici en die ambtenaren, nee, wij nemen ook onze verantwoordelijkheid en we wonen graag in deze stad.” Bonin is behalve optimist ook realist. Hij erkent dat sommige dingen moeizaam gaan. Het stadsbestuur en ook de samenwerking tussen de politiek en de medewerkers van de gemeente moet anders: klant- en doelgroepgericht. Bonin noemt het een aanval op de traditionele structuren. Dat gaat niet van de ene dag op de andere. Maar: “We zijn nu een jaar met Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt bezig en het gaat goed. Zo goed dat ik over een paar jaar, aan het eind van mijn periode als wethouder, aan het meer in *City Ost* wil zitten met iedereen die daaraan heeft meegeholpen om samen met hen het glas te heffen op het succes.”

Dr. Gregor Bonin (1960, Münster) is sinds eind 2015 wethouder voor planologie, stadsontwikkeling, mobiliteit en milieu in Mönchengladbach. Hij studeerde architectuur in Aken en specialiseerde zich in planologie en stedenbouw. Van 1993 tot 2006 werkte hij voor de stad Düsseldorf, eerst op de afdeling stadsontwikkeling en later als beleidsmedewerker van de burgemeester.

In 2006 werd Bonin in Düsseldorf gekozen als wethouder voor planologie, stedenbouw en onroerend goed. Hoewel hij in 2014 werd herkozen, volgde een jaar later de overstap naar zijn woonplaats, Mönchengladbach. Gregor Bonin is getrouwd en heeft twee zonen. Kunst is een bron van inspiratie voor hem en hij schildert ook zelf.

3 X MET EEN INDUSTRIËLE TOUCH

Oude industrieterreinen worden nieuwe woonwijken, met een heel eigen karakter. Met een industriële touch, veel groen of een bijzondere architectuur. Vergelijk het Nederlandse Coberco-complex (oude melkfabriek) maar eens met het Duitse Central&Park (oud rangeerterrein) en het Franse Art'Monia (oude Citroënfabriek).



LILLE:
ART'MONIA



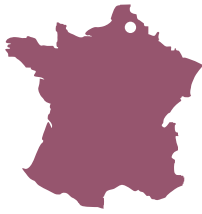
FRANKFURT
AM MAIN:
EUROPAWIJK



ARNHEM:
COBERCO-
COMPLEX



FRANKRIJK
> LILLE >
ART'MONIA



ORIGINEEL EN INNOVATIEF

De oude Citroënfabriek aan de Rue de Wazemmes in Lille heeft plaatsgemaakt voor prijswinnend appartementencomplex Art'Monia. Gelegen tussen enerzijds het Sebastopol-theater en anderzijds de markt van de wijk Wazemmes, is het een prachtige centrale plek om te wonen. Vier metrostations bevinden zich op een steenworp afstand. De binnenstad van Lille is binnen tien minuten te bereiken. Art'Monia is onderdeel van een groter complex, dat in totaal over zes gebouwen is verdeeld. Naast woonruimten zijn er op diverse plekken ook winkels. De Franse federatie voor vastgoedontwikkelaars FFI kende het project haar jaarlijkse Pyramide d'Or toe in de categorie 'Stedelijke mix' voor de regio Hauts-de-France. Art'Monia kreeg de prijs voor de originele en innovatieve architectuur en voor de functie die het gebouw in de wijk gaat vervullen. Voordat het appartementencomplex verrees, bood BPD Marignan mensen in een precare situatie onderdak op de locatie via leegstandsbeheerder Camelot.

FACTS & FIGURES

- Start bouw: reeds gestart
- Oplevering: eind 2019
- 286 appartementen
- Totale oppervlakte: 12.830 m²



"ART'MONIA KREEG EEN
PRIJS VOOR ORIGINELE EN
INNOVATIEVE ARCHITECTUUR"

GILDAS ROBIC, REGIODIRECTEUR
BPD MARIGNAN



"CENTRAL&PARK IS EEN
OASE VAN RUST IN DE DRUKTE
VAN DE STAD FRANKFURT"

WOLFGANG LIPPERT,
PROJECTMANAGER
BPD DUITSLAND





DUITSLAND
> FRANKFURT AM MAIN >
EUROPAWIJK



GROEN EN MULTIFUNCTIONEEL

In Frankfurt am Main, de vijfde stad van Duitsland, wordt de komende jaren de laatste hand gelegd aan de nieuwe Europawijk. Ruim tien jaar geleden ging de eerste paal de grond in op het voormalige goederenrangeerterrein en -station Hauptgüterbahnhof. Nu biedt het enorme gebied van zo'n 90 hectare plaats aan scholen, bedrijven, kinderopvang en woningen. Een bijzonder voorbeeld hiervan is het project Central&Park. Deze vijftientig woningcomplexen zijn omgeven door veel gras en bomen.

Voor de gemeenschappelijke open ruimten, de particuliere tuinen en het openbare groen werd landschapsarchitecte Ute Wittich aangesteld. Voor haar ontwerp kreeg Wittich de 'Garten-Oskar', een jaarlijkse prijs van de Duitse Vereniging voor Tuinkunst en Landschapontwerp. De jury prees haar werk omdat het een aangename leefomgeving creëert én omdat ze gebruikmaakte van inheemse planten. Voor de bewoners betekent het dat zij omringd zijn door groen en vrijwel altijd uitzicht hebben op natuur. Tussen de gebouwen loopt een groenstrook met de opzet van een rozentuin, waardoor het heerlijk wandelen is.

FACTS & FIGURES

- Start bouw: 2012
- Oplevering: 2016
- 357 woningen
- Totale oppervlakte: 31.000 m²



DIVERS EN INCLUSIEF

Wonen aan het water is op veel plekken mogelijk in Nederland, maar nergens is het zo bijzonder als in Arnhem, vlak bij de grens met Duitsland. Aan de

Rijn wordt het terrein van een oude melkfabriek omgevormd tot dé nieuwe, multifunctionele hotspot van de stad. In de gebouwen van het voor-

malige Coberco-complex kunnen Arnhemmers straks wonen, werken en ontspannen. De klassieke gesloten opstelling wordt opengebrouwen door het toevoegen van pleinen, groen en nieuwbouw. Daar-

door zijn het niet alleen de bewoners, maar ook buurtgenoten en voorbijgangers die de biologische *foodmarket* en de horeca in het voormalige Ketelhuis bezoeken. "Qua wonen wordt het een plek voor iedereen", zegt Herbert Bosch, ontwikkelingsmanager van BPD Nederland.

"Studio's voor studenten en starters, herenhuizen voor gezinnen en er zijn ook exclusieve appartementen aan de Rijn en penthouses op de oude fabriek." Op? Ja, erbovenop! Het dak van de fabriekshal dient als fundering voor de woningen.

En dat niet alleen: de gebouwdelen die worden afgebroken, dienen als materiaal voor de nieuw te bouwen woningen.

FACTS & FIGURES

- Start bouw: 2018
- Eerste oplevering: begin 2019
- 280 stadswoningen en appartementen

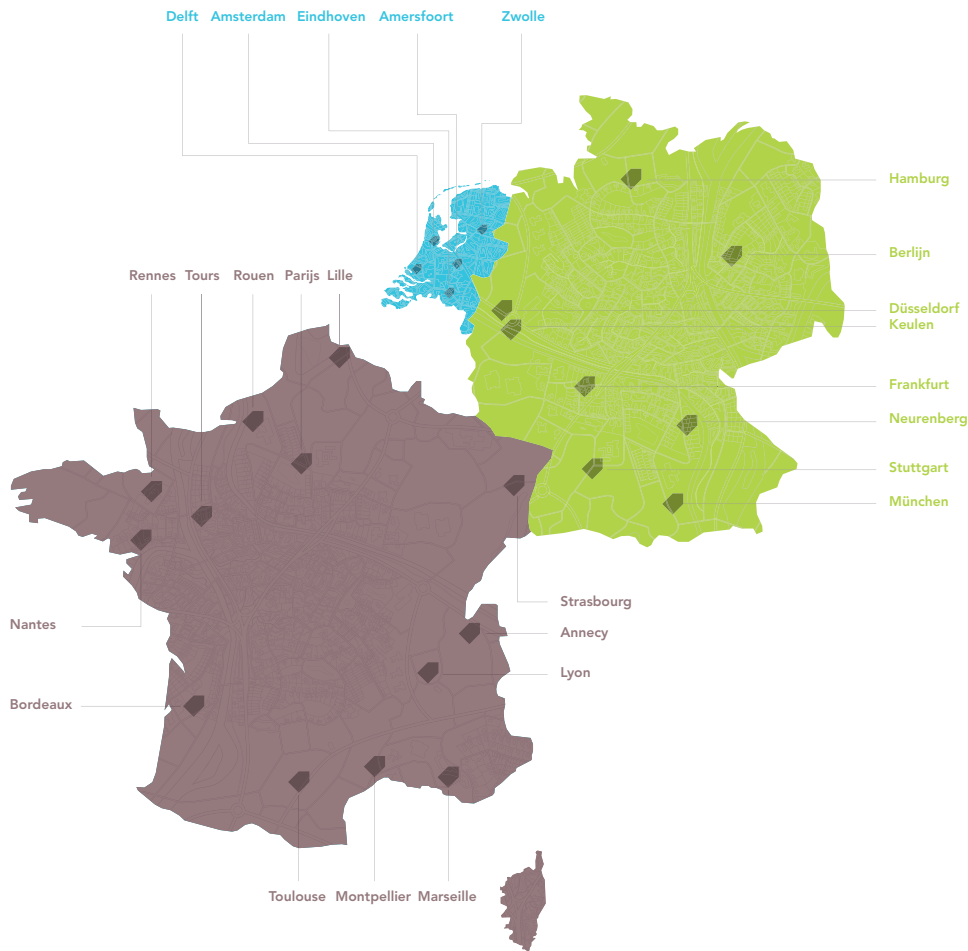




HERBERT BOSCH,
ONTWIKKELINGSMANAGER
VAN BPD NEDERLAND

"QUA WONEN WORDT HET
EEN PLEK VOOR IEDEREEN"

330.000 WONINGEN VERKOCHT EN ANDERE FACTS & FIGURES OVER BPD



BPD IS ÉÉN VAN DE GROOTSTE gebiedsontwikkelaars van Europa. Onze onderneming is werkzaam in Nederland, Frankrijk en Duitsland en realiseerde de woningen en woonwijken van meer dan een miljoen Europeanen. In Nederland en Duitsland is de onderneming bekend onder de naam BPD, in Frankrijk als BPD Marignan. De grootte en complexiteit van de gebieden die BPD ontwikkelt, verschillen enorm. BPD is, met name in Nederland, verantwoordelijk voor uitbreidingswijken met soms duizenden woningen. Maar ook voor appartementencomplexen in München. Voor de nieuwste villa's in Nice en voor de kavel in de Amsterdamse binnenstad die slechts plaats biedt aan enkele huizen. In die zin zijn de werkterreinen 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 mag 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 provinciestad kan grote behoefte bestaan aan eengezinswoningen met een tuin op het zuiden, terwijl in Hamburg of Lyon vooral luxueuze appartementen in trek zijn, zeker als ze uitzicht bieden op de Elbe of de Rhône. Met tientallen regionale kantoren, verspreid over de drie landen, staat BPD midden in 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. BPD is onderdeel van 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

Westerdorpsstraat 66
3871 AZ Hoevelaken
Nederland

www.bpeurope.com
 MANAGING BOARD
 Walter de Boer, *CEO*
 Hayo Doornink, *COO*
 Carl-Jan Kreikamp, *CFO*

NEDERLAND**BPD ONTWIKKELING BV**

HOOFDKANTOOR
Westerdorpsstraat 66
3871 AZ Hoevelaken

www.bpd.nl
 ontwikkeling@bpd.nl
 Walter de Boer, *CEO*

REGIOKANTOREN**NEDERLAND****NOORD-OOST & MIDDEN****KANTOOR AMERSFOORT**

De Brand 30
 3823 LK Amersfoort
 T +31 (0)33 453 41 11
 www.bpd.nl
 ontwikkeling.nom@bpd.nl

KANTOOR ZWOLLE

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

NOORD-WEST

Leidsevaart 588
 2014 HT Haarlem
 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**

Kurfürstendamm 21
 10719 Berlin
 T +49 (30) 889 276 510
 berlin@bpd-de.de
 Dirk Seidel, *regiodirecteur*

DÜSSELDORF

Roßstraße 92
 40476 Düsseldorf
 T +49 (211) 537 290
 duesseldorf@bpd-de.de
 Tanja Kilger, *regiodirecteur*

FRANKFURT AM MAIN

Lyoner Straße 15
 60528 Frankfurt am Main
 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
 Samira Akhlaghi, *regiodirecteur*

NEURENBERG

Gutenstetter Straße 2
 90449 Neurenberg
 T +49 (911) 801 29 90
 nuernberg@bpd-de.de
 Günter Schenk, *regiodirecteur*

STUTTGART

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

FRANKRIJK**BPD MARIIGNAN SAS****HOOFDKANTOOR**

4, place du 8 mai 1945
92300 Levallois-Perret
 T +33 (0) 149 641 515
 www.bpd-marignan.com
 Jean-Philippe Bourgade,
directievoorzitter

REGIOKANTOREN**FRANKRIJK****HAUTS-DE-FRANCE /****NORMANDIE / GRAND EST**

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

PARIS/ ILE-DE-FRANCE

4, place du 8 mai 1945
 92300 Levallois-Perret
 T +33 (0) 149 641 515
 l.bonnardot@bpd-
 marignan.com
 Luc Bonnardot, *regiodirecteur*

PAYS DE LA LOIRE /**BRETAGNE / CENTRE-VAL****DE LOIRE**

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-ALPES-CÔTE**D'AZUR / OCCITANIE**

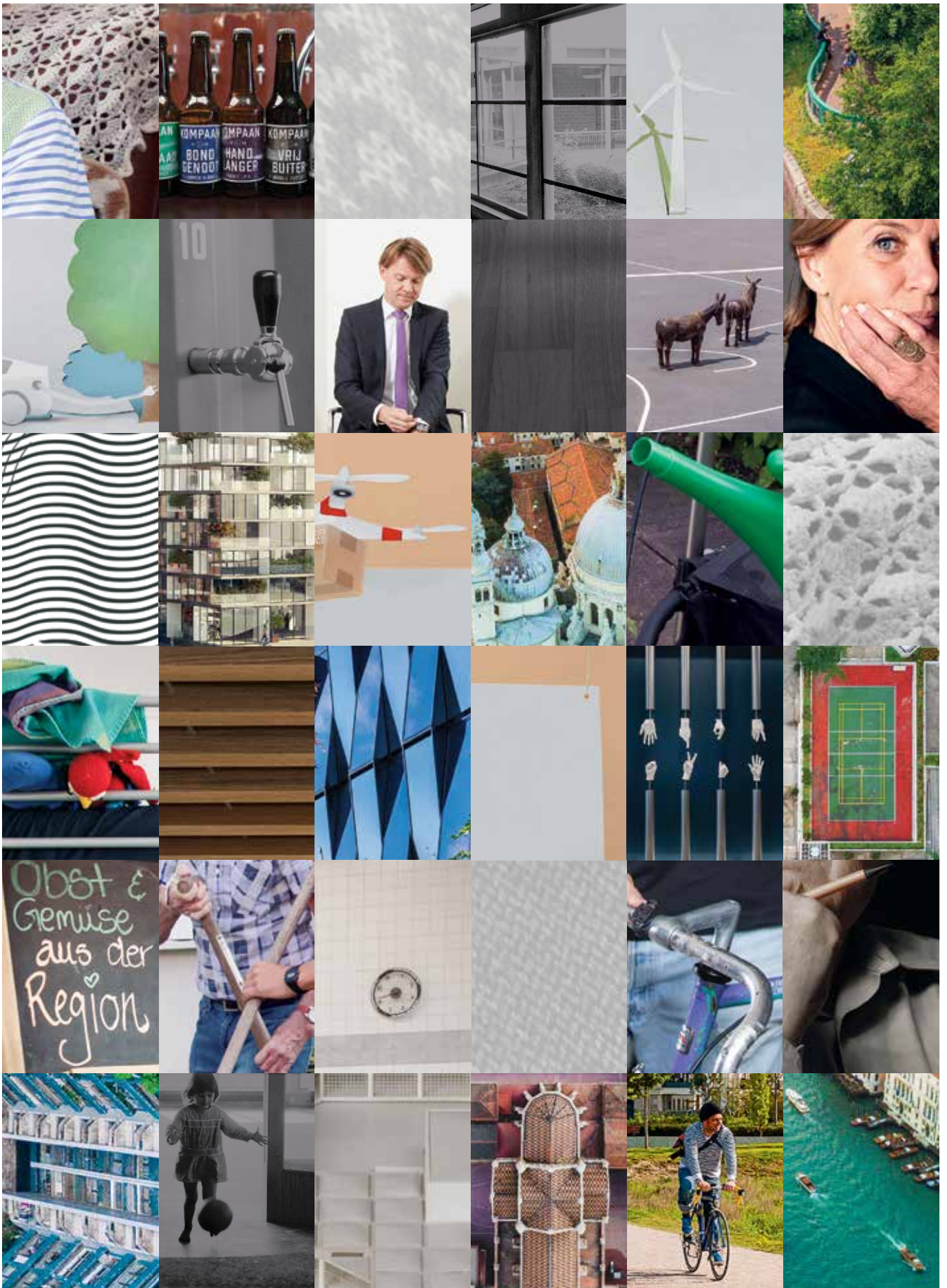
L'Astrolabe
 79, boulevard de Dunkerque
 CS 80444
 13235 Marseille Cedex 02
 T +33 (0) 496 151 815
 f.monichon@bpd-marignan.com
 Frédérique Monichon,
regiodirecteur

AUVERGNE-RHÔNE-ALPES

107 rue Servient
 CS 13513
 69442 Lyon Cedex 03
 T +33 (0) 472 361 515
 j.bonnet@bpd-marignan.com
 Jean-Xavier Bonnet,
regiodirecteur

OCCITANIE /**NOUVELLE-AQUITAINE**

11, place Tourny
 33000 Bordeaux
 T +33 (0) 532 280 080
 m.gaidot@bpd-marignan.com
 Michel Gaidot, *regiodirecteur*



“CALCIUMTEKORT? DAN KRIJG JE EEN SIGNAAL
DAT JE KOELKAST MELK MOET BEVATTEN EN
RIJDT DE ZELFRIJDENDE SUPERMARKTKAR DAT
PAK MELK NAAR JE TOE”

JACINTHA SCHEERDER / FUTUROLOOG BIJ WE THE FUTURE / PAGINA 10



“IK WIL EEN SAMENLEVING WAARIN
MENSEN ELKAAR HELPEN EN WAARIN ZE
ELKAAR OOK MOREEL AANSPREKEN”

MICHAEL WENDT / DIRECTEUR VAN WIJK- EN CULTUREEL CENTRUM 'DIE MOTTE' / PAGINA 35



“EEN OPEN HUIS, UITNODIGEND NAAR
DE BUITENWERELD EN BEDOELD OM
MENSEN EEN THUISGEVOEL TE GEVEN”

SHARON OLDENKOTTE-VROLIJK / DIRECTEUR KUNST & CULTUUR BPD / PAGINA 45



“VERGIS JE NIET, FEITELIJK ONTWIKKELEN DE STEDEN
ZICH TOT DE SOEVEREINE HEERSERS VAN DE 21STE EEUW”

BENJAMIN BARBER / POLITICOLOOG / PAGINA 55



“MOBILITEIT IS DE RUGGENGRAAT
IN EEN GEBIEDSONTWIKKELING”

DESIRÉE UITZETTER / DIRECTEUR GEBIEDSONTWIKKELING BPD NEDERLAND / PAGINA 71

