

# bpd MAGAZINE

N° 1 WINTER 2014-2015  
MAGAZINE OVER  
GEBIEDSONTWIKKELING  
IN EUROPA

 **bpd** creating living environments

BPDEUROPE.COM



“WE GEVEN BETEKENIS  
AAN DE RUIMTE”

## INNOVATIE

DE TOEKOMST DOOR DE  
OGEN VAN TOPONTWERPER  
DAAN ROOSEGAARDE

## DE BLAUWE BANAAN

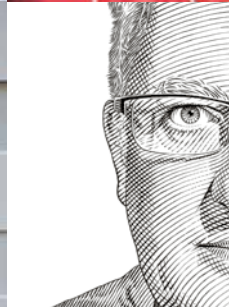
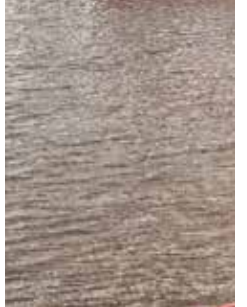
WAAROM GROOTSCHALIGE  
ECONOMISCHE MODELLEN  
NIET WERKEN

## WE LEVEN LANGER

DRIE BURGEMEESTERS  
OVER VERGRIJZING EN  
HUN STAD

## LEVENDE OMGEVING

EEN DAG UIT HET  
LEVEN VAN EEN  
NIEUWBOUWWIJK



bpd MAGAZINE

## COLOFON

BPD MAGAZINE 1, JAARGANG 1  
WINTER 2015

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

### REDACTIERAAD BPD

Marcel Baas, Elizabeth Georges, Caspar van Loo, Hans Weber

CONCEPT & REALISATIE  
ZB Communicatie & Media

ONTWERP & VORMGEVING  
ZB/Marinka Reuten

### AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE

Jaco Boer, Niels Christern, Alex von Finkel, Elizabeth Georges,  
Mathilde Giard, Kees de Graaf, Karen Jochems,  
Willem van Leeuwen, Karina Meerman, Ruud Slierings,  
Guido Spars, Joost Zonneveld

### FOTOGRAFIE & ILLUSTRATIES

Ivo van der Bent, Karin Crona, Nick Dolding, Martin Dijkstra, Remy  
Jon-Ming, Erik Smits, Tzenko, Alexander Vejnovic, Keith Witmer

### DRUKWERK

RotoSmeets GrafServices, Utrecht

BPD Magazine wordt gedrukt op  
uncoated - ongestreken houtvrij offset.



OPLAGE 7.500

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





WALTER DE BOER  
CEO BPD



JEAN-PHILIPPE BOURGADE  
DIRECTIEVOORZITTER BPD  
MARIGNAN



FRANZ-JOSEF LICKTEIG  
DIRECTIEVOORZITTER BPD  
IMMOBILIENENTWICKLUNG

## ONTWIKKELEN IS VOORUITZIEN

U hebt het eerste nummer van het dikke BPD Magazine in handen. We willen met deze nieuwe internationale uitgave van onze onderneming onze visie, kennis en ervaring als gebiedsontwikkelaar delen, en onze lezers inspireren.

De titel van het blad verwijst naar de nieuwe naam van Bouwfonds Property Development. Met ingang van dit jaar heet onze organisatie kortweg BPD. Een nieuwe, meer internationale naam die onze ambities, expertise en overtuigingen als Europese gebiedsontwikkelaar beter uitdraagt en uitstraalt.

In ieder BPD Magazine besteden we naast vele andere onderwerpen aandacht aan een belangrijke internationale of Europese trend, die van belang is voor de vastgoedbranche. In het eerste nummer gaan we dieper in op de 'vergrijzing'. Waarom? In Europa is er sprake van een dubbele vergrijzing: het aandeel ouderen in de totale bevolking stijgt en de levensverwachting neemt toe. Die ontwikkeling zal zo haar effect hebben op de samenleving en op de manier van wonen. Gaat de verhuismobiliteit onder ouderen wel of niet toenemen? We doen verslag van welke gevolgen vergrijzing kan hebben voor de Europese woningmarkt en de kwaliteit van wonen.

We zijn ook benieuwd naar hoe een internationaal vermaarde jonge ontwerper als Daan Roosegaarde een positieve bijdrage kan leveren aan 'levende' woonomgevingen. In een interview met Daan praat ik in dit verband met hem over de dynamiek tussen (openbare) ruimte, mensen en technologie. In hoeverre hebben ontwikkelaars en ontwerpers elkaar nodig in het creëren van leefomgevingen?

Sinds dit jaar heet Bouwfonds dus BPD. Met die naam willen we ons sterke Europese merk verder profileren. De missie die we daaraan hebben verbonden is helder in drie woorden samen te vatten: *creating living environments*. Dat betekent dat we ons bij BPD inzetten voor het ontwikkelen van levende woonomgevingen. Dat zijn buurten waar de natuur en bebouwde omgeving op een harmonieuze manier met elkaar samengaan, en die de bewoners woongenot, ruimte, rust en geborgenheid bieden. In dit blad geven we tal van voorbeelden van woonomgevingen die aan onze ambitie voldoen of daarbij in de buurt komen. Laat u vooral inspireren.

WALTER DE BOER, CEO BPD



VISIE

26 NIEUWE RUIMTE

Is er nog vrijheid om de openbare ruimte in te vullen of heeft elke vierkante meter al een bestemming? Walter de Boer (BPD) en Daan Roosegaarde (ontwerper) geven hun mening.

40 COLUMN

Wat moet een omgeving hebben om echt 'levend' te zijn? Volgens stedenbouwkundige Bruno Demetier is het vooral een wisselwerking tussen architectuur en omgeving.

56 KLAAR VOOR DE TOEKOMST

Overal in Europa worden gemeentes geconfronteerd met vergrijzing. Dat zorgt voor uitdagingen maar scheidt ook nieuwe mogelijkheden. Drie burgemeesters delen hun visie.

72 COLUMN

Niet alle 65-plussers willen terugkeren naar de stad. Re-urbanisatie is dan ook een overschatte trend, aldus stads- en regio-econoom Guido Spars.



INSPIRATIE

47 LEVEN IN VATHORST

Hoe ziet een levende omgeving er in de praktijk uit? Fotograaf Erik Smits legde het dagelijks leven in de Amersfoortse wijk Vathorst vast.

80 VRIJE TIJD

Europeanen ondernemen van alles gezamenlijk buitenshuis op hun vrije dagen, zo blijkt uit deze reportage van fotograaf Lars van den Brink. Hij reisde door Europa en bracht hun activiteiten in beeld.



NIEUWE RUIMTE  
 "De conservatieve  
 bouwwereld is rijp  
 voor verandering.  
 Het kan nu ook."  
 26



LEVEN IN VATHORST  
 Ruimte om te leven,  
 je vrij te ontwikkelen.  
 En een goede start  
 voor de kinderen.  
 47



ACHTERGROND

- 8 GRIJZE GOLF  
Europa maakt zich op voor een dubbele vergrijzing. Welke impact zal dit hebben op de woningmarkt?
- 42 GROOTSCHALIG IS NIET ALTIJD GOED  
De Blauwe Banaan en European Sunbelt zijn populair bij beleidsmakers maar hoe waardevol zijn deze grootschalige economische modellen nu echt voor gebiedsontwikkelaars?
- 64 BETAALBAAR WONEN  
In veel Europese steden verdrijven oplopende prijzen lagere en middeninkomens weg uit de stad. Op andere plaatsen staat de leefbaarheid onder druk, met alle negatieve gevolgen van dien. Wat te doen?
- 74 EEN NIEUW EUROPEES EXPORTPRODUCT  
Slimme technologie biedt tal van mogelijkheden om de ouder wordende bevolking te ondersteunen. Europa is proeftuin voor innovaties die de rest van de wereld kunnen veroveren.



BETAALBAAR WONEN

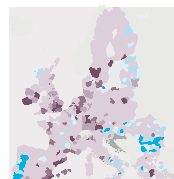
“De stad wordt steeds populairder; de prijzen stijgen enorm.”

64



PROJECTEN

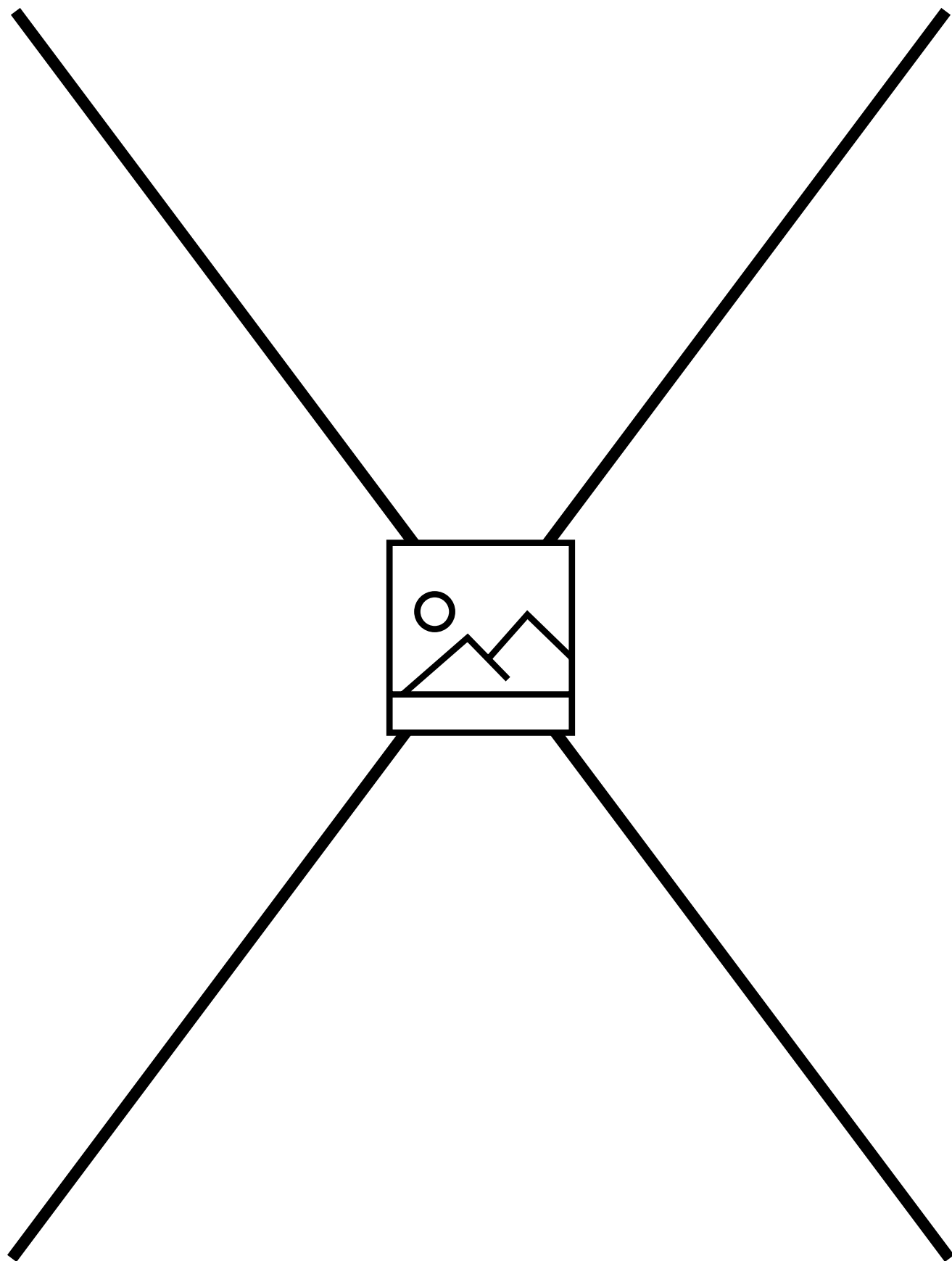
- 19 GROEN WONEN  
De natuur is een belangrijke factor bij het creëren van levende omgevingen. In deze drie projecten van BPD in Duitsland, Frankrijk en Nederland heeft het zelfs een hoofdrol.
- 88 KANSRIJKE STEDELIJKE REGIO'S  
Er zijn nog Europese regio's die goede kansen bieden voor gebiedsontwikkelaars, ondanks de crisis. Het woningmarktonderzoek van BPD zet de mogelijkheden op een rij.



KANSRIJKE REGIO'S

Ondanks de crisis biedt Europa nog volop kansen voor gebiedsontwikkelaars.

88



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



DE BEVOLKINGSOPBOUW VAN EUROPA VERANDERT

# GRIJZE GOLF

In heel Europa groeit de levensverwachting en het aantal senioren neemt in de komende decennia steeds verder toe.  
Is de woningmarkt klaar voor de grijze golf?



### “OOK BUITEN DE WONING JEZELF KUNNEN REDDEN”

Walter Schmidt is Districtshoofd (ofwel districtsburgermeester) van District 3 in Düsseldorf. Daar heeft hij te maken met een eigen adviescommissie voor senioren.

“Düsseldorf is een jonge en groeiende stad. Maar ook bij ons neemt het aantal ouderen en mensen die zorg nodig hebben toe. Veel gezinnen met kleine kinderen trekken namelijk vanwege de stijgende huurprijzen de stad uit, naar een woning met tuin. Maar velen keren terug naar het centrum wanneer ze 55 of ouder zijn, om reistijd naar en van hun werk te besparen. Anderen doen dat na hun pensioen. Voor deze groep zijn aspecten als drempelvrij zijn en medische verzorging van groot belang.

Als districtsbestuur hechten we er ook veel waarde aan dat nieuwe objecten rolstoeltoegankelijk zijn. Doorgaans dienen de investeerders uit eigen beweging plannen in waarin rekening wordt gehouden met de behoeften van ouderen. Alleen wanneer het om renovaties van oude gebouwen gaat, worden er weleens

compromissen gesloten en moet bijvoorbeeld worden afgezien van een lift.

In Düsseldorf heeft elk district zijn eigen adviescommissie van senioren. De commissie heeft ervoor gezorgd dat er in de buurt van de universiteit een ‘meergeneratiehuis’ wordt gebouwd, een combinatie van diverse wooneenheden waar verschillende generaties bij elkaar wonen. Er is ook een speeltuin ingericht met bewegingsapparaten voor senioren. Drempelvrij gaat trouwens verder dan de woning alleen: ook daarbuiten wil men zich kunnen redden. Zo moeten openbare verkeersmiddelen en plaatselijke voorzieningen toegankelijk zijn voor rolstoelen. Daar werken wij aan.”

TEKST ALEX VON FINKEL

### “HOE EUROPA ER OVER 45 JAAR DAADWERKELIJK UITZIET, IS MOEILIJK TE ZEGGEN”

DE BEVOLKINGSOPBOUW in Europa verandert ingrijpend. Volgens berekeningen van de Europese Unie<sup>1</sup> blijkt dat in 2060 liefst één op de drie inwoners ouder dan 65 jaar zal zijn. De belangrijkste groei komt voort uit het feit dat steeds meer Europeanen over een goede gezondheidszorg beschikken, bewuster leven en minder zwaar werk uitoefenen.

De levensverwachting bij geboorte stijgt bovendien voor zowel mannen als vrouwen met ongeveer acht jaar (naar 84 en respectievelijk 89 jaar). Dat betekent ook dat de zogeheten ‘dubbele vergrijzing’ toe zal nemen. Daarmee wordt het aandeel senioren van tachtig jaar en ouder bedoeld.

Hoe Europa er over 45 jaar daadwerkelijk uitziet, is moeilijk te zeggen. Voorspellingen komen immers zelden precies uit. Want hoe ontwikkelt de economie zich in de komende decennia? Waar ontstaan de belangrijkste economische centra? Houdt Europa een vooraanstaande economische positie in de wereld? Het zijn grote vragen, de antwoorden zijn ongewis.

Op een kleiner schaalniveau is het de vraag of het lukt om de almaar groeiende steden leefbaar te houden. En of een volgende generatie juist weer voor kwaliteit van schone lucht en natuurschoon kiest. Als mensen zich sneller van het platteland naar hun werk in de steden kunnen verplaatsen dan nu het geval is, zou dat zomaar kunnen.

Hoe die ontwikkelingen uitpakken, heeft vanzelfsprekend enorme gevolgen voor de bevolkingsopbouw van steden en dorpen, en daarmee voor het draagvlak voor voorzieningen, horeca en winkels. Duidelijk is wel dat de vergrijzing al op korte termijn gevolgen zal hebben.

### DE STAD IS IN TREK

Is er een duidelijke trend te ontwaren in de plekken waar senioren wonen? Vergrijst het ene land meer dan het andere? Uit het BPD-onderzoek *Woningmarkt in Perspectief 2014*<sup>2</sup> over de woningmarktontwikkeling in

Nederland, Frankrijk en Duitsland blijkt dat landelijke regio's meer vergrijzen dan stedelijke gebieden. Dat heeft onder meer te maken met de groei van steden. De trek naar urbane gebieden is een wereldwijd fenomeen; sinds vijf jaar wonen zelfs meer mensen in steden dan op het platteland. Een historisch unicum. En die steden zijn juist aantrekkelijk voor jongere generaties, voor mensen die afhankelijk zijn van werk en bovendien het vertier van de stad zoeken.

In Nederland geldt dat het meest voor de agglomeratie de Randstad. In de stad Utrecht wordt in de komende tien jaar bijvoorbeeld helemaal geen vergrijzing verwacht. Maar in grote delen van Oost-Nederland krimpt de bevolking juist omdat jongeren wegtrekken en ouderen als het ware 'achterblijven'.

In Frankrijk ziet men van oudsher een trek van ouderen de grote stad uit, richting de kust. Maar sinds kort is er ook een andere beweging te zien. "Nu trekken ouderen steeds vaker naar kleine of middelgrote gemeenten in het departement Loire, nabij zorgvoorzieningen van Nantes of Tours", aldus Yankel Fjalkow, hoogleraar en onderzoeker aan het Centre Recherche sur l'Habitat. Samen met jonge gezinnen die zich ook hier graag vestigen zorgen ze voor opwaardering van oude wijken.

In Duitsland bestaan grote verschillen, zowel naar groei van de bevolking als naar het aantal huishoudens, blijkt uit het rapport *Woningmarkt in Perspectief 2014*. Zo groeien met name de zuidelijke deelstaten

#### BRON

1. The 2012 Ageing Report. Economic and budgetary projections for the EU27 Member States (2010-2060) - European Commission and the Economic Policy Committee
2. Woningmarkt in perspectief. Duitsland, Frankrijk, Nederland. BPD, 2014



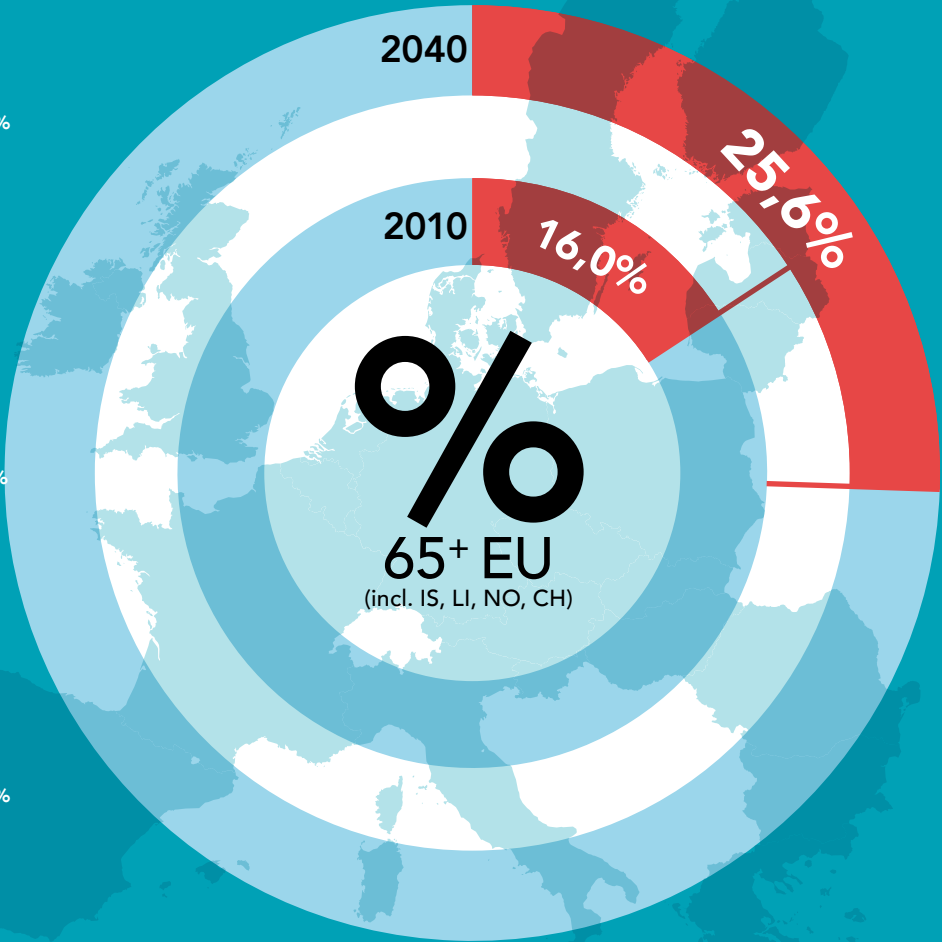
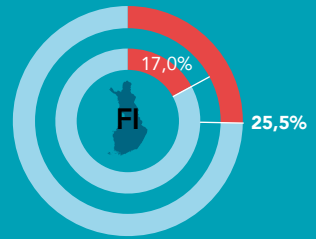
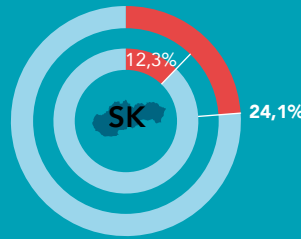
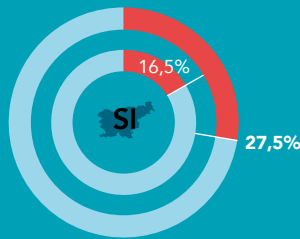
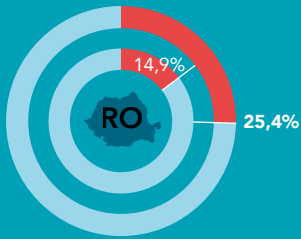
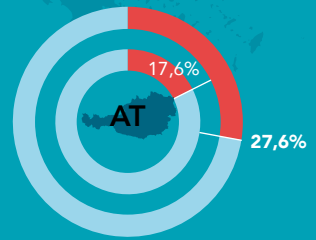
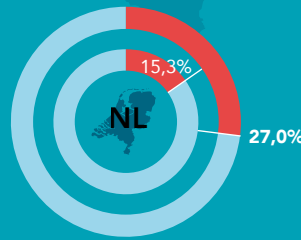
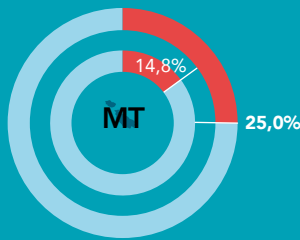
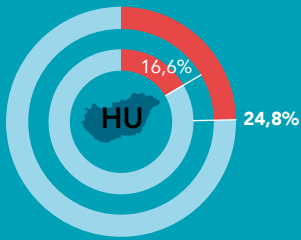
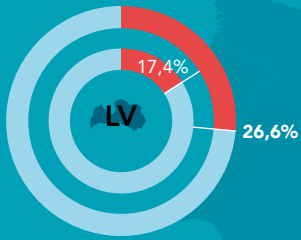
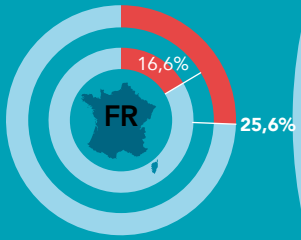
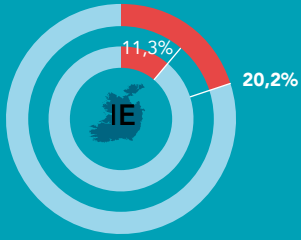
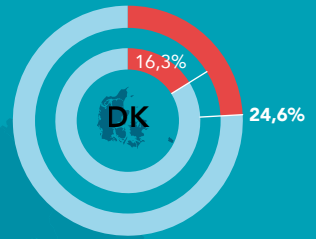
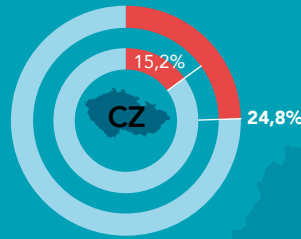
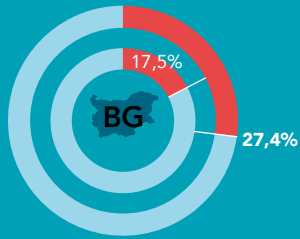
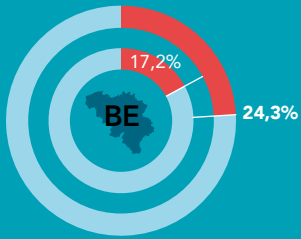
### "IEDERE GENERATIE HEEFT ZO HAAR EIGEN WENSEN"

Socioloog Yankel Fjalkow, hoogleraar en onderzoeker aan het Centre Recherche sur l'Habitat, in Parijs, ziet de stad veranderen.

"Achtien procent van de Franse bevolking is nu ouder dan 65. Dat is twee keer zoveel als in 1950, maar in 2050 zal maar liefst een derde van de Fransen ouder dan 60 zijn. Van oudsher verhuizen ouderen richting de kust als ze de grote stad willen ontvluchten. Maar nu trekken ze steeds vaker naar kleine of middelgrote gemeenten in het departement Loire, nabij de zorgvoorzieningen van Nantes of Tours. Deze ouderen, die erg actief zijn in het verenigingsleven, vestigen zich graag op een levendige plek met veel winkels. Zij dragen bij aan de opwaardering en verburgerlijking van de oude wijken, samen met de jonge gezinnen die er hun eerste eigen huis betrekken. Door deze tendens verandert het imago van de rustige wijk in middelgrote steden. Je vindt er bijvoorbeeld biologische winkels; gepensioneerden letten op hun gezondheid. 60-plussers reizen graag

per tram, een vervoermiddel dat voor hen toegankelijker is dan de metro of de bus. Ook groene wijken, waarvan er in Frankrijk zo'n vierhonderd zijn, vallen bij hen in de smaak. Tip voor projectontwikkelaars: maak van de open ruimtes tussen flats gezamenlijke tuinen. De wet Duflot bevordert coöperatieve woonvormen, waarbij mensen zich verenigen om samen te wonen en medische diensten te beheren. Ook in opkomst is het samenwonen van verschillende generaties. Er wordt contact gelegd tussen ouderen die alleen in een groot appartement wonen en jongeren die maar geen woonruimte kunnen vinden. Flexibiliteit heeft de voorkeur boven kant-en-klare oplossingen. Iedere generatie heeft immers zo haar eigen wensen!"

TEKST MATHILDE GIARD





HET AANDEEL VAN 65-PLUS BINNEN DE TOTALE BEVOLKING NEEMT DE KOMENDE JAREN OVERAL IN EU STERK TOE. HIER ZIET U DE CIJFERS VAN 2010 EN DE PROGNOSES VOOR 2040.



en de stadsstaten Berlijn en Bremen. De oostelijke deelstaten krimpen. Vooral in de Duitse grote steden neemt de bevolking in de komende vijftien jaar toe en vanwege de vergrijzing daarmee ook het aantal senioren.

Hoewel groei van steden in deze drie landen in de komende decennia voornamelijk wordt bepaald door jonge aanwas, zal het percentage 65-plussers in steden ook groter worden. Senioren die al in de stad wonen, vertrekken namelijk meestal niet. Sterker nog: er komen juist senioren bij. “Veel ouderen keren terug naar het centrum na hun 55ste of doen dat na hun pensioen. Aspecten als medische zorg en goede toegankelijkheid zijn voor deze groep belangrijk”, vult Walter Schmidt aan, Districtsburgemeester van District 3 van Düsseldorf, een stad met een relatief jonge bevolking. De bestaande groep senioren wordt ook nog eens gemiddeld steeds ouder: het percentage 80-plussers dat zelfstandig woont, neemt verder toe. Dat is een wezenlijke verandering in vergelijking met de vorige generatie senioren, die merendeels in verzorgingshuizen woonden.

#### EEN VERBORGEN MISMATCH

Diverse onderzoeken naar ouderen en hun woonwensen geven het beeld dat in landen als Duitsland, Nederland en Frankrijk de behoefte onder senioren om in een op hun leeftijd afgestemd huis te wonen, beperkt is. In Frankrijk is die behoefte met tien procent nog net iets hoger dan in Duitsland en Nederland, staat in het BPD-rapport *Woningmarkten in perspectief 2014*: “Ook in 2013 is de vrijstaande woning veruit het meest populaire woningtype in alle drie de landen. Twee-onder-één kapwoningen zijn alleen in Nederland populair, loftwoningen juist niet. De Fransen hebben nog het meest van alle drie de landen belangstelling voor een seniorenwoning-met-zorg, hoewel het om kleine percentages gaat.”



## “EEN VRAAG NAAR NIEUWE WOONVORMEN”

Jan-Hendrik Jessen, Senior Fund Manager bij het Duitse PATRIZIA AG, constateert een grote behoefte aan drempelvrije woningen, woongemeenschappen en verzorgingstehuizen.

“Met twintig procent van de bevolking ouder dan 64 jaar heeft Duitsland, na Japan, nu al de tweede oudste bevolking ter wereld. Deze ontwikkeling, en in het bijzonder de stijgende levensverwachting, zal de komende jaren duidelijk van invloed zijn op de woningmarkt. De toemende behoefte aan verzorgingshuizen en geschikte woningen voor ouderen biedt investeringskansen in dit segment van de markt. Het afgelopen jaar heeft PATRIZIA in een eigen studie de investeringskansen voor verzorgingshuizen en geschikte woonruimte voor ouderen in Duitsland geanalyseerd. Er is nu al landelijk een tekort aan twee miljoen woningen die aangepast zijn aan de behoeften van senioren. De demografische ontwikkeling vraagt ook om nieuwe woonvormen. De meeste mensen willen ook op latere leeftijd graag in hun eigen, vertrouwde omgeving blijven. Dat zien we in alle landen waarin we actief zijn. Om dit mogelijk te maken, winnen

flexibele woonvormen aan betekenis, zoals begeleid wonen, senioren-woongemeenschappen en verzorgingshuizen met een sterke integratie in de woonwijken. Natuurlijk gaat het ook om bouwkundige aspecten van woningen. Er zal ook zeker meer gebruik worden gemaakt van de zogenaamde ‘Ambient Assisted Living’ systemen, nieuwe technische hulpmiddelen op basis van ICT die het leven gemakkelijker maken voor senioren. Complete woonwijken voor ouderen naar Amerikaans voorbeeld zijn hierbij vanuit ons gezichtspunt moeilijk voorstelbaar. Het doel zou eerder een goede mix van jongere en oudere bewoners binnen een woonwijk moeten zijn. Daarbij is het ontbreken van drempels niet alleen voor ouderen maar ook voor gezinnen met kindwagens aantrekkelijk.”

TEKST ALEX VON FINKEL

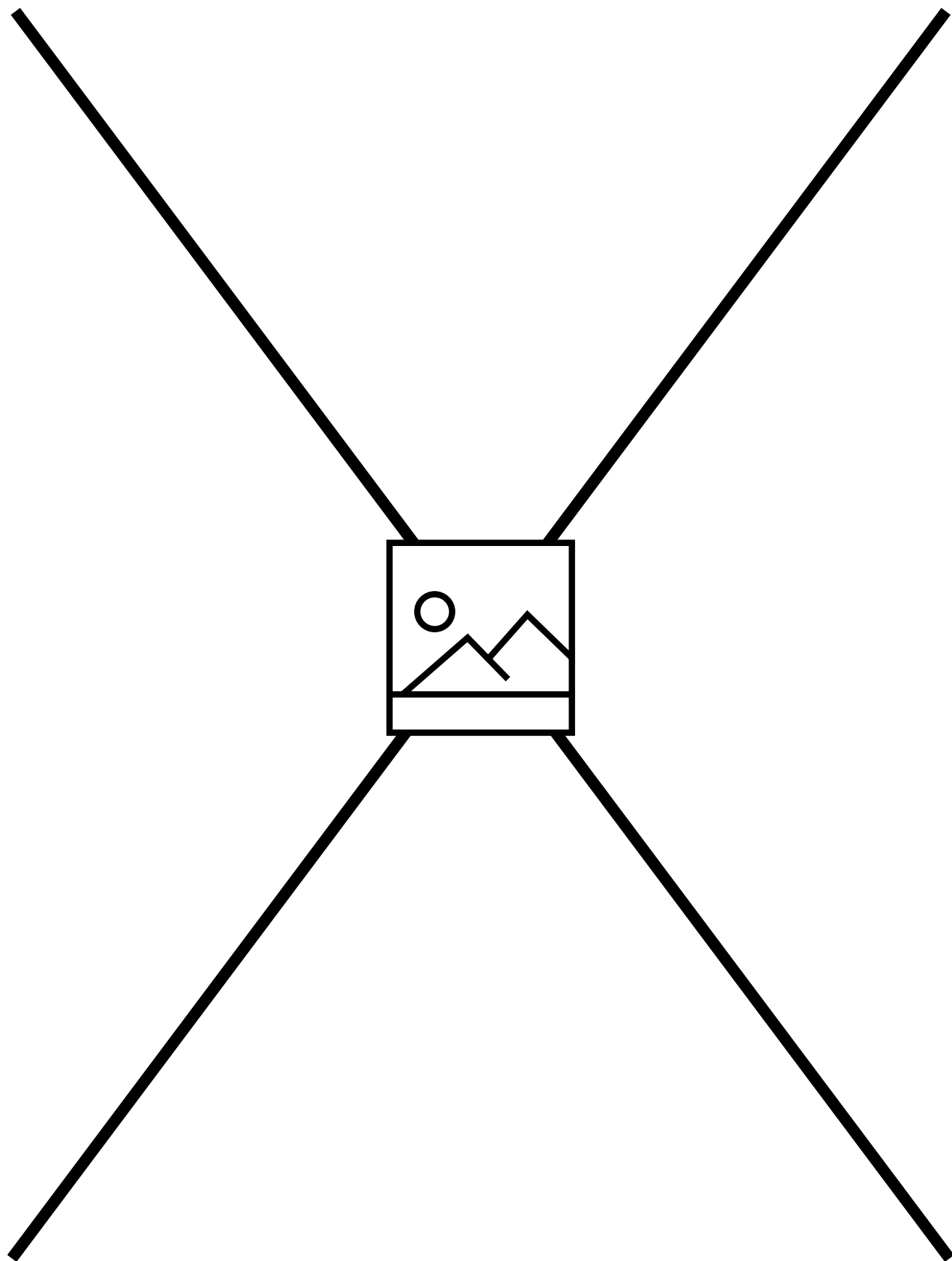
Het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL)<sup>3</sup> voor Nederland heeft echter onderzocht dat er tegelijkertijd een behoorlijke *mismatch* bestaat. Veel ouderen wonen feitelijk in huizen die niet geschikt voor hen zijn, bijvoorbeeld vanwege de aanwezigheid van trappen voor mensen die moeilijk trappen lopen of omdat zorg niet direct voor handen is. In Duitsland is eenzelfde beeld te zien, zegt Jan-Hendrik Jessen, Senior Fund Manager bij de Duitse vastgoedinvesteerder PATRIZIA AG: “Op dit moment is er landelijk al een tekort van twee miljoen woningen die zijn aangepast aan de behoeften van senioren.”

## VERHUIZEN KAN VAAK NIET

Dat ouderen in hun vertrouwde omgeving blijven wonen is ook niet altijd een bewuste keuze; ze hebben soms niet de mogelijkheden om te verhuizen. Volgens Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij BPD, heeft dat in Nederland vooral te maken met de overwegend financieel sterke positie van senioren. Wie een eigen huis heeft – en dat zijn er in de afgelopen decennia steeds meer geworden – en dat heeft afbetaald, is al snel een dief van zijn eigen portemonnee als hij een andere woning koopt of huurt. De maandelijkse lasten inclusief fiscale druk zullen dan immers stijgen. De Zeeuw: “Een kleine groep 65-plussers verhuist wel vrijwillig. Ze kiezen meestal voor een goede huurwoning in kleinschalige appartementencomplexen in goede buurten. Het liefst in het dorp of de stad waar ze al wonen.” Maar niet iedereen heeft die mogelijkheden. Het koophuis kan te weinig waard zijn geworden, anderen zitten vast in een sociale huurwoning. Een nieuw huis voor die groep betekent bijna altijd hogere maandelijkse lasten. De financiële stap is dan te groot.

## BRON

3. Vergrijzing en Woningmarkt, Planbureau voor de Leefomgeving, 2013



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

“GENIETEN VAN HET LEVEN,  
ZONDER NA TE DENKEN  
WIE DE BOB IS”

Slechts een klein deel van de ouderen wordt vanwege fysieke ongemakken gedwongen om de stap naar een verzorgingshuis te maken. Bovendien zal het aandeel senioren dat gebruik kan maken van verzorgingshuizen verder afnemen vanwege de stijgende kosten van zorg. Kortom: ouderen zullen in heel Europa langer zelfstandig blijven wonen. Volgens een rapport van het Verwey Jonker Instituut<sup>4</sup> is dat ook wat veel ouderen willen. Omdat ouderen toch vaker dan gemiddeld van zorg gebruik maken, is het wel van belang om de zorg in de buurt goed te regelen. En hoewel het aantal particuliere initiatieven om gezamenlijk zorg in te kopen nog beperkt is, lijkt de interesse daarvoor wel te groeien. Het gaat dan om senioren die netwerken in hun buurt opzetten, maar ook om ouderen die ervoor kiezen om hun eigen complexen te laten bouwen en gezamenlijk zorg in te kopen. Met name in Denemarken en Zweden zijn – met steun van de overheid en met particulier geld – tientallen van dergelijke projecten van de grond gekomen. Hans Adriani, wethouder van *new town* Nieuwegein, waar de vergrijzing hard toeslaat, herkent de vraag. “We moeten de zorg naar de mensen brengen.”

In Frankrijk bevordert de wet Duflo (dat onder meer gunstige voorwaarden schept voor gezamenlijke aankoop van vastgoed) zulke coöperatieve vormen, zegt Yankel Fijalkow. Tegelijkertijd signaleert hij een andere trend: “Het samenwonen van verschillende generaties is in opkomst. Ouderen die groot wonen komen in contact met jongeren die geen woonruimte kunnen vinden.” Ook in Duitsland ontstaan samenwoonprojecten. “In Düsseldorf bouwen we in de buurt van de universiteit

een ‘meergeneratiehuis’, waar verschillende generaties bij elkaar wonen”, aldus Walter Schmidt.

#### AANGEPAST MAAR NIET UITGERANGEERD

Aangezien ouderen met een zorgvraag meer op zichzelf aangewezen zijn, zal een kwalitatieve vraag ontstaan. Dat zal zowel in de sociale huursector, als ook in de particuliere sector te zien zijn. Een mooi voorbeeld is hoe Habion, een landelijk opererende Nederlandse ouderenhuisvester, sinds een paar jaar de grote steden als een nieuwe markt is gaan zien. “Ouderen vormen een steeds grotere groep in de stad en het soort woningen dat beschikbaar is, is te beperkt. Zeker nu ouderen langer op zichzelf moeten blijven wonen,” zegt de directeur van die woningcorporatie.

Habion is daarom gestart met een aantal middelgrote nieuwbouwprojecten in Amsterdam, in samenwerking met zorginstellingen. Zorg is daardoor altijd dichtbij, evenals voorzieningen als winkels, sportfaciliteiten en horeca. Bovendien is nagedacht over het soort woningen in die ‘seniorencomplexen’. Die zien eruit als ‘gewone’ appartementen, maar zijn voorzien van de nodige domotica en zijn zo gebouwd dat ze geschikt zijn voor zwaardere zorg als dat nodig is. Die flexibiliteit maakt het ook mogelijk om de woningen op termijn gemakkelijker voor andere groepen beschikbaar te stellen. En senioren krijgen niet direct het gevoel naar een aangepaste woning te verhuizen.

Ouderenwoningen die er als gewone appartementen uitzien, maar ook voldoen als zwaardere zorg nodig is: Antonius Kirsch, vestigingsmanager bij BPD in Stuttgart, ziet de vraag naar dergelijke woningen eveneens snel groeien. “In en om Stuttgart zien we net als landelijk een stijgende vraag naar woonruimte in de binnenstad. In toenemende mate komt die vraag van senioren.” Nog sterker is de toename van de vraag naar aanleunwoningen, waar men kan blijven wonen als de zorgvraag toeneemt. “Mensen zijn veel opener over

#### BRON

4. Gemeenschappelijk wonen,  
Verwey-Jonker Instituut, 2008



hun eigen lichamelijke gesteldheid en denken vooruit om oplossingen te vinden voor het moment waarop ze het niet langer meer zelfstandig redden”, aldus Kirsch. De huidige generatie senioren ziet dergelijke woningen ook geenszins als ‘voorportalen van de dood’ maar als een prima uitvalsbasis voor de vele actieve jaren die ze nog voor de boeg hebben. Daarbij is een auto niet per se nodig, weet Kirsch: “Senioren willen genieten van het leven zonder na te hoeven denken wie de Bob is. De vraag naar parkeerruimte bij woningen neemt bij deze doelgroep dan ook af.”

#### OP ZOEK NAAR ZINGEVING

Dergelijke projecten sluiten goed aan bij de mindset van de nieuwe generatie senioren. Ouderen van nu zien hun pensioen eerder als een nieuwe periode in hun leven in plaats van het einde daarvan. Zij willen zo lang mogelijk genieten, zichzelf blijven ontplooiën, de wereld over reizen, midden in de maatschappij staan en zeker niet als oud en versleten worden weggezet. Daarbij komt dat senioren, zeker in West-Europese landen, in de afgelopen decennia veel meer te besteden hebben gekregen in vergelijking met hun ouders.

“Als commerciële partijen, woningcorporaties, zorginstellingen en groepen zelforganiserende particulieren de handen ineen slaan om meer (kleinschalige) woningcomplexen met een op maat gesneden diensten- en zorgarrangement te ontwikkelen, ligt daar een kans voor de markt”, aldus Friso de Zeeuw. En dan gaat het niet alleen om 65-plussers met een zeer goed gevulde beurs. Juist de groep die nu weinig financiële voordelen ziet om te verhuizen, zou verleid kunnen worden als dat voldoende extra’s oplevert op andere gebieden. Veel senioren zijn bijvoorbeeld bang voor vereenzaming. Zij willen graag iets voor elkaar betekenen en een zinvolle levensbesteding hebben. Ook een woongemeenschap zou in deze behoeftes kunnen voorzien. Vooralsnog is het aantal woongemeenschappen voor ouderen in



#### “EEN STUURWIEL OM SLIMME VERBINDINGEN TE MAKEN”

Hans Adriani is wethouder van Nieuwegein en daarnaast bestuurlijk verantwoordelijk voor wonen en zorg in de Utrechtse stadsregio. De impact van vergrijzing is fors in een *new town* als Nieuwegein.

“Onze bevolkingssamenstelling is erg homogeen. In 1982 kwamen hier allemaal jonge gezinnen wonen en die wonen hier nog steeds. Dat betekent dat we straks allemaal tegelijk vergrijzen en zorgbehoevend worden. Onze visie over het te voeren vergrijzingsbeleid is gebaseerd op drie pijlers. Ten eerste willen we woningen bouwen – deels nieuwbouw, deels verbouw – waarin je kunt wonen én zorg kunt ontvangen. Regionale samenwerking is daarbij nodig, want we weten dat de vergrijzingscyclus niet overal hetzelfde verloopt. De nieuwe woningen leiden tot doorstroming. En uit onderzoek blijkt dat veel starters in Nieuwegein willen blijven wonen. De tweede pijler is een nieuwe maatschappelijke infrastructuur in wijken en buurten. Nu verzorgingshuizen sluiten en ouderenzorg vaak extramuraal wordt,

moeten we ervoor zorgen dat we de zorg naar de woningen brengen. De derde pijler is die van toegankelijke openbare ruimte. Mensen moeten in de omgeving van hun woning uit de voeten kunnen, met bijvoorbeeld rollator-doorgankelijke trottoirs. We willen de woonvoorzieningen op korte termijn creëren. Dat vergt een heel open samenspel tussen woningcorporaties, zorginstellingen, gezondheidscentra en gemeenten. We krijgen als gemeente veel nieuwe taken en daardoor meer middelen. Dat biedt kansen; we krijgen het stuurwiel in handen waarmee we slimme verbindingen kunnen maken.”

TEKST NIELS CHRISTEREN

“VROEGER WAREN OUDEREN  
EEN KOSTENPOST, NU ZIJN ZE EEN  
BELANGRIJKE ECONOMISCHE FACTOR”

Nederland en de meeste andere Europese landen, met Scandinavië als uitzondering, beperkt. Het meest in het oog springen gemeenschappen die ook een inhoudelijke of culturele verbondenheid suggereren. Allochtone ouderengemeenschappen voor Chinezen of Turken bijvoorbeeld, of gemeenschappen voor homoseksuelen of kunstenaars. Zelfbouwgroepen van senioren zijn wel in opkomst. Daarbij speelt sociale cohesie en het gezamenlijk inkopen van zorg zeker een rol. Maar dit zijn vaak kleinschalige groepen. Het lijkt er op dat senioren juist gesteld zijn op hun vrijheid en leeftijd alleen niet voldoende is om in zo'n gemeenschap te gaan wonen. In vergelijking met de Verenigde Staten waar *retirement communities* grote populariteit genieten, komen ouderen in Europa ook veel meer uit een traditie waar verschillende groepen in de samenleving met en door elkaar heen leven. In een kleinere eenheid met leeftijdgenoten is het gemakkelijker om onderdeel te blijven van een wijk waar ook andere mensen wonen.

#### VERBINDING BIJDT KANSEN

De vergrijzing zet in Europa nog decennia lang door. Ouderen wonen langer zelfstandig, zijn langer energiek en maatschappelijk actief. Ook hebben zij behoefte aan sociale contacten al maken zij duidelijk hun eigen keuzes. Grootchalige seniorencomplexen of volledig op hun leeftijd afgestemde gemeenschappen met een vakantiegevoel, lijken het af te leggen tegen betaalbare overzichtelijke woongroepen die een duidelijke relatie met de omgeving behouden. Senioren zoeken elkaar op maar op zo'n manier dat de binding met de buurt of de wijk niet verdwijnt.

“Complete woonwijken voor ouderen naar Amerikaans voorbeeld zijn moeilijk voorstelbaar. Het doel zou eerder een goede mix van jongere en oudere bewoners binnen een woonwijk moeten zijn”, stelt investeerder Jan-Hendrik Jessen. “Slimme verbindingen maken, dat biedt kansen”, vat wethouder Hans Adriani het krachtig samen.



#### HIGHLIGHTS

Er is in Europa sprake van een dubbele vergrijzing: het aandeel ouderen in de bevolkingsopbouw neemt toe (er zijn meer ouderen) en de levensverwachting stijgt (ouderen worden gemiddeld ouder).

- 

Landelijke regio's vergrijzen sterker dan de steden.

- 

Ouderen willen zo lang mogelijk zelfstandig wonen.

- 

Zorg en zelfstandig wonen zullen in toenemende mate gecombineerd moeten worden, ook om de zorg betaalbaar te houden.

- 

Wie succesvol wil inspelen op de vergrijzing, moet ouderen keuze en flexibiliteit bieden.

---

#### ONLINE

 [bpdeurope.com](http://bpdeurope.com)

 [ec.europa.eu](http://ec.europa.eu)

 [@bpd\\_nl](https://twitter.com/bpd_nl)

---



# GROEN WONEN

Hoe integreer je de natuur in de bebouwde omgeving? Inspirerende voorbeelden uit Duitsland, Frankrijk en Nederland.





## STELLWERK 60 - KEULEN

### GEEN PARKEERPLAATSEN EN WEGEN MAAR BOMEN, STRUIKEN EN SPEELPLAATSEN

Met Stellwerk 60 heeft een voormalige reparatieplaats van de Duitse spoorwegen een tweede leven gekregen. De wijk biedt een grote verscheidenheid aan woonvormen. Een aantal woningen maakt dankzij de slimme indeling gebruik van passieve zonne-energie. De variatie in woningtypes zorgt ook voor een prettige mix van mensen: gezinnen, alleenstaanden en stellen van alle leeftijden wonen hier samen.

De autovrije opzet zorgt voor rust in de wijk. Kinderen kunnen veilig spelen, ouderen kunnen lekker wandelen. En dankzij slimme voorzieningen zoals carpoolen, fietsrekken en fietskelders hoeven bewoners niets aan mobiliteit in te leveren.

#### PROJECTGEGEVENS

PROJECT: Stellwerk 60

PLAATS: Keulen

AANTAL WONINGEN: 430

TYPE: koop- en huurwoningen

BIJZONDER: autovrij wonen,  
passief zonne-energiesysteem

START ONTWIKKELING: 2001

START BOUW: 2005

OPLEVERING: 2006-2013











## NIEUW KORTENOORD – WAGENINGEN

### EEN MOOI CONTRAST: OUDE BOMEN STAAN NAAST NIEUWE HUIZEN

Het project Nieuw Kortenoord verrijst op een voormalig terrein van Wageningen Universiteit, de 'groene' universiteit van Nederland. Geheel in lijn met dit verleden komt hier een wijk die op tal van aspecten duurzaamheid ademt. Zo worden nieuwe technieken toegepast om het energieverbruik terug te dringen, zoals warmte-koudeopslag, PV-cellen en zonneboilers.

Ook in de inrichting is het groene en duurzame karakter duidelijk te zien: de groenstructuur (met oude bomen) en de voormalige gebouwen van de universiteit blijven zoveel mogelijk gehandhaafd.

#### PROJECTGEGEVENS

PROJECT: Nieuw Kortenoord

PLAATS: Wageningen

AANTAL WONINGEN: 1.000

TYPE: eengezinswoningen  
(sociale-, rij-, twee-onder-een-kap-,  
vrijstaande woningen)

BIJZONDER: duurzaam wonen,  
stedelijke waterberging

START ONTWIKKELING: 2007

START BOUW: 2011

OPLEVERING: 2012-2020















## CLAIR D'ÉTANG - MAGNY-LE-HONGRE

### HET AUTHENTIEKE BUITENLEVEN MET HET COMFORT VAN NU

Nieuwbouw met het karakter van weleer - dat is het project Clair d'Étang. Deze ontwikkeling past naadloos in de bestaande omgeving van Magny-Le-Hongre, die met haar pittoreske dorpjes de charme van het Franse platteland belichaamt. Hier kan de Parijzenaar tot rust komen en genieten van het groene buitenleven op slechts veertig autominuten van de stad. Hoewel de aanblik van de woningen nostalgisch is, wordt slim gebruik gemaakt van duurzame technologieën zoals zonneboilers, PV-cellen en hoogwaardige glasisolatie. Hiermee brengt Clair d'Étang groen wonen letterlijk en figuurlijk tot leven.

#### PROJECTGEGEVENS

PROJECT: Clair d'Étang  
PLAATS: Magny-Le-Hongre  
AANTAL WONINGEN: 58  
TYPE: vrijstaande woningen,  
royale tuinen  
BIJZONDER: energiezuinig  
(label B), landelijk wonen  
OPLEVERING: 2013

"BREEK HET  
GETAL. MAAK  
HET KLEIN,  
WANT VELE  
ASSOCIATIES  
MAKEN SÁMEN  
DE GROTE  
VERANDERING"

WALTER DE BOER

Het samenspel tussen mens, technologie en ruimte tekent het werk van visionair-ontwerper/kunstenaar **Daan Roosegaarde** (35). Zijn 'interactieve landschappen' reageren op de aanwezigheid en handelingen van mensen. Zo ontwierp hij onder meer de *Smart Highway* (energiezuinige en lichtgevende snelweg), *Dune* (een led-verlicht 'korenveld' dat oplicht en ruist bij menselijke aanwezigheid), *Crystal* (steentjes die licht geven bij aanraking), de *Sustainable Dancefloor* (een vloer die energie opwekt door erop te bewegen en te dansen) en het *Smog Free Project* (een filterinstallatie in parken die smog uit de lucht zuivert).

VISIONAIR, ONTWERPER EN KUNSTENAAR

DAAN ROOSEGAARDE



WALTER DE BOER

CEO BPD

**Walter de Boer** (56) is sinds 2008 bestuursvoorzitter van BPD, en tevens verantwoordelijk voor de activiteiten van BPD in Nederland. De Boer is stedenbouwkundig ingenieur (TU Delft). In 1991 startte hij bij het toenmalige Bouwfonds als ontwikkelingsmanager, enkele jaren later trad hij toe tot de directie. De Boer is ook lid van de hoofddirectie van de Rabo Vastgoedgroep, de moedermaatschappij van BPD.







# NIEUWE RUIIMTE

In het woord 'ruimte' zit iets van vrijheid, ongebondenheid. Gek genoeg zijn die twee dingen nu juist uit de openbare ruimte verdwenen: vrijwel elke vierkante meter kreeg een bestemming. Hoog tijd om de remmen los te gooien? Walter de Boer (CEO BPD) en Daan Roosegaarde (visionair, ontwerper en kunstenaar) bespreken hun beider visies.

ONTWERPER/KUNSTENAAR Daan Roosegaarde is een wandelende ideeën-fabriek, met de nadruk op 'wandeland'. Geen ontwerper die in een ivoren toren mooie luchtkastelen zit te bedenken, maar iemand die met beide benen in de huidige samenleving staat. Iemand die van daaruit steeds een stap verder wil gaan, op weg naar nieuwe, betere vormen van samenleven. Dat doet hij door toepassingen te ontwerpen die mensen, natuur en technologie samenbrengen. Walter de Boer is CEO van BPD. Hij is niet toevallig de man die zijn organisatie zodanig wil inrichten dat het denken in 'levende omgevingen' niet alleen een *conditio sine qua non* is, maar een tweede natuur.

## VAN 'BELEVENIS' NAAR 'BETEKENIS'

De Boer: "In steden verdicht de samenleving zich, mensen komen letterlijk dichters op elkaar te wonen. Daar moeten we oplossingen voor bedenken en daar hebben we ontwerpers voor nodig."

Roosegaarde: "De wereld van het maken en de wereld van het ontwerpen zijn ver uit elkaar gegroeid. Door de ontwikkelingen in de technologie, maar ook door een andere manier van kijken, zie je nu dat die twee weer met elkaar babbelen." De Boer: "Dat is nodig om nieuwe samenlevingsvormen te kunnen creëren. Om van de 'belevissen' waarmee we lang zijn doodgegooid, werkelijk de stap naar 'betekenissen' te maken."

Roosegaarde: "Nanotechnologie, 3D-printing: er komt zóveel moois aan. Tot nu toe werd technologie vooral gebruikt om productiekosten te drukken. Nu gaan we het inzetten om diversiteit mogelijk te maken. Ik heb contact met een Chinese bouwer, die huizen kan printen voor 3.500 euro. Van biologisch afbreekbaar materiaal, dus als je het zat bent haal je het huis door de shredder en gebruik je het opnieuw."

Het 'babbelen' met elkaar, is het begin van verbinding tussen twee verschillende

werelden. De Boer: "Die verbinding mogelijk maken; dát is belangrijk. Verbinding tussen ideeën en uitvoering. Tussen hard en zacht. Tussen mensen en bedrijven." Roosegaarde: "Ik heb alleen wel het idee dat innovatie in deze sector altijd van buitenaf komt." De Boer: "Dat klopt, zo is het meestal. Waar ik naartoe wil, is een situatie waarin je de ruimte niet af maakt, dat je niet elke vierkante meter bestemt, maar dat je het veel meer laat gaan. In Nederland is dat heel moeilijk, daar moet alles altijd een functie hebben. Maar in Berlijn zie je bijvoorbeeld dat het perfect werkt. In deze stad, die bedoeld is voor 4,5 miljoen mensen en waar er maar 3,7 miljoen wonen, is dat natuurlijk ook makkelijker; die controle loslaten. Ik denk echter dat we dat ook veel meer in andere steden moeten doen." Roosegaarde: "Dán krijg je een levende omgeving." Roosegaarde: "Als je de controle loslaat,

gebeuren op dat soort 'durfplekken' nieuwe dingen die anders onmogelijk zouden zijn." De Boer: "Wij noemen dat organisch ontwikkelen, want het blijft ontwikkelen en je hebt hier altijd te maken met wet- en regelgeving die je niet kunt loslaten. Mooi voorbeeld is Brasilia, de enige verwezenlijkte utopie. In de Braziliaanse hoofdstad vormen ruimte en infrastructuur de dragers van de stad, niet het bestemmingsplan. In Europa is dat lastiger, zeker in Nederland. Alles is netjes gecultiveerd. Dan vergéten we een stuk land tussen Almere en Lelystad te bestemmen en

hebben we ineens een prachtig stuk natuur erbij. Zo werkt het dus." Roose-gaarde: "Dat is een minder rooskleurig perspectief dat je schetst: alleen door foutjes wordt er wel eens iets losgelaten." De Boer: "Zo is het vaak. Nog wel in ieder geval." Toch denken zowel De Boer als Roose-gaarde dat er verandering in de lucht hangt. Roosegaarde: "De oude wereld is aan het stukgaan! Iedereen is veel meer geneigd om nieuwe dingen te proberen. Waarom denk je dat een bouwbedrijf als Heijmans een paar miljoen steekt in het ontwikkelen van een Smart Highway?

Dat is echt niet alleen een PR-verhaal. Zij willen serieus vernieuwen, op een praktische manier. De conservatieve bouwwereld is rijp voor verandering. Het kán nu ook." De Boer: "Probleem is wel dat de bouwwereld enorm gefragmenteerd is, in Nederland, maar nog meer in Frankrijk en Duitsland. Er zijn talloze specialismen die allemaal een stukje van het proces voor hun rekening nemen. En onze economie zit zo in elkaar dat veel partijen, inclusief de overheid, melkkoeien als de auto of de woning in stand willen houden. Dat houdt grote doorbraken tegen. Het mooie van jouw aanpak is dat je niet gaat voor de grote schepping, maar voor haalbaarheid. Jij associeert, voegt ideeën samen en brengt bedrijven bij elkaar. Zo creëer je verbinding, of beter: je daagt mensen uit door die verbinding tot stand te brengen. De Smart Highway is daar inderdaad een mooi voorbeeld van."

"DE VERBINDING MOGELIJK MAKEN,  
TUSSEN IDEEËN EN UITVOERING,  
MENSEN EN BEDRIJVEN"  
WALTER DE BOER

"NANO-  
TECHNOLOGIE,  
3D-PRINTING...  
ER KOMT  
ZOVEEL  
MOOIS AAN"

DAAN ROOSEGAARDE









"WE MOETEN  
BETEKENIS  
GEVEN  
AAN DE  
RUIMTE"

WALTER DE BOER

“DOOR VERGRIJZING KOMEN  
WE STEEDS DICHTER  
OP ELKAAR TE WONEN”  
WALTER DE BOER

Door twee werelden bij elkaar te brengen, kun je iets moois creëren, dat vinden beide heren. Roosegaarde: “Dat de bouwwereld nu openstaat voor die andere kijk en voor verandering, komt onder meer door de crisis. Liefde en wanhoop vullen elkaar nu eenmaal altijd goed aan. Maar wat dan nog? Kijk naar het Nederlandse molendorp Kinderdijk. Dat is nu cultureel erfgoed, een grote trekpleister voor toeristen, maar werd ooit gebouwd omdat er een capaciteitsprobleem was. Daarom staan de molens zo mooi dicht bij elkaar. Wie weet zijn we nu Kinderdijk 2.0 aan het bouwen. Een landschap, misschien een digitale laag over de huidige analoge wereld: een zelfvoorzienende manier van omgaan met voedsel en gezondheid? Ik heb geen idee. Feit is dat we er nu in slagen om werelden bij elkaar te brengen die kunnen vernieuwen, die iets moois kunnen creëren. Iets wat wellicht over 200 jaar als pure poëzie wordt gezien, net als nu de molens in Kinderdijk.”

#### DENKEN EN DOEN?

De Boer: “De essentie is dat je niet in één keer alles moet willen doen, maar stap voor stap. Dan krijg je schwing en spreekt het meer tot de verbeelding. In die zoektocht naar Kinderdijk 2.0, of naar ‘*living environments*’, kunnen ontwikkelaars en ontwerpers erg veel voor elkaar betekenen. Daans ideeën landen

langzamerhand in onze organisatie. Dat wil zeggen: de wijze van denken. We willen woonwijken niet blijven opleveren zoals we het altijd deden. We willen die vernieuwing mogelijk maken.” Roosegaarde: “Je moet ruimte geven aan zacht kapitaal. Er is al genoeg hard kapitaal in de bouwwereld.” De Boer: “Precies. We moeten er dus uiteindelijk voor zorgen dat het niet alleen een denkwijze is maar ook een handelwijze.”

#### HYBRIDE WERKWIJZE

Roosegaarde uit wel enige voorzichtigheid: “Mijn angst is dat de woningmarkt weer aantrekt, en iedereen gewoon weer terugschiet in de oude routine.” De Boer: “Daar ben ik minder bang voor. Bij ons zal dat in elk geval niet gebeuren. Wij hebben het conceptmatige verankerd in de keten van ons doen en laten, met een sterk organiserend en realiserend vermogen. Het is beleid, er is geen weg meer terug.” Roosegaarde: “Je moet wel behoorlijk hybride kunnen opereren.” De Boer: “Inderdaad. En dat is in sommige segmenten lastiger. Neem herbestemmingen; daarbij heb je vaak met staal en beton te maken, dus gaat het ook over staal en beton, en niet over vernieuwing en verbinding. Daar is een wereld te winnen. Wij willen die koppeling tot stand brengen, maar daar zijn we nog lang niet in geslaagd.” Roosegaarde: “In de uitvoering kan ik weinig doen. Ik weet niet hoe ik iets moet bouwen, en dat wil

ik ook niet weten. Maar ik heb er wel ideeën over. Niet één, wel twintig.”

#### VELDSLAGEN LEVEREN

Een andere ‘hobbel’, is volgens Roosegaarde het systeem van de aanbesteding: “Dat systeem werkt niet goed als je wilt vernieuwen, want ‘het nieuwe’ kun je met niks vergelijken. De aanbesteding in de huidige vorm houdt innovatie tegen, omdat het de uitzondering inperkt. Het is gebaseerd op vergelijkbaarheid, maar nieuwe uitvindingen kun je natuurlijk nooit met elkaar vergelijken. Zou jij daar een oplossing voor weten?” De Boer: “Van de architect Aldo van Eyck heb ik ooit geleerd: Breek het getal. Met andere woorden: maak het klein, want vele associaties maken samen de grote verandering. Maak het klein dus: stap voor stap. Directeur Wim Pijbes van het Rijksmuseum in Amsterdam heeft ook vele kleine veldslagen moeten leveren om die ene grote overwinning te behalen. Dat is in Frankrijk en Duitsland eigenlijk niet anders: in dichtbebouwde en -bevolkte gebieden spelen er nu eenmaal heel veel belangen mee.”

#### GEDWONGEN GROEPSGEDRAG

De Boer: “Er is iets anders dat in dichtbebouwde gebieden een steeds grotere rol gaat spelen: afgedwongen groepsgedrag. In Singapore speelt dat bijvoorbeeld: je mag er komen wonen, maar binnen een jaar moet je Maleis praten. Ze maken



onderling afspraken en stellen hoge eisen.” Roosegaarde: “Ik ben er vaak geweest, maar zou er absoluut niet willen wonen. Ik word daar niet vrolijk van die opgelegde leefwijze.” De Boer: “Je kunt je inderdaad afvragen of je zo ooit tot een *living environment* komt. Toch zijn er massa’s mensen die zich daar bijzonder happy voelen.” Roosegaarde: “Weet ik, maar ik wil niet in een machine wonen.”

#### VERGRIJZING IS OOK EEN KANS

Er zijn ook factoren die een positieve invloed kunnen hebben op *living environments*. De Boer: “Door trends als vergrijzing komen we steeds dichterbij elkaar te wonen. We krijgen meer met elkaar te maken, of we nou willen of niet.” Roosegaarde: “Dat maakt de openbare ruimte zo belangrijk.” De Boer: “Niet alleen die

openbare ruimte, maar het grote geheel. Het gaat dus meer om stedenbouw dan om huizenbouw. Overigens heeft de vergrijzing niet echt heel grote invloed in Nederland en de grote stedelijke gebieden in West-Europa. Hier geldt dat alles dichtbij is: zorg, voorzieningen, alles. Het is echt een probleem in voormalig Oost-Duitsland of het platteland van Frankrijk: daar zijn geen voorzieningen, iedereen trekt weg naar de stad.” Roosegaarde: “Daar kun je misschien ook meer technologie voor gebruiken. Voor het monitoren op afstand, maar ook om jezelf langer autonoom te houden. Om maar iets te noemen: ik ontwikkel op dit moment een vitaminesticker. Die plak je op je lichaam, en detecteert of je genoeg vitamine A, B, C, D binnenkrijgt. In de winkel kun je dan zorgen dat producten

oplichten die dat tekort kunnen aanvullen. Zo kun je ouderen helpen langer vitaal te blijven.”

“Daarom vind ik het zo goed dat jullie de verbinding met designers zoeken bij het ontwerpen en realiseren van leefomgevingen. Dat is ten dele functioneel ingegeven, maar het getuigt ook van lef en visie.” De Boer: “Ik zie het als zingeving, betekenis geven aan de ruimte. Wij hebben dit nodig om ons uit de wereld van de talloze specialismen te trekken en daar overheen de verbinding te leggen. We zien nu: verrek, er zit veel meer kwaliteit, veel meer toegevoegde waarde in de samenhang.” Roosegaarde: “En er ontstaat meer inzicht in het nut van die samenhang naarmate je een langdurig traject met elkaar doorloopt. Je moet aan elkaar wennen, leren om de controle

“KINDERDIJK IS NU CULTUREEL  
ERFGOED, MAAR WERD OOIET GEBOUWD  
UIT EEN CAPACITEITSPROBLEEM”  
DAAN ROOSEGAARDE

over je eigen stuk los te laten en je open te stellen voor nieuwe ideeën. De clou is niet het weten, maar het ontdekken. Als je zo'n relatie hebt, kun je serieus delen. En het delen gaan vormgeven.”

#### STANDAARD ÉÉN CENTIMETER HOGER

De Boer: “We moeten het getal breken dus, in de ruimste zin van het woord. De organisatie zo vormgeven dat er geen barrières meer zijn tussen specialismen, dat er ruimte komt voor associatie, voor interactie. Dat je het gesprek aangaat, processen openbreekt. Je moet wel een bijna obsessieve attitude hebben om dat voor elkaar te krijgen, maar uiteindelijk geldt: goed voorbeeld doet goed volgen. De bouwwereld is zo aartsconservatief, we móéten dat getal breken.” Roosegaarde: “Waardoor je toelaat dat je op verrassende ideeën komt. Dat verlangen naar het nieuwe, zoek ik in elke opdracht, in elke relatie die mijn studio aangaat met bedrijven en overheden. Dat is onze ambitie. We beginnen heel uniek, maar het uiteindelijke doel is om de standaard een centimeter te verhogen. Neem een simpele koekenpan: die kost een tientje. Maar hij bakt niet aan, dankzij een toepassing die ooit super high tech was bij NASA, en nu dus de standaard is. Die impact, die moeten we ook zoeken in het creëren van leefomgevingen. Stel je dat toch eens voor, dat we erin slagen om de standaard een centimeter te verhogen. Dan gaat onze wereld er heel anders uitzien.”



#### HIGHLIGHTS

De werelden van het ontwerpen en van het maken hebben elkaar nodig om nieuwe samenlevingsvormen te scheppen.



De verbinding maken tussen beide werelden is essentieel om werkelijk *living environments* te creëren.



Organisch ontwikkelen levert innovatieve vormen op. Het gebeurt echter nu nog te weinig.



Het grotere geheel is belangrijk: de samenhang stimuleren tussen disciplines, barrières slechten.



Verandering begint met de ambitie om het anders en beter te doen.

De gedachtewijze is er in de bouwwereld; nu moet dat worden omgezet in een handelswijze.


---

#### ONLINE

 [bpdeurope.com](http://bpdeurope.com)

 [studioroosegaarde.net](http://studioroosegaarde.net)

 [@bpd\\_nl](https://twitter.com/bpd_nl)

 [@SRoosegaarde](https://twitter.com/SRoosegaarde)

---

## PROJECTEN DAAN ROOSEGAARDE



### 1 DUNE

Dit project omvat een serie hybride landschappen van natuur en technologie op diverse plaatsen in de wereld. De staven lichten op in reactie op geluid en beweging. (Sydney, Australië; Rotterdam, Nederland)

### 2 SMART HIGHWAY

In de levende omgevingen van Daan Roosegaarde staat interactie centraal. Hier: rijbanen om elektrische auto's op te laden.

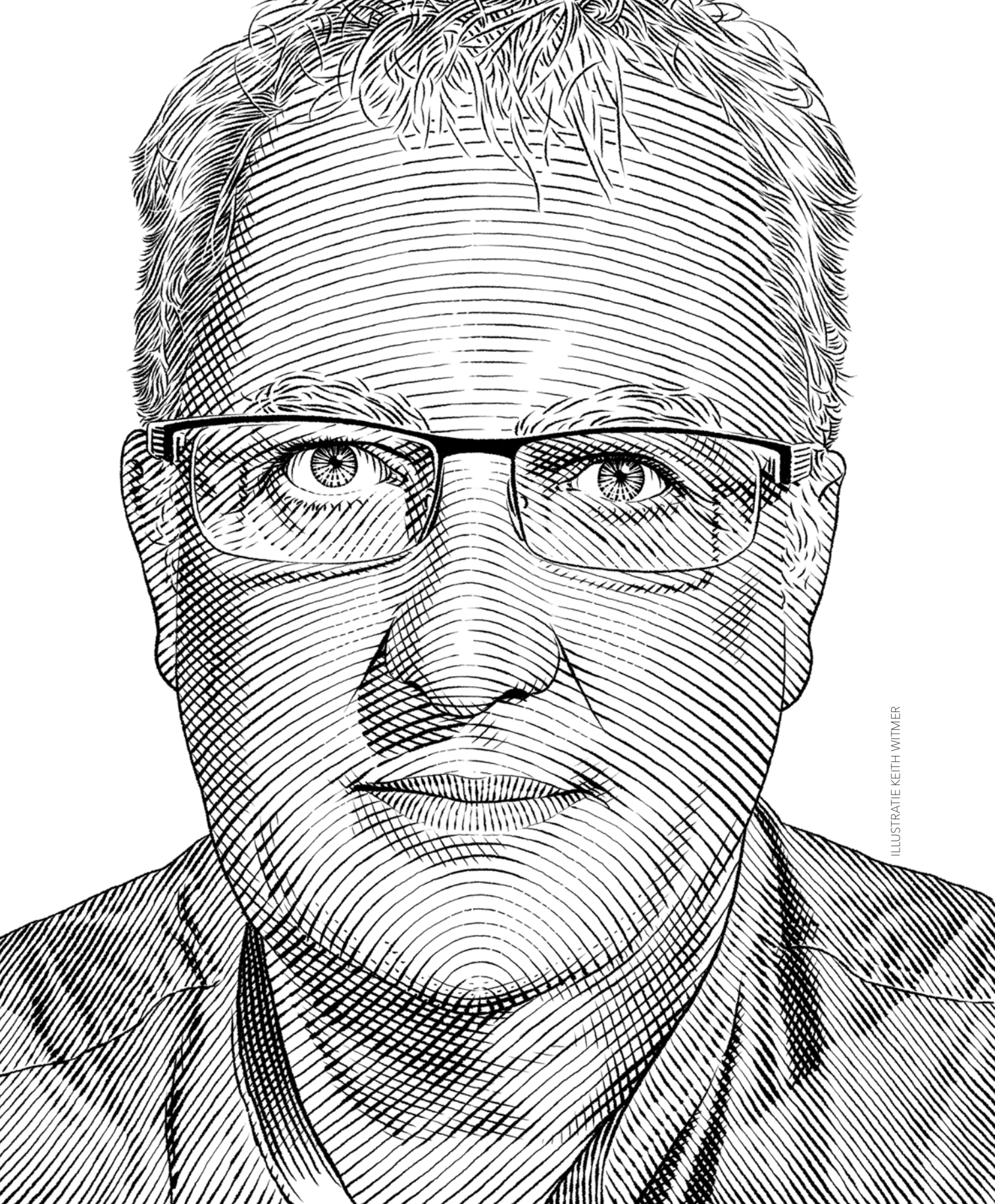
### 3 SMOG FREE PROJECT

De grootste smog stofzuiger ter wereld werkt op basis van ionentechnologie. Het resultaat: schone lucht in de drukke binnenstad. (Beijing, China)

### 4 MARBLES

Deze grote, lichtgevende 'knikkers' reageren door middel van geluid, licht en kleur op de mensen in de directe omgeving. (Almere, Nederland)





ILLUSTRATIE KEITH WITMER

**CV** Bruno Dumetier is hoofdarchitect en stedenbouwkundige. In 1981 startte hij zijn eigen bureau, dat inmiddels veertig mensen in dienst heeft. Hij woont en werkt in Lyon, waar hij op tal van manieren nauw betrokken is bij de metamorfose van de stad.

**BRUNO DUMETIER**

Hoofdarchitect – stedenbouwkundige

## DE LEVENDE OMGEVING

WIJ ZIJN ALLEMAAL Europeanen, maar we leven niet op dezelfde manier, we hebben niet dezelfde kijk op wonen en de wijze waarop we anderen tegemoet treden is ook niet hetzelfde. Eén begrip verbindt ons: kwaliteit van leven. Maar wat betekent dat eigenlijk? Een groene omgeving, allerlei voorzieningen, winkels, scholen, sportaccommodaties, culturele gelegenheden, openbaar vervoer et cetera. De leefomgeving moet het dagelijks leven immers vergemakkelijken. In Frankrijk denkt men bij een levende omgeving aan wonen midden in de stad, waar je van de heersende dynamiek kunt profiteren.

Het project Cœur de Soie van BPD Marignan, gelegen in Vaulx-en-Velin, een gemeente aan de oostkant van Lyon, is zo'n levende omgeving. In deze echte industriewijk was alles volgens de eind negentiende-eeuwse gezondheidstheorieën opgezet om de leefomstandigheden te verbeteren van de drieduizend arbeiders die vanaf het platteland hier in de fabriek waren komen werken. Een

tuinstad met huizenblokken van twee tot vier woningen, omgeven door moestuinen die de gezinnen gezond voedsel moesten verschaffen; flats van collectieve woningen met in het midden volkstuintjes, tehuizen voor vrijezellers, sportterreinen, winkels, een consultatiebureau, een kerk... Het is niet moeilijk zich voor te stellen hoe gezellig en levendig het in deze wijk toeging.

Het nieuwe woonpark van 15.000 m<sup>2</sup>, ontworpen als een groot park waar gebouwen in zijn ingepast (en niet andersom), met een autovrij wandelplein van 10.000 m<sup>2</sup> en een vermenging van woongebouwen en ruimtes voor dienst-

“STADSPANNING  
EN NATUUR GAAN  
HARMONIEUS SAMEN”

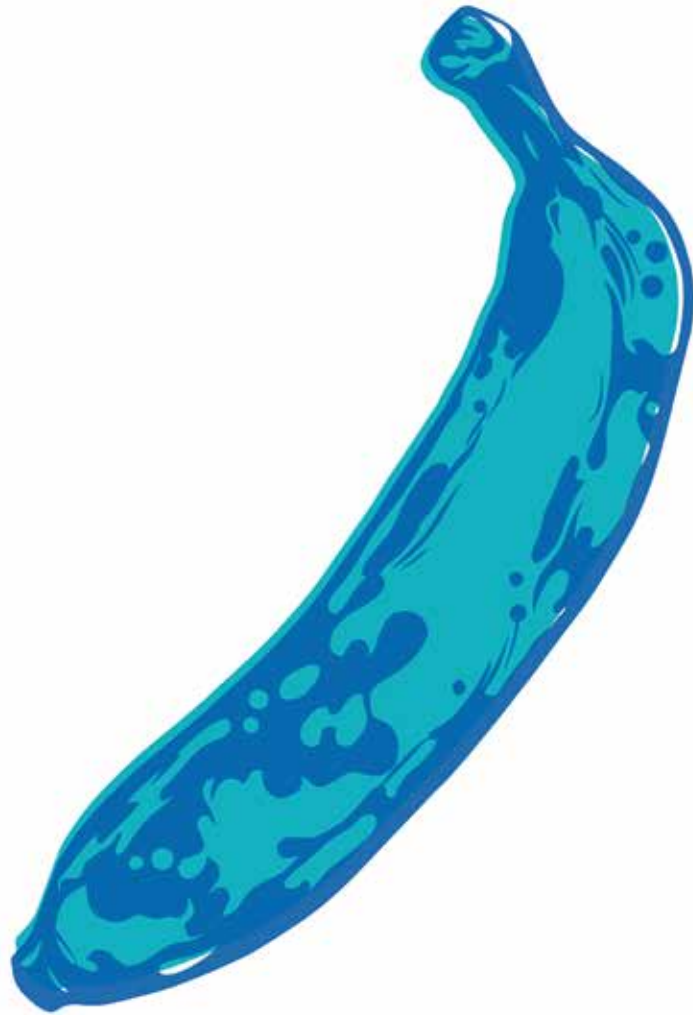
verlenende bedrijven, gaat uiteindelijk plaats bieden aan een kleine tweeduidende nieuwe bewoners en zo'n duizend werknemers. In Cœur de Soie zien we de terugkeer van dynamische leefruimtes, waar stadsplanning en natuur harmonieus samengaan. We zijn erin geslaagd de verwachte doelstellingen wat betreft architectonische en stedelijke kwaliteit te behalen en daarbij toch rekening te houden met ieders standpunten en belangen. In het overleg heeft iedereen zijn zegje kunnen doen. Tegelijkertijd wilden we per se voorkomen dat het een allegaartje zou worden, zonder daarbij door te slaan naar saaie herhaling.

Cœur de Soie bewijst daarbij dat je een levende omgeving ook met een beperkt budget kunt realiseren. Wat ik uiteindelijk het opmerkelijkst vind, is de afstemming tussen de hoge kwaliteitseisen en de economische werkelijkheid rondom dit project. De verkoopprijs behoort tot de laagste van de markt en ondanks alles is de architectonische, landschappelijke en milieukwaliteit hoog.



# GROOT EN POPULAIR IS NIET ALTIJD GOED

Ze heten Blauwe Banaan of European Sunbelt en zijn onder beleidsmakers erg populair. Maar hoe reëel en waardevol zijn deze ruimtelijk-economische concepten voor gebiedsontwikkelaars werkelijk? Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij BPD en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling Technische Universiteit Delft, zet grote vraagtekens bij de vaak politiek ingestoken modellen. Hij zoomt liever in op kansrijke individuele regio's op het continent.



## “DE ECONOMISCHE PRESTATIES VAN EUROPESE REGIO'S HANGEN NAUWELIJKS AF VAN HUN LIGGING IN EEN CORRIDOR”

IN DE 'BLAUWE BANAAN' zijn economisch sterke regio's als Londen, de Randstad, het Ruhrgebied, Rhein-Main en Milaan aaneengeschakeld. Deze banaanvormige corridor van de West-Midlands in Groot-Brittannië tot het Italiaanse Lombardije zou met zijn bovengemiddeld hoge bevolkingsdichtheid en bruto regionaal product het economische centrum van het continent vormen. Er wonen zo'n 110 miljoen mensen en de economische toegevoegde waarde overstijgt met gemak de twee biljoen euro. Een Europese megalopolis van formaat die mee kan tellen op wereldniveau, zo was de gedachte achter de aanduiding van deze geografische zone.

### ECONOMISCHE 'RUGGENGRAAT'

De term Blauwe Banaan werd in 1989 bedacht door de Franse geograaf Roger Brunet van het onderzoeksinstituut RECLUS in Montpellier. Hij beschouwde de stedelijke corridor met zijn concentratie aan industriële bedrijvigheid en dienstverlening als de economische 'ruggengraat' van Europa. De oorsprong van deze zone ligt volgens hem in de eeuwenoude handelsroutes die de stedelijke regio's binnen de corridor onderling met elkaar verbonden. In de Middeleeuwen hadden Italiaanse stadstaten als Venetië en Genua bijvoorbeeld al veel contact met Vlaamse textielsteden als Gent en Brugge. Latere economische en politieke ontwikkelingen zorgden ervoor dat ook andere steden en regio's bij deze zone aanhaakten en de ruimtelijk-economische corridor zijn huidige bananenvorm kreeg.

Brunet had een duidelijke bedoeling met zijn model. Hij wilde ermee aantonen dat Frankrijk de aansluiting met het economisch centrum van Europa had verloren. De politiek van economische en bestuurlijke concentratie op Parijs had gefaald! De eenvoud en het krachtige beeld van de Blauwe Banaan misten hun uitwerking niet: beleidsmakers en adviseurs pikten het concept snel op. Wetenschappers gingen met het model aan de slag en lobbyisten gebruikten de corridor om geld van overheden los te krijgen om perifere regio's alsnog op het economische centrum van Europa te laten aansluiten. Waarom de banaanvormige zone bij zijn lancering een blauwe

kleur meekreeg, is nog altijd onduidelijk. Sommigen zien er een verwijzing in naar de Europese vlag, anderen leggen een verbinding met de *blue collar* werkers die als steunpilaren van de industriële ontwikkeling grote invloed hebben gehad op het ruimtelijk model.

### WEINIG INTERACTIE DOOR NABIJHEID

Hoe waardevol is zo'n ruimtelijk-economisch concept nu voor gebiedsontwikkelaars die op zoek zijn naar kansrijke regio's binnen Europa? Moeten zij zich bij hun zoektocht vooral op gebieden binnen de Blauwe Banaan concentreren? Directeur Nieuwe Markten bij BPD en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw vindt dat geen goed idee. "Je moet voorzichtig zijn met zulke sexy ogende concepten op zo'n hoog schaalniveau. Binnen kleinere gebieden kan het denken in economische corridors wel nuttig zijn. Denk aan de A2-kennis-as in Nederland of de Rhein-Achse. Maar academisch onderzoek heeft recent weer duidelijk gemaakt dat de economische prestaties van Europese regio's nauwelijks afhangen van hun ligging in een Europese corridor. Binnen de Blauwe Banaan ligt wel een aantal economisch sterke regio's, zoals Londen, het gebied rond de vier grote steden in Nederland en de Duitse regio's Rhein-Ruhr (Köln/Düsseldorf) en Rhein-Main (Frankfurt en omgeving). Maar voorzover er al interactie tussen die gebieden is, is die lang niet altijd gebaseerd op geografische nabijheid."

De Blauwe Banaan lijkt volgens De Zeeuw in een aantal opzichten bovendien verouderd. Aan het ontbreken van een opkomend land als Polen is duidelijk te zien dat het model



vóór de val van de Berlijnse Muur is bedacht. "In het plaatje mis ik ook Parijs en enkele succesvolle Zuid-Franse regio's zoals Toulouse met zijn *aerospace* industrie en medische bedrijvigheid. Of denk aan Lyon met zijn nanotechnologiecluster. Voor woningontwikkelaars en andere investeerders zijn zulke regio's met moderne bedrijvigheid en bevolkingsconcentraties juist erg interessant." De Zeeuw ziet nog een opvallende ontwikkeling binnen Europa die slecht is te verenigen met de Blauwe Banaan. "Aan de zuidkant van het continent is de positie van Noord-Italië verzwakt, terwijl aan de noordzijde enkele Scandinavische stedelijke regio's het goed doen."

Onder wetenschappers heeft het negeren van Zuid-Europese groeiregio's in de Blauwe Banaan inmiddels geleid tot de introductie van een aanvullend concept:

de European Sunbelt, ook wel de Gouden Banaan genoemd. Deze loopt van het Spaanse Valencia via Barcelona, Marseille en Nice naar het Italiaanse Genua in een boog om de Middellandse Zee. Met zijn focus op hoogwaardige technologische sectoren zou deze corridor op den duur de Blauwe Banaan kunnen aflossen als de economische ruggengraat van Europa. Al lijkt de kans daarop voorlopig verkeken door de financiële crisis en daaropvolgende zware economische problemen in dit deel van het continent.

#### SENIOREN ZOEKEN DE KUST OP

Over dit nieuwe ruimtelijk-economische concept is de praktijkhoogleraar even sceptisch als over de Blauwe Banaan. "De samenhang en interactie tussen de regio's moeten eerst aangetoond worden, anders is het een slag in de lucht: eerst zien, dan geloven dus." Dat neemt volgens hem niet weg dat uitstekende externe verbindingen over de weg, met de hogesnelheidslijn en met een regionaal vliegveld van formaat, bijdragen aan de kracht van de regio. De Zeeuw is evenmin onder de indruk van de kaartbeelden die worden gemaakt door ESPON, het - door de EU gesubsidieerde - Europese waarnemingsnetwerk voor ruimtelijke ordening dat onderzoek doet naar de ontwikkeling van regio's. "Je krijgt soms de indruk dat de 'verdelende Europese rechtvaardigheid' een grotere rol speelt dan de feitelijke krachtsverhoudingen op het continent." Friso de Zeeuw zoomt liever in op individuele stedelijke regio's binnen Europa, zoals ook is gebeurd in de recente BPD-studie '*Woningmarkten in perspectief 2014*', de balans van de woningmarktontwikkelingen in Duitsland, Frankrijk en Nederland. Dan blijkt dat de demografische en economische



## "DE BLAUWE BANANAAN WERD ALS DE ECONOMISCHE 'RUGGENGRAAT' VAN EUROPA BESCHOUWD"

groeiregio's als confetti over het continent zijn verspreid. Naast een hele reeks aan bekende investeringslocaties biedt dit rapport in de thuislanden van BPD, ook een aantal verrassingen. Zo valt binnen Frankrijk naast Parijs en de eerder genoemde steden Lyon en Toulouse ook de sterke positie van de regio Nantes-Rennes op. Deze regio heeft een nog altijd bloeiende automobieliindustrie en herbergt hoogwaardige bedrijven op het gebied van voedingsmiddelen- en technologie. De omgeving van Bordeaux en grote delen van de mediterrane kust – met een hoofdrol voor de Côte d'Azur – profiteren vooral van de komst van grote aantallen gepensioneerden en welgestelden met een tweede woning; zij geven een impuls aan de lokale diensteneconomie.

### SUCCESVOLLE KLEINE DUITSE STEDEN

In het economisch bloeiende Duitsland liggen volgens het rapport de beste kansen voor investeerders en beleggers nog altijd in een beperkt aantal succesvolle regio's, zoals Hamburg, de Rhein-Ruhr-zone met Köln en Düsseldorf als metropolen en het Rhein-Main-gebied rond Frankfurt. Ook delen van Beieren en Baden-Württemberg zijn al decennialang aantrekkelijke woningbouwlocaties. Het valt wel op dat buiten München en Stuttgart nu ook kleinere plaatsen als Regensburg, Neurenberg, Augsburg, Heidelberg en Konstanz goede ontwikkelkansen bieden. In de noordwestelijk gelegen deelstaat Niedersachsen geldt hetzelfde voor het kleinere Münster en Osnabrück. En dan is er nog Berlijn/Postdam. De Duitse hoofdstad heeft zich na jaren van economische stagnatie eindelijk weten te ontwikkelen tot een economisch succesvolle regio, op afstand gevolgd door Leipzig en Dresden.

De Zeeuw: "Dit soort onderzoek naar individuele groeiregio's wordt steeds belangrijker. Naarmate de Europese cohesie met horten en stoten verder voortschrijdt, krijgen de verschillen in kracht en potentie tussen stedelijke regio's meer betekenis dan de verschillen tussen nationale staten. Concepten als de Blauwe Banaan zijn bovendien vaak politiek ingestoken en bedoeld om een bepaald beleid te rechtvaardigen. Daarom blijven wij zelf research doen op dit vlak."



### HIGHLIGHTS

De prestaties van Europese regio's hangen nauwelijks af van hun ligging in een corridor zoals de Blauwe Banaan.



Demografische en economische groeiregio's zijn juist als confetti over het continent verspreid.



Zelf research doen levert vaak betere resultaten op dan vertrouwen op grootschalige modellen.

---

### ONLINE

[bpdeurope.com](http://bpdeurope.com)

[diercke.com](http://diercke.com)

[@bpd\\_nl](https://twitter.com/bpd_nl)

---





# LEVEN IN VATHORST

Een wijk is veel meer dan een verzameling gebouwen. Het is een plek waar mensen samen leven, woongenot en veiligheid ervaren. Dat is wat BPD bedoelt met 'levende omgevingen': buurten die mens, natuur en bebouwde omgeving samenbrengen. Fotograaf Erik Smits bracht dit in beeld in het nieuwe Amersfoortse stadsdeel Vathorst. BPD is nauw betrokken bij de ontwikkeling van deze wijk.









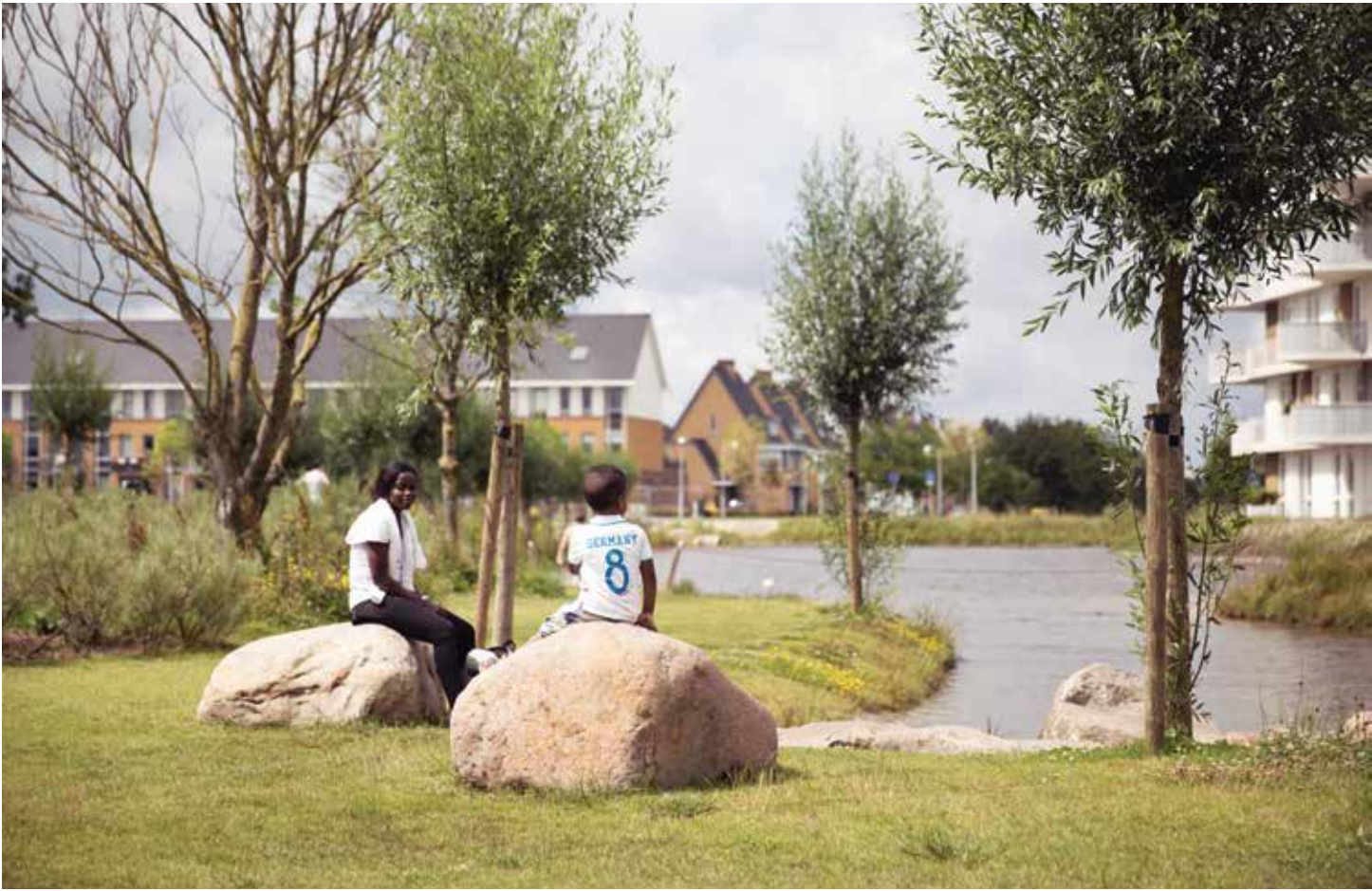












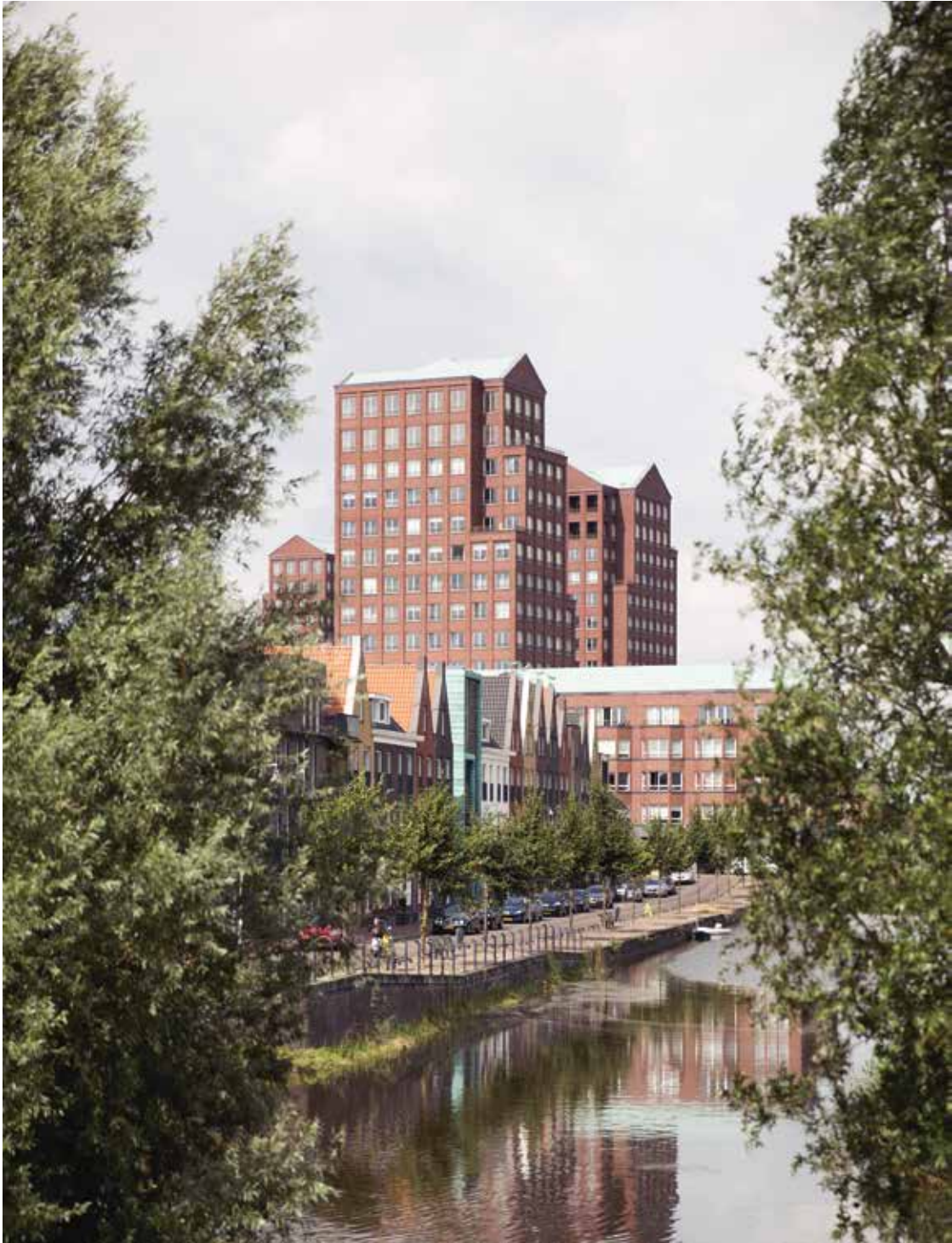


## OVER VATHORST

De wijk Vathorst is onderdeel van de stad Amersfoort, in het midden van Nederland. Hier wordt een levende woon- en werkklimaat voor 30.000 mensen gecreëerd.

In 2014 telde de wijk circa 11.000 woningen. Er is ruimte voor nog eens 2.700 woningen. De wijk zal rond 2023 helemaal gereed zijn. BPD is deelnemer in het consortium dat samen met de gemeente Amersfoort voor ontwikkeling van Vathorst tekent. In totaal heeft BPD nu 1.525 woningen in de wijk gebouwd.







### DROMEN

Vathorst is kindvriendelijk opgezet. De buitenruimte nodigt uit om spelenderwijs op ontdekkingstocht te gaan. Maar je kunt natuurlijk ook gewoon lekker op het gras naar de wolken kijken en dromen.



### KUNSTZINNIG

De rode poorten van de Tsjechische kunstenares Alexandra Kolácková vallen de bewoners nauwelijks meer op. Ze zijn integraal opgenomen in de levende omgeving.



### WATER

Vijvers, grachten, slootjes – water is een belangrijk element in de wijk. Het zorgt voor een natuurlijk contrast met de stenen gebouwen en is een prachtige speelplek.



### OPPASDAG

Er zijn veel tweeverdieners in Vathorst. De vrije dagen zijn beperkt en de schoolvakanties lang, daarom wordt vooral in de zomer een beroep gedaan op opa en oma om een dagje op te passen.



### MOGELIJKHEID

Ruimte om te leven, je vrij te ontwikkelen. Veel bewoners zijn bewust naar Vathorst verhuisd om hun kinderen een goede start te geven.



### ONTSPANNING

Juli 2014. Het kwik loopt tegen de 30 graden. Wie vrij heeft, zoekt vertier buitenshuis. Er hangt een ontspannen sfeer op straat. Zwemmen, varen met een bootje of zoals hier, rustig vissen.



### UITBREIDING

Stratenmakers leggen de laatste hand aan de straat met de naam 'Middellandse Zee'. Vathorst is een levendige wijk: het is nog lang niet af, er komen steeds nieuwe woningen en nieuwe bewoners bij.



### AANBLIK

De eerste aanblik van Vathorst bij het verlaten van het station. De nabijheid van openbaar vervoer was belangrijk voor de groei van de wijk. Veel mensen moeten dagelijks reizen naar hun werk.



### FOTOGRAAF

Erik Smits (1973) is een Nederlandse fotograaf en werkt voor onder andere *Volkskrant Magazine* en het Amsterdamse Rijksmuseum. Zijn nieuwsgierigheid naar mensen en wat hen beweegt, resulteert in beelden die het dagelijks leven vangen.



"HET GOEDE  
NIEUWS IS:  
WE LEVEN  
STEEDS  
LANGER"



## DE VISIE VAN DRIE BURGEMEESTERS

Het aandeel van ouderen in de totale bevolking neemt de komende jaren fors toe. Hoe ga je als gemeente daarmee om? Drie burgemeesters uit Duitsland (Neuss am Rhein), Nederland (Heerhugowaard) en Frankrijk (La Garenne-Colombes) vertellen over hun verwachtingen en de voorbereidingen die zij treffen.

## HERBERT NAPP

Herbert Napp is geboren en getogen in de stad Neuss, waar hij nu meer dan zestien jaar burgemeester is. Na zijn studie keerde hij er terug om een advocatenkantoor te leiden. Naast burgemeester is Napp voorzitter van de raad van commissarissen van de bouwvereniging (Bauverein AG) en van de gemeentebedrijven (Stadtwerke Neuss GmbH) van Neuss, en lid van de verkeerscommissie van de raad van gemeenten en regio's van Europa (RGRE).





## TOEKOMSTIGE PROBLEMEN EEN STAPJE VOOR ZIJN

De Duitse stad Neuss (ten westen van Düsseldorf) heeft in samenwerking met zijn woningbouwcorporatie al het een en ander ondernomen om voorbereid te zijn op de demografische migratie, vertelt burgemeester Herbert Napp.

“VOOR DUITSLAND BETEKENT de demografische migratie: meer ouderen, minder jongeren en in totaal minder inwoners. Weliswaar hebben deze ontwikkelingen niet zozeer betrekking op onze stad, maar wij onderschatten niet wat dit straks voor Neuss zal betekenen. Daarom hebben we al actie ondernomen om problemen voor te zijn. Het bevolkingsaantal van Neuss is stabiel en neemt zelfs licht toe. We hebben meer dan 152.000 inwoners en het is ons doel om dit aantal tussen de 150.000 en 160.000 te houden. Onze infrastructuur is immers hierop toegerust. Een te laag inwoneraantal kan onder meer leegstand tot gevolg hebben, wat in de betreffende stadsdelen tot een neerwaartse spiraal kan leiden.

### VOORZORGSMAATREGELEN

Ook al is het aantal ouderen in Neuss nog niet heel groot, we hebben al maatregelen getroffen om onze stad zo in te richten dat in de behoeften van deze groep wordt voorzien. De woningbouwcorporatie heeft woongemeenschappen voor senioren gecreëerd. Deze bestaan uit kleine, zelfstandige woningen, elk met een eigen bad en een eigen kleine keuken, die om een grote centrale woonkamer zijn gebouwd. Daarnaast is er een grote, gemeenschappelijke keuken. Bewoners hebben de keuze: zich

terugtrekken of gezamenlijk eten en de dag door brengen. Er zijn ook bezoekerswoningen voor kinderen en familieleden die ver weg wonen.

Momenteel is er zowel sprake van een stijgende vraag naar woonruimte als stijgende huurprijzen. De stedelijke woningbouwcorporatie blijft nieuwe woonruimte creëren. We houden al lang rekening met aspecten als barrièrevrijheid. Reeds zeventien procent van de in totaal achtduizend woningen heeft geen obstakels als opstapjes en drempels. In de eerste plaats omdat er in de komende jaren meer ouderen zullen wonen maar ook omdat jonge gezinnen het waarderen wanneer de kinderwagen niet over meerdere traptrieden in de woning moet worden gedragen. Het hebben van een eigen woningbouwcorporatie, die bijna volledig dochter van de stad is, biedt ons veel speelruimte. De corporatie moet weliswaar economisch opereren maar kan ook sociaal handelen. Het gaat immers niet om winstmaximalisatie.

### MEERDERE GENERATIES

Op dit moment werkt de corporatie aan een groot woonproject voor meerdere generaties, met in totaal vierhonderd nieuwe, zeer divers vormgegeven woningen: van kleine appartementen die geschikt zijn voor ouderen tot grote woningen voor jonge, kinderrijke gezinnen. Er worden

zowel huur- als koopobjecten aangeboden. Het project voorziet ook in een hulpdienst voor de bewoners en andere belangstellenden.

We hebben een vrijwilligersbeurs opgezet die een grote toeloop kent en zeer veel tot stand brengt voor onze stadsgenoten. Daarnaast ondersteunen we een project van de diaconie. Ouderen en inwoners die in hun mobiliteit beperkt zijn kunnen hier tegen een bescheiden vergoeding kleine reparaties laten uitvoeren. Er wordt tevens boodschappenhulp aangeboden. Ouderen wonen het liefst midden in de stad, dichtbij voorzieningen. Veel mensen vanuit de buitengebieden willen ook naar de stad trekken. Daarom zijn we van plan om nog meer ruimte in de binnenstad te activeren voor woningbouw. Om te voorkomen dat ouderen worden gedwongen naar gebieden met weinig voorzieningen te verhuizen, blijven we met de huurprijzen van onze eigen woningen graag onder de referentiehuurprijs. Hierdoor wordt ook de huurinflatie in zijn geheel beperkt.

De demografische migratie zal weer nieuwe uitdagingen brengen. We zullen ons daarom verder inspannen voor een openbare infrastructuur zonder obstakels. En we merken nu al dat de vraag naar sport- en opleidingsvoorzieningen en de diensten van de stadsbibliotheek toeneemt, met name overdag.”



## HAN TER HEEGDE

Han ter Heegde werd geboren in Enschede en voltooide zijn doctoraal Bestuurskunde aan de Universiteit Twente. Van 1994 tot 1999 was hij wethouder te Voorburg en tevens locoburgemeester en lid van het Dagelijks Bestuur Stads-gewest Haaglanden. In 1999 werd Ter Heegde benoemd als burgemeester van de gemeente Langedijk. Sinds 2004 is Ter Heegde burgemeester van de gemeente Heerhugowaard, een Vinex-gemeente met 53.000 inwoners.





## BINNENSTEDELIJK BOUWEN WORDT DE TREND

Vergrijzing is geen probleem vindt Han ter Heegde, burgemeester van Heerhugowaard. Ouderen van nu zijn fitter en actiever dan de vorige generaties gepensioneerden. Ook hebben ze vaak een goed pensioen. Dat biedt juist kansen, maar het vraagt ook om maatwerk in wonen en in zorg.

“HEERHUGOWAARD HEEFT, doordat zij een Vinex-groeiemeente was, in iets sterkere mate te maken met vergrijzing dan veel andere steden in Nederland. Dat zie ik niet als problematisch. Het is een natuurlijke ontwikkeling, die ook weer kansen biedt. De huidige generatie ouderen is over het algemeen nog erg fit en actief. Het zijn mensen die graag iets omhanden hebben. Dat zien we hier bijvoorbeeld aan het grote aanbod van vrijwilligers voor de buurtbus. Het past helemaal in het huidige tijdsgewricht, waarin de overheid geen geld meer heeft voor van alles en nog wat en waar de beroepsbevolking relatief gezien afneemt. Dit hoort bij de participatiemaatschappij, die bij ons nog in de kinderschoenen staat, vergeleken bij Duitsland.

Onze overheid moet mantelzorg beter faciliteren. Ouderen moeten gemakkelijk en zonder te veel financiële consequenties bij hun kinderen kunnen intrekken. Het moet eenvoudig zijn om tijdelijke kangoeroewoningen te plaatsen in een tuin, zodat ouders naast hun kinderen kunnen wonen. De huidige belemmeringen moeten snel worden weggenomen.

### VERZAMELGEBOUW

Op het gebied van welzijn en zorg lopen we redelijk voorop. Wij zijn inmid-

dels gestart met de campagne ‘Dat is toch heel gewoon in Heerhugowaard’ om het bieden van mantelzorg als iets vanzelfsprekends onder de aandacht te brengen. We zetten sociale wijkteams op, makelaars die vraag en aanbod op het gebied van allerlei zorg en ondersteuning bij elkaar brengen. Doel: ervoor zorgen dat mensen zo lang mogelijk in hun eigen huis kunnen blijven wonen en de juiste zorg en aandacht krijgen. In de energie-neutrale wijk Stad van de Zon hebben we nu een verzamelgebouw met diensten toegespitst op de ouder wordende burger. Steeds meer ‘ouderwetse’ verzorgingshuizen sluiten, maar we bouwen daarvoor terug woonzorgcombinaties, zelfstandige appartementen met een zorgcomponent.

### ENORME UITDAGING

We zitten in Nederland – en Heerhugowaard – in een belangrijke transitieperiode. Zo is de gemeente verantwoordelijk voor de uitvoering van de WMO (Wet maatschappelijke ondersteuning), de AWBZ en de participatiewet. Het is een enorme uitdaging om met minder middelen dezelfde kwaliteit te blijven bieden. Ook wonen oudere mensen graag zolang mogelijk thuis. Ze kunnen dat vaak omdat de huidige generatie ouderen fitter is dan de vorige en doorgaans een goed pensioen heeft.

In het verlengde hiervan zie ik een derde transitie: die van suburbanisatie naar urbanisatie. Mensen, juist ook ouderen, willen alle stadse voorzieningen in de buurt hebben én houden. Kijk maar naar Amsterdam dat al enkele jaren terug door gepensioneerden is (her)ontdekt. De Jordaan, IJburg; het zijn de nieuwe woongebieden van actieve, redelijk welgestelde pensionado’s die van buiten kwamen.

### MAATWERK

Het is niet eenvoudig om stante pede beleid te maken op dergelijke ontwikkelingen en veranderingen. Hoe treden we de toekomst tegemoet op het terrein van ruimtelijke ordening, na deze crisis en na het Vinex-tijdperk? Destijds werd in Heerhugowaard immers vooral buitenstedelijk gebouwd. De tijd van de grote masterplannen met al z’n eenvormigheid, is voorbij. Het gaat nu om maatwerk qua wonen, zorg en welzijn.

Op dit moment wordt in deze regio, het gebied tussen Zaandam en Heerhugowaard, de discussie gevoerd of de toekomstige bouwopgaves – ook die voor senioren – moeten worden toegespitst op de binnensteden. Ik verwacht daarom dat Heerhugowaard de komende twintig jaar meer binnenstedelijk gaat bouwen. In plukjes, om voortdurend te kunnen inspringen op de vraag van het moment.”

## PHILIPPE JUVIN

Philippe Juvin, al op 19-jarige leeftijd gemeenteraadslid, werd in 2001 burgemeester van La Garenne-Colombes. Hij is professor in de medicijnen en hoofd van de eerste hulp van het Europees ziekenhuis Georges-Pompidou in Parijs. Tevens is hij lid van het Europees Parlement en politiek adviseur van de UMP. Zijn middelgrote stad wordt gewaardeerd om de stadsplanning, met vrijstaande huizen, kleine flats en met bomen omzoomde straten vlak bij de torens van La Défense.





## ZORG ALS ONDERDEEL VAN DE STAD

Philippe Juvin is arts en burgemeester van La Garenne-Colombes; een gemeente met 28.000 inwoners in het departement Hauts-de-Seine, in de regio Parijs. Zijn stad telt twee nieuwe Ehpad's (instelling voor huisvesting van zorgafhankelijke ouderen), die in februari en april 2014 zijn gebouwd en een speciale afdeling voor alzheimerpatiënten hebben.

"HET GOEDE NIEUWS IS dat we steeds langer leven. Maar soms gaat ouderdom gepaard met afhankelijkheid. Veel oudere inwoners willen graag naar een collectieve woonvorm verhuizen. Maar een wonderoplossing is er niet. We moeten hun een totaalpakket bieden: zorgen dat mensen thuis kunnen blijven wonen en over gespecialiseerde opvangstructuren kunnen beschikken. "We zijn uitgegaan van een leeg vel papier in het kader van een alomvattende stadsrenovatie. Ehpad's zijn geen losse projecten die zomaar ergens op een bieveld worden neergezet. Ze maken deel uit van een alomvattende gedachte: je bouwt niet zomaar een aantal flats op een rij als legohuisjes, maar je bouwt een stad, een stad met een bedoeling.

### LOCATIE IS BELANGRIJK

Residentie La Tournelle, de Ehpad die in april is opgeleverd en gebouwd is door projectontwikkelaar BPD Marignan, ligt midden in de wijk Champs Philippe, die in de afgelopen zes jaar helemaal opnieuw is vormgegeven. Het maakt deel uit van dezelfde groep gebouwen als

een woonflat. De gevels vertonen echt geen enkel verschil. Op bezoek komen is makkelijk dankzij de tramhalte vlakbij. In het naastgelegen park kunnen mensen gaan wandelen met het familielid dat ze komen opzoeken. Het complex bevindt zich op vijftig meter van een nieuwe schouwburg, waarmee het een ondergrondse parkeergarage deelt. Daarin kunnen bezoekers hun auto kwijt. De afgelegen ligging van bejaardenhuisen is een echt probleem: de patiënt woont niet meer bij zijn familie en de afstand maakt alles nog erger. Deze inpassing in het stadscentrum getuigt van visie. Naast de Ehpad ligt een kleuter- en basisschool. Misschien zijn er wel educatieve projecten te bedenken die de ouderen en de kinderen bij elkaar brengen. Er is een groeiende behoefte aan aangepaste structuren voor dementie in ruime zin. Om daarin te voorzien hebben we deze twee Ehpad's gebouwd - La Garenne in het centrum en La Tournelle - die allebei een afdeling voor alzheimerpatiënten hebben. De afdelingen hebben in totaal ruim tweehonderd bedden. Een

prima aantal, volgens mij. Ook is er in de gemeente een serviceflat voor ouderen.

### FINANCIERING

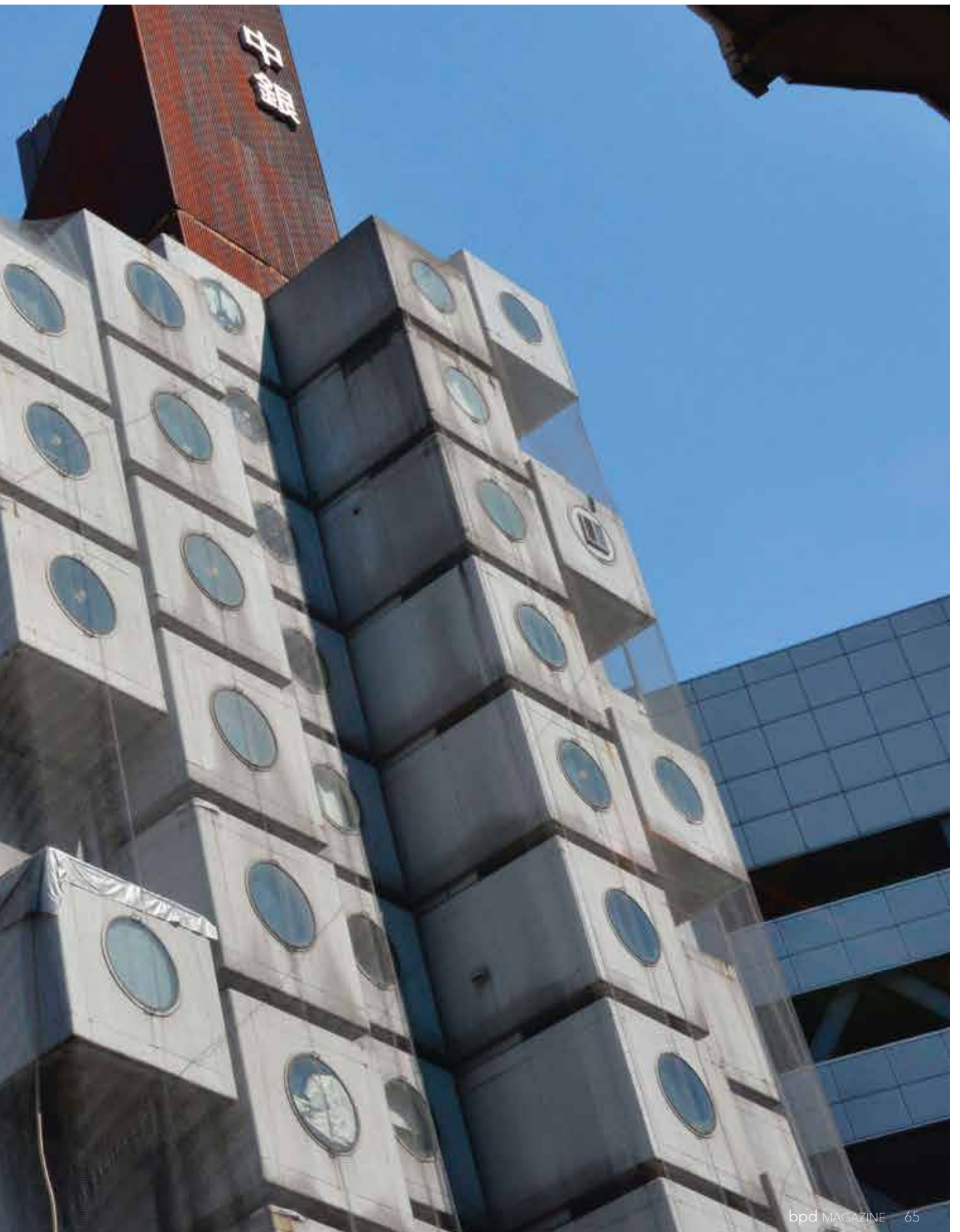
Het departementaal bestuur van Hauts-de-Seine heeft ons heel goed begeleid bij deze ontwikkelingen. Bij dit soort projecten heeft men altijd te maken met het probleem van de financiering. Wie betaalt er voor de bedden? Dat vraagt een oplossing op landelijk niveau als je bedenkt dat het gemiddeld inkomen van een gepensioneerde man € 1.200 per maand is, en dat van een gepensioneerde vrouw € 1.100. Daar kom je lang niet mee toe. Om keuze te kunnen bieden tussen opvang in een tehuis of thuis blijven wonen is een nieuwe filosofie nodig. Je moet er genoeg geld voor uittrekken. De Ehpad is een mooie oplossing maar ik vraag me als arts af: kun je je erbij neerleggen dat op termijn al onze ouderen in een Ehpad terecht komen? We moeten onze hoop vestigen op medisch onderzoek en een behandeling van ouderdomsziekten als Alzheimer. Zodat mensen ouder kunnen worden en tegelijkertijd toch zelfstandig blijven."





# BETAALBAAR WONEN

Betaalbaar wonen staat onder druk. In Nederland, maar ook buiten de landsgrenzen. En dan vooral in de grote steden. Peter Boelhouwer, voorzitter van het Nederlandse OTB (Onderzoek voor de gebouwde omgeving), signaleert oplopende prijzen, met alle gevolgen van dien. "Lagere en middeninkomens worden de stad uitgedrongen."











“DE WONINGGROOTTE IS IN PARIJS  
SUBSTANTIEEL LAGER. APPARTEMENTEN  
VAN DERTIG VIERKANTE METER ZIJN  
DAAR HEEL GEBRUIKELIJK”  
PETER BOELHOUWER

“BETAALBAARHEID IS overal ter wereld een *issue*, tot in Australië aan toe”, geeft OTB-voorzitter Peter Boelhouwer aan. “Wij maken deel uit van het European Network van Housing Research en ik zie veel onderzoekspapers over dit onderwerp binnenkomen. Vooral in landen zonder grote sociale huursector zijn de problemen groot. Maar ook daar waar die sector wél aanwezig is, kunnen mensen soms moeilijk aan een betaalbare woning komen.” Zuidoost-Engeland, Parijs, Frankfurt, München: Boelhouwer laat moeiteloos de stedelijke regio's de revue passeren waar de problematiek in forse mate speelt. “Zelfs de middeninkomens in die gebieden hebben ermee te maken. Ik maak daarbij wel de kanttekening dat de verschillen binnen die gebieden groot kunnen zijn. Zo was ik laatst in Keulen: de binnenstad is daar inderdaad prijzig, maar ga je tien of vijftien kilometer uit het centrum vandaan; dan zijn de prijzen weer een stuk lager.”

#### BESCHIKBAARHEID TELT OOK

Betaalbaarheid hangt sterk samen met het prijsniveau in de koop- en huurmarkt, maar het is volgens Boelhouwer niet de enige variabele die een rol speelt bij het karakteriseren van de woningmarkt. Het begrip beschikbaarheid is wat hem betreft minstens zo belangrijk. “Er kunnen wel betaalbare woningen zijn, maar als mensen met lagere inkomens daar geen toegang kunnen krijgen, schiet je er niets mee op.” Boelhouwer verwijst bijvoorbeeld naar de situatie in veel Duitse en Franse steden: “Daar is vaak een groep huurders met oude, gunstige huurcontracten. Pas als zij verhuizen komen de woningen beschikbaar voor anderen. Op dat moment worden echter vaak wel weer in één keer de huren verhoogd – wat de betaalbaarheid negatief beïnvloedt. Je ziet

het: het een hangt nadrukkelijk samen met het ander.” Dergelijke nuances daargelaten, ziet Boelhouwer vrijwel overal in de westerse wereld dat het huurbeleid wordt geliberaliseerd, Nederland inclusief. “Daarbij komt dat huurcontracten soms tijdelijk worden opgesteld, zoals in België. Dan word je als huurder na drie jaar opeens met een forse huurstijging geconfronteerd.”

In Nederland brengen woningcorporaties momenteel een forsere huurstijging in rekening dan in het verleden gebruikelijk was. De afgelopen jaren was veelal sprake van een inflatievolgend huurbeleid. Met die huurstijgingen, komt de betaalbaarheid onder druk te staan, denkt Boelhouwer: “We zien overigens wel grote verschillen op dat vlak. In Amsterdam is de gemiddelde huur van een particuliere huurwoning opgelopen naar negentien euro per vierkante meter, elders is dat rond de twaalf euro per vierkante meter.”

Het beslag van wonen op het inkomen neemt daarbij, zeker in deze tijden van economische recessie, snel toe: “Internationaal wordt een ‘woonquote’ van dertig procent als algemeen redelijk gehanteerd. Een andere, steeds meer geaccepteerde norm is die van de woonlasten als percentage van het netto besteedbaar huishoudinkomen. Op dat punt zit Nederland rond het Europees gemiddelde, met 34 procent. Maar dat percentage is ook hier stijgende. Hier wreken zich de bezuinigingen op de huurtoeslag, de huurstijgingen die nu in rekening worden gebracht en de inkomens die dalen als gevolg van de crisis.”

#### PROBLEMEN RONDOM LEEFBAARHEID

Bij de ‘doelgroep van beleid’ – de lagere inkomensgroepen – komt de combinatie van factoren het hardst aan, zo maakt de OTB-voorzitter duidelijk: “De totale

“JE ZIET DAT IN VEEL EUROPESE  
STEDEN DE LAGERE EN  
MIDDENINKOMENS WORDEN  
VERDRONGEN, DE BINNENSTAD UIT”

woonquote – dus alle woonlasten samen – soupeert bij hen al 43 procent van het inkomen op, en dat percentage is stijgende. Gevolg: twintig tot dertig procent van deze huishoudens kan niet meer rondkomen. In andere landen spelen vergelijkbare problemen.”

De rol van de woningkwaliteit moeten we in dit verband niet onderschatten, aldus Boelhouwer. “De woninggrootte is in Parijs bijvoorbeeld substantieel lager dan bij ons. Appartementen van dertig vierkante meter zijn daar heel gebruikelijk. Om dat te compenseren heeft men vaak weer een tweede huis, op het platteland – à *la campagne*. Een fenomeen dat we ook veel in Scandinavische landen terugzien.”

#### WONINGKWALITEIT IS REKBAAR

Woninggrootte is echter niet de enige factor die meespeelt. Woningkwaliteit kan letterlijk betekenen dat het wonen zich op een lager niveau afspeelt: “In Engeland zijn er veel sociale huurwoningen van beduidend mindere kwaliteit dan in Nederland. Ook in België en Frankrijk kom je soms woningcomplexen tegen – zoals de *grands ensembles* rondom Parijs – die in Nederland direct zouden worden afgebroken omdat de kwaliteit onder een niveau is gezakt dat ze in Nederland aanvaardbaar achten. De woningen zijn daar weliswaar betaalbaar, maar de problemen rondom leefbaarheid zijn er van een heel andere orde. In België en Frankrijk zijn er echte *no go areas*; dat fenomeen kent Nederland niet.” Daar streeft men nog altijd naar een mix van inkomensgroepen. Het wetenschappelijke bewijs dat ‘mengen’ goed is, is overigens heel lastig te leveren, aldus Boelhouwer: “Het zou met voorbeeldgedrag en de vorming van sociale netwerken samenhangen, maar de bewijsvoering is dun. Andersom wordt dan snel

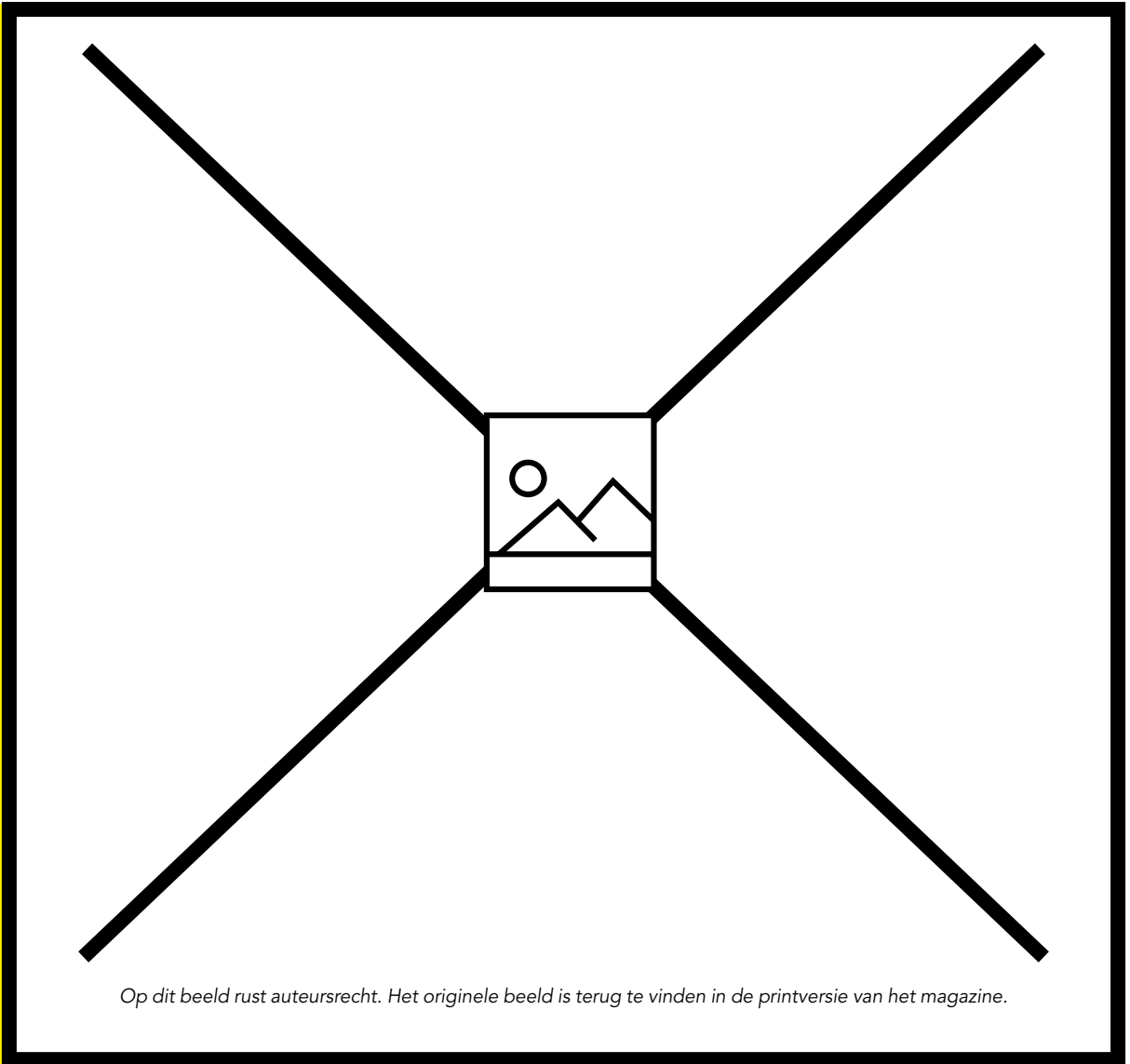
de conclusie getrokken dat het geen zin heeft om te mengen: ook dat is niet terecht. Voor de vastgoedwaarde in bepaalde buurten is een eenzijdige concentratie van lagere inkomensgroepen niet goed. Wanneer een bepaalde drempel wordt overschreden, trekken de hogere inkomens weg, met alle gevolgen van dien voor de leefbaarheid.”

#### LONDEN ALS EXTREEM VOORBEELD

Wanneer het gaat over de invloed van onbetaalbare of onbereikbare woningen op andere maatschappelijke sectoren, komt met name de arbeidsmarkt in beeld: “Je ziet dat in veel Europese steden de lagere en middeninkomens worden verdrongen, de binnenstad uit.

Londen is daar wellicht het meest extreme voorbeeld van: doordat daar nog een *green belt* om de stad heen ligt, komen mensen met een kleinere portemonnee in groeisteden als Milton Keynes terecht. Dat is anderhalf à twee uur reizen van hun werk. Voor verpleegkundigen en andere beroepsgroepen is dat op een gegeven moment echt niet meer op te brengen. Vandaar dat er in Engeland speciale programma’s worden opgezet om deze zogenoemde *key workers* wel in de stad te kunnen huisvesten. Maar eenvoudig is dat zeker niet, met een stad die steeds populairder wordt. De markt doet dan zijn werk: de prijzen stijgen enorm.”

De populaire binnensteden worden op deze manier op den duur louter het domein van de hogere inkomens en van Chinese en Russische speculanten. Tegelijkertijd gaan mensen met minder geld geconcentreerd bij elkaar wonen op (soms grote) afstand van de stad. Dat zijn ontwikkelingen die in Nederland niet echt bekend zijn, aldus Boelhouwer: “Amsterdam wordt inderdaad voor sommige groepen minder gemakkelijk betaalbaar, maar



WONINGEN GEBOUWD VAN  
ZEECONTAINERS ALS HUISVESTING  
VOOR STUDENTEN IN AMERSFOORT.







BETAALBAAR EN DUURZAAM WONEN,  
EEN CONCEPT ONTWIKKELD AAN  
HET SPAANSE INSTITUTE FOR ADVANCED  
ARCHITECTURE OF CATALONIA.  
FOTO'S: ADRIÀ GOULA

“INTERNATIONAAL WORDT  
EEN ‘WOONQUOTE’ VAN  
30 PROCENT ALS ALGEMEEN  
REDELIJK GEHANTEERD”

je hebt dan nog altijd op een half uur ‘treinen’ een goed alternatief met een plaats als Almere. Dan woon je weliswaar niet in Amsterdam zelf, maar je kunt wonen en werken in de grootstedelijke regio nog steeds goed met elkaar combineren.”

#### MINDER LUXE BOUWEN

Kijkend naar de Nederlandse situatie is de vraag op welke manier in voldoende betaalbare woningen kan worden voorzien. Boelhouwer hierover: “In de bestaande woningvoorraad zou je elke vijf jaar een inkomenstoets kunnen houden. Mensen die dan teveel verdienen gaan eruit – of ze gaan de markthuur betalen. Met de stijgende inkomsten die je daarmee genereert, kunnen corporaties elders weer goedkope woningen bouwen.” De relatief hoge eisen die we stellen aan woningkwaliteit mogen daarbij best wat naar beneden, hebben de corporaties zelf al aangegeven: “We hebben alleen maar ‘opgeplust’ op dat vlak, zie het Bouwbesluit dat bol staat van de kwaliteitseisen – dat maakt bouwen duur. In de nieuwbouw wordt de komende jaren kleiner en minder luxe gebouwd. Daarvoor worden momenteel allerlei concepten ontwikkeld, met name door bouwbedrijven.” Ook tijdelijke huurcontracten ziet Boelhouwer steeds meer verschijnen: “Voor studenten, maar ook voor starters.” Een andere oplossing kan liggen in de tijdelijke verhuur van leegstaande kantoorcomplexen. “De Stichting Tijdelijk Wonen in Utrecht in Nederland is daar druk mee bezig.”

#### TIJD VOOR ACTIE

Dat er actie nodig is, staat volgens Boelhouwer buiten kijf: “De gezinsverdunding gaat door en het aantal arbeidsmigranten blijft stijgen. De vraag naar betaalbare

woningen neemt daardoor alleen maar toe. Wanneer de economische groei weer omhoog gaat, ontstaat een enorme vraag. Het woningtekort loopt dan weer heel snel op. Tot Japanse toestanden – waarbij mensen in capsules wonen – zal het niet snel leiden, maar we moeten hier wel op bedacht zijn.”



#### HIGHLIGHTS

Betaalbaarheid van woningen is overal ter wereld een issue. Naast prijsniveau speelt beschikbaarheid van woningen een rol.

•

Liberalisatie van het huurbeleid leidt veelal tot stijgende huurprijzen en verdringing van lage inkomens uit de binnenstad.

•

Sommige landen hebben programma’s om *key workers* met een klein inkomen in de binnenstad te houden.

•

Innovatieve bouwconcepten en nieuwe regelingen zijn nodig om te kunnen blijven voorzien in de vraag naar betaalbare woonruimte.

---

#### ONLINE

[otb.tudelft.nl](http://otb.tudelft.nl)

[eptionktank.eu](http://eptionktank.eu)

[@ArchTUDelft](https://twitter.com/ArchTUDelft)

---





ILLUSTRATIE KEITH WITMER

**CV** Prof. dr. Guido Spars is stads- en regio-econoom, met als zwaartepunt de economie van het onroerend goed. Hij doceert sinds 2006 aan de universiteit van Wuppertal en is lid van diverse adviesorganen onder meer van de actuele regeringscommissie voor het verlagen van de bouwkosten en de Delphi commissie van BPD in Duitsland.

## RENAISSANCE VAN DE STEDEN: EEN OVERSCHATTE TREND?

DE LAATSTE TIJD wordt in Duitsland veel gesproken en geschreven over de 'Renaissance van de steden' en over 'Terug naar de stad'. Deze tendens van re-urbanisatie doet zich de afgelopen jaren vooral voor in de metropolen en universiteitssteden. Het gaat hierbij voornamelijk om jongeren tussen de 18 en 30 jaar die zich richten op opleidingsmogelijkheden.

Worden alleen de vijftigjarige- tot dertigjarige in ogenschouw genomen, dan valt in de periode 1999-2008 een groei te constateren van ca. 12,5% in de Duitse grote steden. Landelijk is er voor deze leeftijdscategorie daarentegen een teruggang te zien van ongeveer 5% (DIW 2010)<sup>1</sup>.

Als medeveroorzaker van deze re-urbanisatie worden de senioren vaak genoemd. Herhaaldelijk wordt hierbij als argument aangevoerd dat ouderen hun 'lege nest' in de omgeving van de stad verlaten. Om vervolgens in de steden de nabijheid van sociaal-culturele en medische infrastructuur op te zoeken. Empirisch onderzoek leert echter dat dit effect nogal wordt overschat.

Zo is er in Düsseldorf gedurende de periode van 2000-2010 bij 65-plussers

juist sprake van een doorgaans negatief migratiesaldo. Ook in Bielefeld duiden berichten uit de woningmarkt op een neerwaartse migratietendens voor deze leeftijdscategorie.

In 2012 bedroeg de negatieve migratiebalans bij deze groep 305 personen, terwijl de overige bevolking een groei liet zien. Ook voor Ludwigshafen, Mainz, Trier en Kaiserslautern in Rijnland-Palts zijn voor 2011 voor 65-plussers negatieve of hooguit neutrale (Kaiserslautern) migratiesaldi vastgesteld (Gewos-studie over de migratie van en naar de stad in Rijnland-Palts, 2011). Bij de positieve migratiesaldi die in Koblenz, Neuwied, Pirmasens en Speyer worden geconstateerd, leggen de senioren nauwelijks gewicht in de schaal.

Ook het resultaat van enquêtes bij de 50-plussers die in de omgeving van München, Aken en Karlsruhe wonen,

“NIET ALLE SENIOREN  
GEVEN DE VOORKEUR  
AAN WONEN  
IN DE STAD”

liet voor deze leeftijdscategorie weliswaar verschillen in omvang, maar “over het geheel genomen toch zeer geringe re-urbanisatietendenzen” zien (Kramer, Pfaffenbach 2011). Van de bewoners in de voorsteden van Karlsruhe was niemand van plan om in de toekomst naar de stad terug te keren. In München waren dit twee personen (minder dan 1% van de in totaal 273 geënquêteerden) en in Aken niet meer dan zes (2% van de 295 geënquêteerden).

Er zijn weliswaar senioren die de voorkeur geven aan het wonen in de stad, maar tegelijkertijd trekken talloze ouderen als vanouds naar de buitengewesten van hun stad. Voor het inschatten van de woonmobiliteit is het saldo van degenen die aankomen en wegtrekken relevant. En vaak is dit nu eenmaal niet zo positief als vele slagzinnen ons willen doen geloven. Daarom hebben alle steden voor deze gestaag groeiende bevolkingsgroep van senioren slechts baat bij een gedifferentieerde analyse van de aantallen, de motieven die aan de migratie ten grondslag liggen en van het woningaanbod.

1. DIW Berlijn - Duits economisch onderzoeksbureau





# EEN NIEUW EUROPEES EXPORTPRODUCT

Het ouder worden van de Europese bevolking creëert een grote markt voor innovatieve producten. Directeur dr. Karina Marcus van het Europese programma Ambient Assisted Living (AAL), zet de kansen uiteen die vergrijzing biedt en vertelt wat zij verstaat onder 'prettig ouder worden'.

“EVEN VOOR DE BEELDVORMING: in 2020 is een kwart van onze Europese samenleving ouder dan 65 jaar. De babyboomers die voltijd werkten, gaan fulltime met pensioen. In pakweg de komende vijftien jaar stijgt het aantal mensen tussen de 65 en 80 jaar met bijna veertig procent. En tussen nu en 2060 verdrievoudigt het aantal 80-jarigen. Op dit moment heeft Europa vier werkenden op iedere niet-werkende. Dit verschuift geleidelijk naar twee werkenden op iedere niet-werkende. De vergrijzing legt druk op de samenleving, de arbeidsmarkt en de gezondheidszorg. Meer mensen zullen zorg nodig hebben en minder mensen kunnen de benodigde arbeidskracht en kosten daarvoor opbrengen. Dit is een zorg voor de gehele EU. De discussies over deze demografische veranderingen leggen echter vaak de nadruk op de negatieve gevolgen: de budgettaire problemen en een lagere kwaliteit van leven voor ouderen. De demografische veranderingen hebben echter ook positieve kanten. Zo biedt het volop kansen voor sociale innovatie door middel van ICT. De slimme inzet van technologie verlicht de druk voor de zorgverlener, laat de oudere langer zelfstandig wonen als volwaardig lid van de samenleving en biedt kansen voor het bedrijfsleven, met name voor het MKB. Onder ICT valt overigens niet alleen internet, want dertig procent van alle Europeanen is nog nooit online geweest. Ook de inzet van

“SOCIAAL ISOLEMENT IS EEN VAN DE GROOTSTE PROBLEMEN IN DE VERGRIJZENDE SAMENLEVING”

mobiele telefonie en televisie maakt hiervan onderdeel uit. Wij moeten werken aan een samenleving met een infrastructuur waarin mensen actief en gezond ouder kunnen zijn of worden. We worden niet meer oud zoals de generaties voor ons: in grote getale in bejaardencentra en verzorgingshuizen of verzorgd door de kinderen en kleinkinderen. Autonomie is heel belangrijk. Het is niet alleen noodzakelijk dat we langer zelfstandig blijven, vanwege de druk op financiën en menskracht, we willen het ook zelf. Om dat te kunnen is zelfvertrouwen belangrijk, een gezondere levensstijl en een grotere mobiliteit. Technologie kan daar een belangrijke rol in spelen, door informatie te verschaffen en mensen met elkaar in contact te brengen en te houden. Want het netwerk van verzorgers, mantelzorgers, families en zorgorganisaties wordt belangrijker dan ooit. Wanneer de sociale vangnetten van overheden sterk verminderen of zelfs wegvallen, moeten we ons verlaten op mensen en organisaties om ons heen. Sociale isolatie is misschien wel een van de grootste problemen in een vergrijzende samenleving. Eenzaamheid leidt tot depressie, met een scala aan lichamelijke kwalen tot gevolg. Ik zie daarom een toekomst met lokale communities die technologisch sterk ontwikkeld zijn en zo mensen met elkaar verbindt. We zullen steeds vaker diensten gaan ruilen en de aanwezige middelen met elkaar delen.

#### DIVERSITEIT

De grote uitdaging van Europa ligt natuurlijk bij de diversiteit in cultuur en infrastructuur. Als we naar de technologie kijken, zien we grote verschillen: aan de ene kant Estland waar maar liefst 98 procent van de bevolking toegang heeft tot breedbandinternet. Tegelijkertijd heeft in Roemenië slechts 44 procent van de inwoners toegang tot internet en lang niet altijd op hoge snelheid.

“WE WILLEN ALLEMAAL  
LANGER LEVEN MAAR  
NIEMAND WIL OUD ZIJN”

Om kans van slagen te hebben op Europese schaal, moeten projecten dus ook andere kanalen gebruiken, zoals televisie of mobiele telefoons. Als er geen WiFi beschikbaar is, werkt het dan met 4G of 3G of 2G? De noordelijke landen van Europa zijn zware gebruikers van technologie, maar voor andere delen van Europa kunnen we niets met oplossingen waar je de nieuwste tablet voor nodig hebt.

Ook verschilt de manier van leren. In Italië werkt de zogenoemde transgeneratie aanpak: kleinkinderen die hun grootouders ‘opvoeden’ in het gebruik van technologie. In Nederland en België leren ouderen juist liever van mensen van hun eigen generatie. En dan is er nog de infrastructuur van de zorg waar we mee te maken hebben. In sommige landen zijn veel private initiatieven, al dan niet vanwege gebrek aan nationale fondsen, en in andere loopt alles via de overheid. Het is dus onmogelijk om één oplossing te bedenken voor heel Europa. Daarom zoekt AAL projecten waarin minimaal drie landen betrokken zijn. Juist dankzij de grote diversiteit van culturen in Europa, zijn producten en diensten wél goed te exporteren naar de rest van de wereld. Er is altijd een land met een vergelijkbare ouderencultuur en technische infrastructuur.

### NIET VOOR OUDEREN

Wat we vooral niet moeten doen, is dingen bedenken voor ouderen zonder hen daarbij te betrekken. De adoptie van nieuwe ideeën is veel groter wanneer mensen mee mogen denken over wat werkt en wat niet. Bovendien moeten we voorkomen dat de oplossingen eruit zien alsof ze voor ouderen zijn gemaakt. Mensen pikken dat niet, zeker niet de generatie die straks met pensioen gaat. We willen allemaal langer leven, maar niemand wil oud zijn. In sommige Europese landen is ‘oud’ synoniem voor wijs en ervaren, maar helaas betekent het

in de meeste culturen zwak en hulpbehoevend. We moeten ouderen niet stigmatiseren. Met ICT kunnen we mensen een keus geven. Want of we het willen of niet; de ouderdom komt met gebreken. We moeten simpelweg rekening houden met slechter zicht, strammere handen en een minder goed gehoor. De tablet is een belangrijke doorbraak geweest: het apparaat ziet er niet uit alsof het voor ouderen is ontwikkeld, maar het is wel makkelijk te bedienen; ook voor mensen die niet eerder met computers hebben gewerkt. De letters kunnen groter of kleiner worden gemaakt, of vervangen worden door plaatjes. Tablets als de iPad werken bovendien met stemherkenning en hebben geen overdaad aan kleine knopjes. Daar willen mensen dus wel mee werken.

### RESTAURANT DELEN

Een Zwitserse horlogefabrikant, zag ik onlangs, had dat goed begrepen. Het bedrijf maakt horloges met GPS en een alarmfunctie. Hun advertentiecampagne liet bergbeklimmers zien en zeezeilers: waar je ook bent, wij kennen je locatie en hulp komt eraan. En, *by the way*, dit horloge is ook handig voor in huis, want ook daar is soms met spoed hulp nodig. Een dergelijke campagne spreekt veel meer aan dan die van iemand die slecht ter been is en een grote plastic alarmknop om zijn nek heeft voor geval van nood.

Vanuit de insteek van sociale innovatie zijn er in Europa mooie ontwikkelingen te zien. Zo is er meer aandacht voor het bouwen van slimme woningen voor ouderen. Brede deuren, gelijke vloeren en lage ramen maken een huis eveneens prettig voor rolstoelgebruikers. En in groepswoningen wonen mensen zelfstandig in een eigen huis, maar delen zij een restaurant en een centrale ontmoetingsplaats. Vaak liggen deze gebouwen in de buurt van zorgcentra. Ontwerpen voor meerdere generaties



is ook in opkomst: complexen waar verschillende generaties prima kunnen samenwonen. Studenten en bejaarden die een gebouw delen, huizen die ruimte bieden aan jonge gezinnen en hun (groot)ouders: ik vind dat een mooie ontwikkeling. Het is zo belangrijk dat ouderen niet afgezonderd worden van de samenleving. Dat kan ook bijna niet meer, omdat zij een steeds grotere groep vormen. Bovendien kunnen we allemaal van elkaar leren. Studenten kunnen bijvoorbeeld hulp bieden met computers en internet, maar ouderen hebben meer levenservaring. Binnen al die verschillende woonvormen zal ICT een belangrijke rol spelen om het leven zo lang mogelijk zo prettig mogelijk te houden. Dit is een punt van aandacht van de Europese Commissie, die de noodzaak voor sociale innovatie erkent en daarom bijdraagt aan het AAL-programma.

#### PROJECTEN

AAL-projecten zijn echt praktische toepassingen en geen gadgets. De eindgebruiker is altijd betrokken bij de ontwikkeling en veertig procent van onze zakelijke partners zijn mkb'ers. Een voorwaarde voor financiering is dat een project minstens drie lidstaten betreft en het product of de dienst binnen twee tot drie jaar klaar is voor de markt. Wij doen oproepen voor onderzoeks-, ontwikkelings- en innovatieprojecten binnen een bepaald aandachtsgebied. Onze eerste oproep was in 2008, de laatste is in 2017. Die aandachtsgebieden zijn bijvoorbeeld chronische aandoeningen, mobiliteit en sociale interactie. Hiervoor is jaarlijks 55 miljoen euro beschikbaar. Het complete AAL-programma loopt tot 2020. Dat heeft inmiddels prachtige projecten voortgebracht. Het eerste jaar deden wij een oproep voor ICT-oplossingen rondom het voorkomen en managen van chronische aandoeningen bij ouderen. Een van de producten was CapMouse; bedacht door



#### KARINA MARCUS

Karina Marcus is afgestudeerd in Computer Sciences en behaalde een PhD in Combinatorial Optimisation. Gedurende een aantal jaren werkte ze in de publieke en private telecomsector, in Brazilië, Frankrijk, Canada en België. Van 2008 tot en met 2010 was ze onderzoeksprogrammamanager bij de Europese Commissie op het gebied van ICT voor Milieu en Gezondheid. In die hoedanigheid leverde zij een bijdrage aan de invoering van beleid en strategie-ontwikkeling. Sinds oktober 2011 werkt zij directeur van de Central Management Unit van the Ambient Assisted Living (AAL) Associatie en is zij verantwoordelijk voor het AAL-programma dat Europese projecten subsidieert op het gebied van 'prettig ouder worden met ICT'.

## “IEDEREEN MOET EEN BIJDRAGE KUNNEN LEVEREN AAN DE SAMENLEVING”

### AMBIENT ASSISTED LIVING (AAL)

AAL wordt gefinancierd door de Europese Commissie. De uitvoerende instantie in Nederland is ZonMW, in opdracht van het Ministerie van VWS. Bij het programma zijn 22 landen betrokken: België, Cyprus, Denemarken, Duitsland, Finland, Frankrijk, Groot-Brittannië, Hongarije, Ierland, Israël, Italië, Luxemburg, Nederland, Noorwegen, Polen, Oostenrijk, Roemenië, Slovenië, Spanje, Zweden en Zwitserland. Het programma loopt van 2008 tot 2020. Vijftig procent van de totale financiering van 700 miljoen euro komt van overheidsgelden en vijftig procent van private gelden van deelnemende organisaties. Om deelnemers te helpen hun projecten succesvol naar de markt te brengen, heeft AAL de activiteit AAL2Business opgezet. Het hoofddoel van AAL2Business is het ondersteunen van bedrijven in hun commerciële activiteiten, gedurende de verschillende fases van een project. Dus van het zoeken van investeerders, tot de implementatie en na afloop van het project. Een Market Observatory is in oprichting voor de verschillende stakeholders in de AAL-gemeenschap. Dat zijn ondernemers, investeerders, onderzoekers, gebruikers, geïnteresseerden en (semi)-overheidsinstellingen. Deze organisatie gaat relevante informatie verzamelen over het vakgebied en zal ontwikkelingen nauwlettend volgen. Het doel is om partijen aan de vraag- en aanbodkant te helpen goede beslissingen te nemen rondom investeren. Zo worden de commerciële kansen van Europese zorgoplossingen vergroot.

ele activiteiten, gedurende de verschillende fases van een project. Dus van het zoeken van investeerders, tot de implementatie en na afloop van het project. Een Market Observatory is in oprichting voor de verschillende stakeholders in de AAL-gemeenschap. Dat zijn ondernemers, investeerders, onderzoekers, gebruikers, geïnteresseerden en (semi)-overheidsinstellingen. Deze organisatie gaat relevante informatie verzamelen over het vakgebied en zal ontwikkelingen nauwlettend volgen. Het doel is om partijen aan de vraag- en aanbodkant te helpen goede beslissingen te nemen rondom investeren. Zo worden de commerciële kansen van Europese zorgoplossingen vergroot.

tandarts Tomas Brusell uit Noorwegen. Het is een vervanging voor de standaard muis, die door mensen met reuma of Parkinson vaak lastig is om te bedienen. CapMouse wordt als koptelefoon gedragen en bediend met de tong. Het prototype werd in 2012 opgeleverd.

Het tweede jaar lag de nadruk op het verbeteren van sociale interactie tussen senioren onderling. SeniorChannel is een Spaans-Italiaans-Frans initiatief dat mensen van dezelfde leeftijd bij elkaar brengt. Het is een tv-zender via internet die mensen vanaf hun eigen televisie kunnen volgen. Het kanaal informeert ouderen over activiteiten in de buurt en laat hen contact leggen met andere kijkers. Interactie is het doel, door middel van discussie en het geven van feedback over de programma's. SeniorChannel is ideaal voor verzorgingshuizen: mensen kijken samen naar content die vóór en dóór hen is uitgezocht en kunnen contact leggen met anderen.

### SPELEN MET LICHT

Het project Guiding Light sluit aan bij verlichting als hulpmiddel in de zorg. Slim gebruik van licht helpt het dag- en nachtritme te versterken, wat slaap- en eetproblemen kan verminderen. Lichtkleur en -sterkte beïnvloeden het gevoel: verlichting creëert warme of juist koude kamers en maakt ruimtes meer of minder aantrekkelijk. Spelen met licht kan mensen stimuleren om op tijd te eten, door hen op etenstijden naar de keuken te 'leiden' met warme kleuren. Guiding Light is een regelbaar verlichtingssysteem dat geïnstalleerd kan worden in verzorgingshuizen en woningen. Sensoren observeren de dagelijkse routine van mensen en lichtsterkte en -kleur worden daar automatisch op afgestemd. Stel dat iemand iedere nacht uit bed moet om naar de wc te gaan, dan wijst een lichtpad de weg zodra de persoon uit bed stapt.

Dit voorkomt ook valpartijen, een groot probleem binnen de ouderenzorg.

De meest recente oproep betreft het betrekken van oudere mensen in onze samenleving. Daar ben ik vooral van gecharmeerd. De rijkdom aan ervaring en kennis mag niet verloren gaan omdat mensen gestopt zijn met werken. We moeten blijven zoeken naar manieren waarop iedereen een bijdrage kan leveren aan onze samenleving, of dat nu met deeltijd werken is of vrijwilligerswerk. Niet dat iedereen tot zijn dood blijft werken, maar mensen die een bijdrage leveren voelen zich nu eenmaal beter over zichzelf. Hun gevoel van eigenwaarde stijgt en dat is het beste medicijn tegen depressie. Het is bovendien goed voor de samenleving om gebruik te blijven maken van de kennis van ouderen. ICT ondersteunt daarin.

#### CONTACT

Technologie kan echter nooit een vervanging kan zijn van menselijk contact. Als iemand niet fysiek aanwezig kan zijn, is een videoconferentie een handig middel. Maar het is niet de bedoeling dat een videoconferentie wordt ingezet zodat iemand niet aanwezig hoeft te zijn.

ICT is een middel om de kwaliteit van menselijk contact te verbeteren en te verdiepen. Gegevens verzamelen, zoals bloeddruk meten, hart monitoren en medicijngebruik meten: daar kan ICT ouderen helpen om het zelf te doen. Het leggen van werkelijk contact en geven van liefdevolle zorg: dat kunnen alleen mensen. ICT kan dat ondersteunen, door er meer tijd en ruimte voor te creëren.”



#### HIGHLIGHTS

Vergrijzing biedt volop kansen voor sociale innovatie met behulp van ICT. Te denken valt aan oplossingen voor de zorg maar ook manieren om de zelfredzaamheid te ondersteunen.



De grote uitdaging van Europa ligt in de diversiteit in cultuur en infrastructuur.

Tegelijkertijd is dat een voordeel: als een oplossing hier werkt, zal het vast ook op andere plaatsen in de wereld werken. Dat maakt van innovatie een exportproduct.



Het is essentieel om ouderen bij het ontwikkelen van oplossingen te betrekken.



Technologie is een middel en kan nooit menselijk contact vervangen.

---

#### ONLINE

 [bpdeurope.com](http://bpdeurope.com)

 [aal-europe.eu](http://aal-europe.eu)

 [@aal\\_jp](https://twitter.com/aal_jp)

 [aal.jp](https://www.linkedin.com/company/aal_jp)

---

SCHAATSEN IN DE KRAKAU ARENA, POLEN.





THEATERFESTIVAL IN HET DORPJE MATIESIONIU, LITOUWEN.



# VRIJE TIJD

Het werk is af, je bent eindelijk vrij - en dan?  
Fotograaf Lars van den Brink ging op zoek naar groepen mensen die  
gezamenlijk hun vrije tijd doorbrengen. Zo ontstond een dwarsdoorsnede  
van ons continent: dit doet Europa in het weekend buitenshuis.









#### A HAPPY DAY IN EUROPE

Zes maanden lang toerde Lars van den Brink met zijn vrouw en dochters door Europa. Onderweg fotografeerde hij Europeanen in het weekend, onder de noemer 'A happy day in Europe'. Zijn doel was om een beeld te schetsen van de Europeaan die zijn best doet er een leuke dag van te maken, voor zichzelf en de ander.







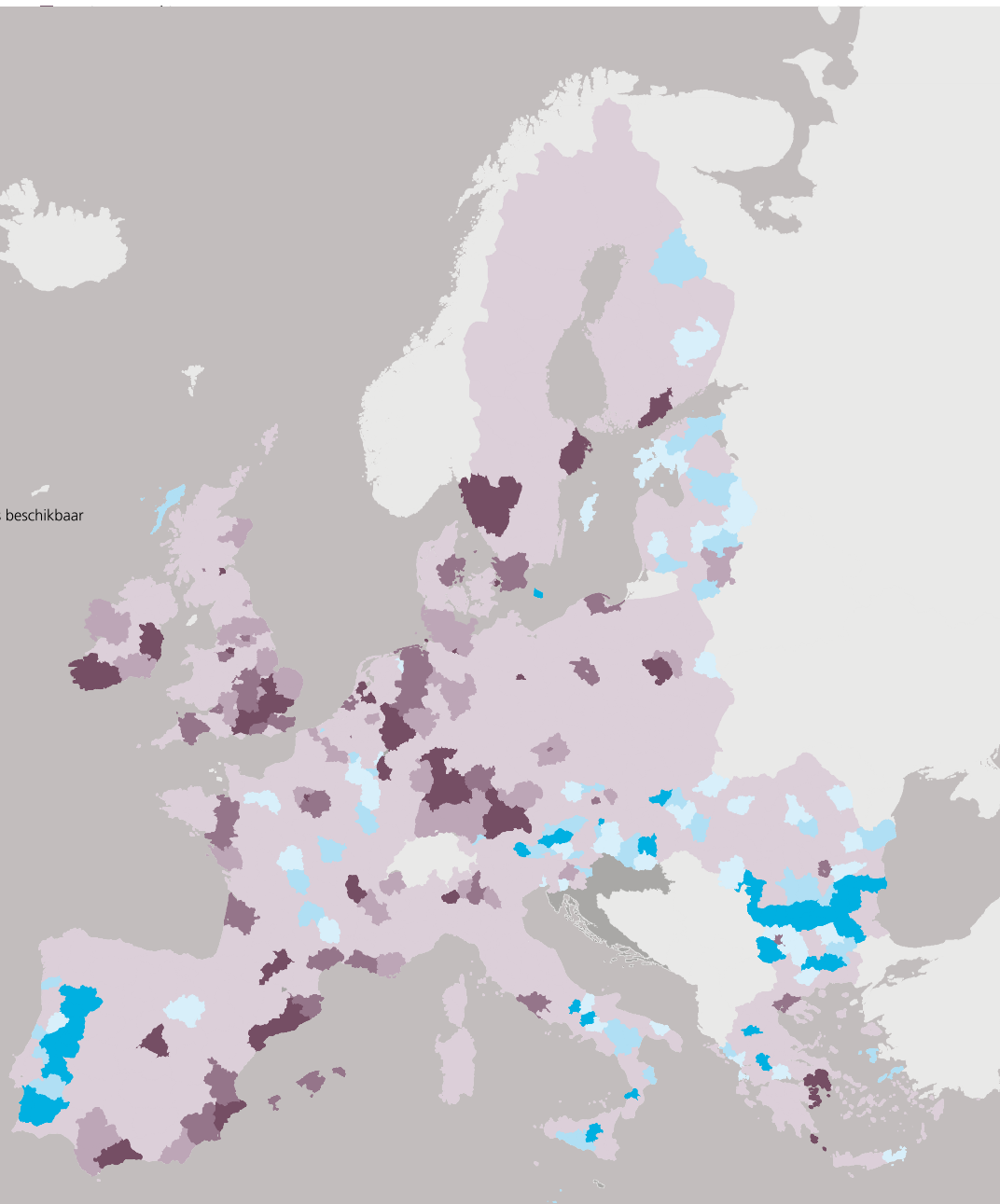
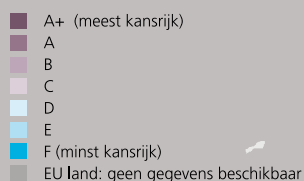




SAMEN HET BUITENBAD SCHOONMAKEN AAN HET EINDE  
VAN HET SEIZOEN IN LANGENSTEIN, DUITSLAND.







# KANSRIJKE STEDELIJKE REGIO'S

Ondanks de economische malaise biedt Europa volop mogelijkheden voor nieuwe woningbouw. In het eerder dit jaar verschenen rapport *Woningmarkten in perspectief 2014*, de balans van de woningmarktontwikkelingen in Duitsland, Frankrijk en Nederland, definieert BPD maar liefst vijftig regio's met groeipotentie.

## DE AANTREKKINGSKRACHT VAN DYNAMIEK

Meer dan de helft van de wereldbevolking woont in de stad of daar vlakbij. Dat percentage blijft groeien. Kansen volop dus voor partijen die stedelijke woonomgevingen creëren. Hieronder voorbeelden in Duitsland, Frankrijk en Nederland.

ZAT DE AANTREKKINGSKRACHT van de stad vroeger vooral in werkgelegenheid; tegenwoordig spelen meer factoren een rol. Natuurlijk, een bloeiende (stads)economie is cruciaal: werk, voorzieningen, innovatiekracht. Maar het zijn niet meer alleen rationale overwegingen die een stedelijke regio tot mensenmagneet maken. Het is ook beleving, dynamiek. Wonen in de stad is een keuze uit overtuiging. In de stad vinden bewoners de combinatie van identiteit en diversiteit, van geschiedenis en innovatie, van intimiteit en alomtegenwoordigheid, van functionaliteit en verbondenheid. Dit verschaft ontwerpers en ontwikkelaars kansen. En een grote verantwoordelijkheid, want kansen kun je ook verprutsen.

### WONINGMARKT

BPD heeft in 2011, in samenwerking met Oxford Economics, stedelijke regio's in Europa onderzocht. In 2014 is dit onderzoek herhaald. Bijna 900 regio's zijn geanalyseerd op factoren als volume en productiviteit van de economie, omvang en groei van de bevolking, werkgelegenheid, inkomensgroei en ontwikkelingen in de woningmarkt. Van de vijftig meest kansrijke regio's liggen er 22 in de kernlanden van BPD (twaalf in Duitsland, zes in Frankrijk en vier in Nederland). Opvallend is dat de stedelijke regio's, die in 2011 als kansrijk zijn gedetecteerd, vrijwel zonder uitzondering sterker zijn geworden. Opmerkelijk is ook dat de woningmarkten in de landen steeds meer overeenkomsten vertonen, al zijn de prijsverschillen nog fors (zo is Nederland een stuk goedkoper dan Frankrijk en Duitsland). De keerzijde van de aanzuigende werking van steden is dat het woningaanbod de vraag in de meeste gevallen niet kan bijhouden. Dus blijven grond- en

woningprijzen stijgen (waardoor de bevolkingsdiversiteit onder druk staat).

Het woningmarktonderzoek gaat niet over de 'emotie van de stad', niet over de keuzecriteria van bewoners. Wat het onderzoek wél doet, is economische en demografische cijfers blootleggen, oftewel: de onderbouwing van die emotie-criteria rationaliseren, zodat stedelijke gebiedsinrichtingen een duurzame toekomst krijgen.

*Op de vervolgpagina's leest u over projecten in kansrijke regio's in Duitsland, Frankrijk en Nederland.*



### HIGHLIGHTS

De stad is meer dan ooit in trek.



Naast economische factoren dragen ook beleving en dynamiek aan de populariteit van steden bij.

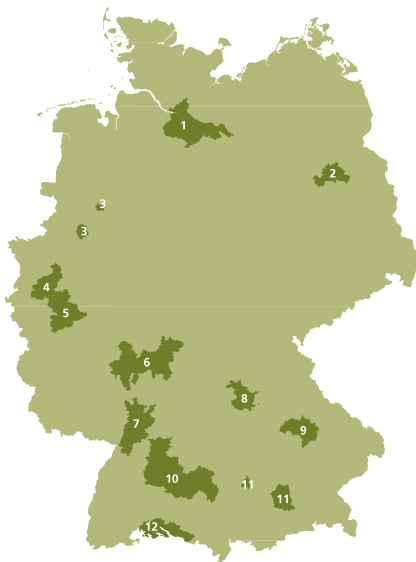


De vijftig regio's die middels een eerste onderzoek in 2011 als kansrijk werden gedetecteerd, doen het anno 2014 nog steeds opvallend goed.



De vraag naar woningen overstijgt het aanbod, met als gevolg stijgende grond- en woningprijzen. Hierdoor staat de bevolkingsdiversiteit onder druk.

## DUITSLAND > FRANKFURT > EUROPAVIERTEL



- |                         |                                 |
|-------------------------|---------------------------------|
| 1. Hamburg              | 8. Neurenberg                   |
| 2. Berlijn              | 9. Regensburg                   |
| 3. Münster/Osnabrück    | 10. Stuttgart                   |
| 4. Düsseldorf           | 11. München-Augsburg            |
| 5. Keulen/Bonn          | 12. Bodensteekreis/<br>Konstanz |
| 6. Rhein-Main-Gebied    |                                 |
| 7. Rhein-Necktar-Gebied |                                 |

De stedelijke gebieden in Duitsland verstedelijken snel en hevig. Debet hieraan is de aanhoudende economische groei en teruglopende werkloosheid in Duitsland. Een groeiend woningtekort, stijgende woningprijzen en een teruglopend percentage goedkope woningen, zijn de gevolgen. De vraag naar nieuwbouwwoningen zal de komende jaren niet verminderen.

In de kansrijke stedelijke regio Rhein-Main speelt BPD daar op in met het zogenoemde Europaviertel: een stadsdeel in Frankfurt met 370 woningen, dat op het terrein van een voormalig goederenstation wordt aangelegd. De stedenbouwkundige opzet is ruim; de wijk krijgt 25 laagbouw appartementencomplexen. Het ontwerp is in handen van drie architectenbureaus, waardoor variatie in woningdesign is gewaarborgd.

Het Europaviertel ligt gunstig ten opzichte van het stadscentrum en de (groene) omgeving. Het project Central & Park (binnenstedelijk én groen) staat garant voor een samenhangend leefgebied in deze wijk. Wordt het plan zelf al gekenmerkt door veel 'lucht' en 'ruimte'; in de directe nabijheid is veel openbaar groen: Europagarten en Pocket-Parks. En er is uitzicht op de karakteristieke skyline van Frankfurt en het Taunusgebergte.



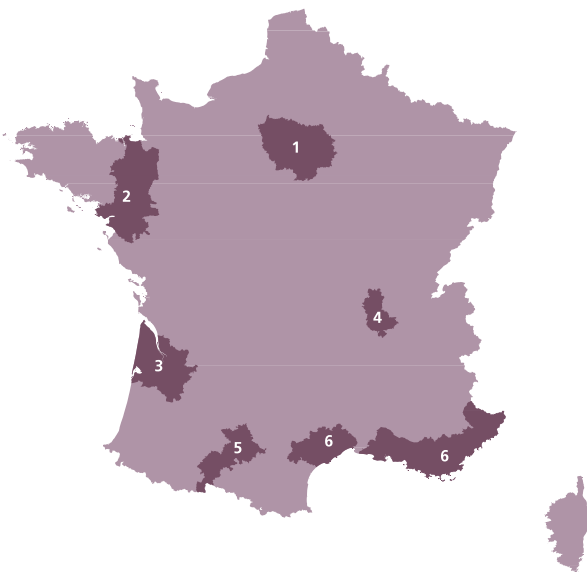


PROJECTGEGEVENS

WONINGEN:  
357 appartementen  
START ONTWIKKELING:  
2009  
START BOUW:  
2012  
OPLEVERING:  
vanaf 2013



## FRANKRIJK > MARSEILLE > LES CHLOROPHYLLES



1. Île-de-France
2. Loire-Atlantique & Ille et Vilaine
3. Gironde
4. Rhône
5. Haute-Garonne
6. Côte d'Azur

Frankrijk telt zes stedelijke regio's met goede economische en demografische vooruitzichten. Deels is hier sprake van autonome bevolkingsgroei, deels is de groei het gevolg van migratie van vooral koopkrachtige senioren (met name in zuidelijke regio's). De regio's trekken profijt van het 'concurrentieclusterbeleid' van de overheid, dat economische groei in kerngebieden stimuleert. De dynamiek op de nog altijd groeiende woningmarkt is groot (meer verhuizingen dan in Duitsland en Nederland).

Aan de noordkant van Marseille (regio Côte d'Azur), realiseert BPD Marignan een deel van de prestigieuze woonwijk 'Les Hauts de Sainte-Marthe'. Grenzend aan een rijk bebost heuvelgebied, vijftien autominuten van het stadscentrum, met veel voorzieningen in de nabije omgeving (ook scholen op alle niveaus) en uitstekend openbaar vervoer.

Deze woonwijk, Les Chlorophylles genaamd, voorziet in eengezinswoningen, villa's en appartementengebouwen. In totaal gaat het om achthonderd woningen die volgens de hoogste milieunormen worden gebouwd. Het project is dan ook in de race voor het predikaat *Haute Qualité Environnementale*, het is energiezuinig, er wordt gebruik gemaakt van optimale isolatie, van natuurlijke ventilatie, van warmwatervoorziening door zonneboilers en duurzaam materiaal. Het stadsbestuur hecht veel waarde aan dit project; het verschaft Marseille woonruimte in een schaars bedeed segment.





## PROJECTGEGEVENS

WONINGEN:  
800 eengezinswoningen,  
villa's en appartementen  
START ONTWIKKELING:  
2006  
START BOUW:  
2013  
OPLEVERING:  
de eerste 600 woningen  
zijn opgeleverd





## NEDERLAND > NIJMEGEN > HANDELSKADE



1. Groot-Amsterdam
2. Zuidvleugel Randstad
3. Regio Utrecht
4. A50-as

De kansrijke stedelijke regio's in Nederland liggen in de buurt van de grote verkeersaders. Meer dan in Duitsland en Frankrijk is in Nederland sprake van vergrijzing, met als nadelig effect dat de leeftijdsgroep 30-45 is ondervertegenwoordigd. Dat komt ook door de daling in besteedbaar inkomen en heeft vanzelfsprekend heeft impact op de woningtypologie. Zo komen appartementen meer in trek en verliezen grondgebonden (eengezins)woningen letterlijk en figuurlijk terrein.

Het project Handelskade in Nijmegen (in de kansrijke stedelijke regio A50-as) illustreert deze ontwikkelingen. Tussen het centrum en de oevers van de Waal zal een stadsdeel groeien met ruim tweeduizend woningen. Het is een plek met veel historische lading, variërend van Romeins erfgoed tot industriële activiteiten als de Honigfabriek en vormt een ijkpunt langs de Waal.

BPD realiseert een stuk binnenstad, vlakbij het station aan een binnenhaven. Voorheen stonden hier de drukkerij en het kantoor van dagblad *De Gelderlander*. Er komen ruim vijfhonderd koop- en huurappartementen, met commerciële voorzieningen in de plint. Hoewel de oppervlakte beperkt is, worden geen concessies gedaan aan de openbare ruimte: de woningen komen rondom een groene binnenplaats. Blikvanger wordt 'De Lunet': een vijftien verdiepingen tellende woontoren, direct aan de Waal.



## PROJECTGEGEVENS

WONINGEN:  
534 appartementen  
(koop en huur),  
+ voorzieningen  
(ca 2.800 m<sup>2</sup>)

START ONTWIKKELING:  
2006

START BOUW:  
2013

OPLEVERING:  
2015-2017



# VOOR MEER DAN EEN MILJOEN EUROPEANEN





ONZE ONDERNEMING IS één van de grootste gebiedsontwikkelaars van Europa. Het bedrijf is werkzaam in Nederland, Frankrijk en Duitsland en realiseerde de woningen en woonwijken van meer dan een miljoen Europeanen. In Nederland en Duitsland is het bekend onder de naam BPD, in Frankrijk als BPD Marignan.

De grootte en complexiteit van de gebieden die BPD ontwikkelt, verschillen enorm. Wij zijn, 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 onze werkterreinen heel groot én heel klein, en is het bedrijf project- en gebiedsontwikkelaar ineen.

#### LIVING ENVIRONMENTS

Wij willen een bijdrage leveren aan de verwezenlijking van 'living environments', leefomgevingen die ook zelf leven. Die rust bieden maar ook activiteiten op straat aanmoedigen en waarin bewoners met veel plezier wonen en samen wonen. Wij maken ons sterk voor de kwaliteit van de gebouwde omgeving waarbij nauwgezet aandacht wordt besteed aan alles wat het woonplezier beïnvloedt. Van de inrichting van de openbare ruimtes tot en met de groenvoorzieningen. Van de architectonische afwisseling en harmonie tot en met de veiligheid en bereikbaarheid.

#### GEBIEDSREGISSEUR

Bij het ontwerpen en ontwikkelen van nieuwe woonwijken komt veel kijken en meekijken. Vrijwel altijd zijn er tal van partijen bij betrokken, waaronder (lokale) overheden, stedenbouwkundigen, architecten en bouwondernemingen. Dankzij ons organiserend vermogen spelen we in de ontwikkelingsprocessen, die vaak jaren duren, niet zelden de rol van initiator en regisseur. Waar mogelijk koesteren we in de nieuwe wijken wat al bestond: de oude koekjesfabriek, de karakteristieke boerderij uit 1820, het beekje omgeven door oude eiken.

Bouwen is voortbouwen, in een nieuwe woonwijk mogen het heden en het verleden voelbaar zijn.

#### REGIOKANTOREN

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

#### GEBOREN IN NEDERLAND, GROOT GEWORDEN IN EUROPA

BPD is opgericht in 1946 door een aantal Nederlandse gemeenten. In de jaren van grote woningnood zorgden we voor fondsen om de bouw van betaalbare huizen mogelijk te maken. Die aanpak voorzag in een grote behoefte en vandaag staan er in Nederland bijna 300.00 huizen die met onze steun zijn gerealiseerd.


Inmiddels zijn we uitgegroeid tot een vooraanstaande projectgebiedsontwikkelaar in Europa. Met zes kantoren in Nederland, zeven in Frankrijk (exclusief agentschappen) en zeven in Duitsland. Elk jaar worden er vele duizenden koop- en huurhuizen opgeleverd die met onze hulp zijn gerealiseerd. Sinds 2006 maakt BPD deel uit van de Rabo Vastgoedgroep, een volle dochter van de Rabobank. Dat geeft de rust en ruimte om zich te concentreren op ons vakgebied: het creëren realiseren van 'living environments', waarin het goed wonen en leven is.

---

#### ONLINE

 [bpdeurope.com](http://bpdeurope.com)

 [bpd-marignan.fr](http://bpd-marignan.fr)

 [bpd-de.de](http://bpd-de.de)

---

**BPD**

(SINDS 1946)  
Een hoofdkantoor en  
5 regionale vestigingen  
(+ 1 dochteronderneming)  
4.000 - 7.000 verkochte  
woningen per jaar  
CONTACT:

Westerdorpsstraat 66  
3871 AZ Hoevelaken, Nederland  
T +31 (0)33 253 97 00  
[www.bpdeurope.com](http://www.bpdeurope.com)  
[ontwikkeling@bpd.nl](mailto:ontwikkeling@bpd.nl)

**MANAGING BOARD**

- Walter de Boer, *CEO BPD*  
*en lid hoofddirectie Rabo Vastgoedgroep*  
- Hayo Doornink, *COO*  
- Carl-Jan Kreikamp, *CFO*

**NEDERLAND**

BPD Ontwikkeling BV  
Hoofdkantoor  
Westerdorpsstraat 66  
3871 AZ Hoevelaken  
T +31 (0)33 253 97 00  
[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)  
[ontwikkeling@bpd.nl](mailto:ontwikkeling@bpd.nl)  
Walter de Boer, *CEO*

**REGIO NOORD-OOST**

Grote Voort 223  
8041 BK Zwolle  
T +31 (0)38 425 44 40  
[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)  
[ontwikkeling.zwolle@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.zwolle@bpd.nl)  
Frans Holleman, *regiodirecteur*

**REGIO MIDDEN**

De Brand 30  
3823 LK Amersfoort  
T +31 (0)33 453 41 11  
[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)  
[ontwikkeling.amersfoort@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.amersfoort@bpd.nl)  
Eric van Winsen, *regiodirecteur*

**REGIO NOORD-WEST**

Leidsevaart 588  
2014 HT Haarlem  
T +31 (0)23 530 66 03  
[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)  
[ontwikkeling.haarlem@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.haarlem@bpd.nl)  
Harm Janssen, *regiodirecteur*

**REGIO ZUID-WEST**

Poortweg 2  
2612 PA Delft  
T +31 (0)15 268 08 08  
[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)  
[ontwikkeling.delft@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.delft@bpd.nl)  
Patrick Joosen, *regiodirecteur*  
Wim de Haas, *regiodirecteur*

**REGIO ZUID**

Kronehoefstraat 72  
5622 AC Eindhoven  
T +31 (0)40 265 98 59  
[www.bpd.nl](http://www.bpd.nl)  
[ontwikkeling.zuid@bpd.nl](mailto:ontwikkeling.zuid@bpd.nl)  
Carl Smeets, *regiodirecteur*

**DUITSLAND**

BPD IMMOBILIENWICKLUNG GMHB  
(SINDS 1993)  
6 regionale vestigingen  
850-1100 verkochte  
woningen per jaar  
CONTACT:  
Lyoner Straße 15  
60528 Frankfurt  
T +49 (69) 21 97 980  
[www.bpd-de.de](http://www.bpd-de.de)  
Franz-Josef Lickteig, *directievoorzitter*

**FRANKRIJK**

BPD MARIIGNAN SAS  
(SINDS 1970)  
5 regionale vestigingen  
(+ 17 lokale agentschappen)  
3.000 - 5.000 verkochte  
woningen per jaar  
CONTACT:  
70, rue de Villiers  
F-92532 Levallois-Perret Cedex  
T +33 (0)1 4 96 41 515  
[www.bpd-marignan.com](http://www.bpd-marignan.com)  
Jean-Philippe Bourgade, *directievoorzitter*





“OP DIT MOMENT IS ER IN DUITSLAND  
AL EEN TEKORT AAN TWEE MILJOEN  
WONINGEN DIE AANGEPAST ZIJN AAN  
DE BEHOEFTE VAN SENIOREN”

JAN-HENDRIK JESSEN / SENIOR FUND MANAGER PATRIZIA AG / PAGINA 8



“DE WERELD VAN HET MAKEN  
EN DE WERELD VAN HET ONTWERPEN  
ZIJN VER UIT ELKAAR GEGROEID”

DAAN ROOSEGAARDE / VISIONAIR ONTWERPER / PAGINA 26



“JE BOUWT NIET ZOMAAR LEGOHUISJES;  
JE BOUWT EEN STAD,  
EEN STAD MET EEN BEDOELING”

PHILIPPE JUVIN / BURGEMEESTER LA GARENNE-COLOMBES / PAGINA 56



“TECHNOLOGIE KAN NOOIT EEN  
VERVANGING ZIJN  
VAN MENSELIJK CONTACT”

KARINA MARCUS / DIRECTEUR AAL / PAGINA 74

