



H-team Notitie

#03

Herbestemming
in de toekomst /
interviews, trends
en ontwikkelingen





H-team Notitie #03

Herbestemming in de toekomst /
interviews, trends en ontwikkelingen

Marijke Bovens



Inleiding

Welke sociale, economische, culturele en planologische trends geven over een x aantal jaar kleur aan de manier waarop wij onze leefomgeving ervaren? Waar en hoe willen we wonen, werken, recreëren en ons laten verzorgen? Maar ook, hoe maken we de omslag van een bevolking die in de afgelopen vijftig jaar is verdubbeld, naar een die nog maar mondjesmaat groeit? Deze brochure laat wetenschappers en visionairs aan het woord over de trends in onze samenleving. Zij zijn uitgedaagd om hun visie en bevindingen te koppelen aan het vraagstuk van leegstand en meer specifiek de herbestemming van karakteristieke en monumentale gebouwen.

Het vinden van een nieuwe economische drager is een van de belangrijkste opgaven bij herbestemming van bestaand vastgoed. De zoektocht naar programma dreigt de laatste jaren echter uit te lopen op een dwaaltocht. Al jaren worden alle kaarten gezet op programma voor sociale en culturele voorzieningen en creatieve bedrijvigheid. Maar hoeveel cultuurfabrieken en poppodia passen er in een stad of regio? Of hoeveel gezondheidscentra? Bovendien is er de laatste tijd in toenemende mate concurrentie tussen verschillende soorten vastgoed die allemaal hengelen naar hetzelfde programma, dat slechts één keer kan worden gehuisvest. Kiezen we voor het behoud van karakteristieke gebouwen of zetten we in op het bestrijden van economische leegstand van kantoren?

Vanuit het Nationaal Programma Herbestemming en het H-Team Herbestemming wordt gezocht naar trends in de samenleving die morgen tot uitdrukking komen in programmatische behoeften. Deze bundel interviews is een eerste stap in een zoektocht. Maar de vraag in welke richting de samenleving zich ontwikkelt zegt ook iets over de wijze waarop we hier mogelijk op kunnen sturen. Het is niet alleen een economisch vraagstuk, maar het gaat vooral over de kwaliteit van ons woon- en leefklimaat. Dat oude denk- en werkwijzen niet langer geldig zijn blijkt uit alle interviews. Maar hoe het dan wel moet, is een van de spannendste en belangrijkste vragen van deze tijd.

Duco Stadig, voorzitter H-Team

Frank Strolenberg, Nationaal Programma Herbestemming



Inhoudsopgave

Een on-Nederlandse opgave	6
Luuk Boelens Pleidooi voor een kleine revolutie	11
Bas ter Weel 'Universiteit onontbeerlijk voor succesvolle stad'	15
Yttje Feddes 'Wat Nederland mooi maakt is de verscheidenheid'	21
Hans Boutellier 'Omarm het caleidoscopische'	27
Carla de Rie 'Nederland is soms te opgeruimd en aangeharkt'	33
Maarten Hajer 'Laat planologen aanschuiven aan caf�etafel'	37
Aad Koster Sparen voor de zorg	41
Piet Eichholtz 'Ruimte is een luxe'	45
René Repko Consument wil discount en distinctie	49
Rudy Stroink 'Voortdurende verbetering van het bestaande'	53



Een on-Nederlandse opgave

Wees pragmatisch. Dat is de opdracht aan alle partijen die de handschoen van de herbestemming oppakken. De instituties in de eerste plaats. De tijd van grootschalig, programmatisch en dwingend is voorbij. Herbestemming is in dat licht bezien een on-Nederlandse taak, want gebaat bij een zeker *laissez faire*, een flinke scheut improvisatie en een 'onfatsoenlijke' hoeveelheid gelegenheid geven.

De enorme opgave – iedereen kent de cijfers, de miljoenen vierkante meters kantoor- en winkelruimte, de mantra van elke week een kerk en twee boerderijen – en het opdrogen van de financiën doen alle traditionele oplossingen verbleken. Er zijn prachtige parels binnengehaald, maar de vette jaren zijn voorbij en dat is helemaal niet erg. Het zal misschien wat minder mooi worden, maar vele malen interessanter, zoals directeur Maarten Hajer van het Planbureau voor de leefomgeving het opgewekt formuleert.

Hajer is een van de onderzoekers bij wie wij te rade zijn gegaan om ons een beeld te vormen van de toekomst van herbestemming. Welke demografische, sociale en economische trends zullen de manier waarop wij leven, wonen en werken beïnvloeden en hoe kan je hier als herbestemmer op in spelen?

Netwerkverbindingen vervangen oude gemeenschapsverbanden

Het bruist, zindert en borrelt. Het lijkt of velen stiekem lichtelijk opgelucht zijn dat er door de economische omstandigheden ruimte is voor gelegenhedenoplossingen, tijdelijkheid en georganiseerde chaos. En inventiviteit. De Wederopbouw is al lang voorbij, waarom zou je een nieuwbouwwijk zetten in een leeg weiland, als er met wat passen en meten fantastische woonruimte te creëren is in de compacte stad? Die ruimte is er óók omdat zich in de huidige samenleving opmerkelijke verschuivingen voordoen. De een noemt het fragmentatie (Boelens)



de ander flexibilisering (Hajer) of zelfs improvisatie (Boutellier). Oude gemeenschapsverbanden worden ingeruild voor nieuwe netwerkverbindingen. De Nederlanders zijn zich als het ware aan het hergroeperen in nieuwe clusters, die zich ook vertalen in nieuwe wensen voor wonen/werken/recreëren. Daar kan de herbestemmer bij uitstek op inspelen.

Richtinggevende thema's

Uit alle analyses en voorzichtige verkenningen zijn een paar grote bewegingen te destilleren, die deinen op de golfslag van de demografie. Nederland vergrijst en verstedelijkt. De trek naar de stad groeit, het platteland verschaalt.

De tegenstelling tussen het florerende Westen en het krimpende achterland wordt op scherp gezet. Niemand ontkent deze ontwikkeling, wel wordt er flink getwist over de vraag hoe hier op te reageren.

Wordt het platteland dienstbaar aan de Randstad en moet het zich in die termen opnieuw uitvinden? Of moet elke regio deze uitdaging het hoofd bieden met het benadrukken van de eigen identiteit?

Wonen zal een belangrijk programma blijven voor de herbestemming. Dat klinkt constanter dan het in werkelijkheid is, want het Wonen implodeert. Kwantitatief is er nog slechts een beperkte groei, kwalitatief is er behoefte aan een ander aanbod.

Zorg – de care niet de cure – is net zo'n veranderende constante.

Hoewel een groeimarkt, wil dat nog niet zeggen dat het een bloeiende markt is. Zelfredzaamheid, zegt Actiz-directeur Aad Koster, wordt hét thema in de (thuis)zorg voor ouderen en chronisch zieken. Uit financiële noodzaak, zeker, maar ook omdat de wal het schip keert. De nieuwe generatie ouderen laat zich de regie over het eigen leven niet meer ontnemen. De verzorgingstehuizen met hun uniforme zorg zullen plaats maken voor tal van woon/zorgarrangementen. Vooral de wat beter gesitueerde oudere zal in groepsverband de eigen woonomgeving creëren, verwacht Koster. Overigens is de keerzijde dat hierdoor verzorgingstehuizen leeg komen te staan.

Particuliere opdrachtgevers gaan toon zetten

Deze thema's, de zelfredzaamheid en het groeiend contrast tussen arm en rijk, beperken zich niet tot de zorg maar kleuren de samenleving in veel bredere zin de komende decennia. Een antwoord hierop dient zich al aan.



Of het voldoende soelaas biedt moet nog blijken, maar de gestage opmars van het collectief particulier opdrachtgeverschap kan van betekenis blijken voor herbestemming. Demograaf Jan Latten schetst in diverse publicaties de contouren van een nieuwe dimensie in diversiteit waar de herbestemmer zijn vingers bij kan aflikken: van moderne Begijnhoven voor 50+ vrouwen die geen man meer willen maar wel een veilige omgeving, tot Snel-te-betrekken-huurwoningen voor het groeiend leger *Singles in between relations*.

Het is een antwoord op de aan het begin van dit stuk gesignaleerde versplintering van de samenleving. De overheid en de grote marktpartijen zullen zich moeten verhouden tot deze nieuwe ontwikkeling en andere vormen van regie – of gelegenheid geven – moeten bedenken. Daarvoor hoeven zij overigens het wiel niet uit te vinden, maar kunnen zij zich spiegelen aan historische voorbeelden als het Haagse Statenkwartier of het Haarlemse Bosch en Vaart.

Creatieve pioniers

En dan hebben we het nog niet gehad over de creatieve industrie. Een belangrijke aanjager voor herbestemming. Of geweest? Ruimhartig is onder deze vlag alles al geschaard dat niet regulier is, maar de rek gaat er toch een keer uit. Net als minister Opstelten niet zomaar het spreekwoordelijke blik agenten open kan trekken, zo kan de leegstand niet volledig bestreden worden met creatieve conserven.

Maar de creatieven hebben wel wat te weeg gebracht. Hun pionierswerk heeft effect. Zij hebben de aandacht gevestigd op de omvang van de nichemarkt, op onvermoede mogelijkheden en combinaties. Overheid, corporaties, marktpartijen hebben altijd het vizier gericht op de grote getallen. Liever collectief dan individueel. Liever wijken in weiland dan woningen in wijken. Nu krijgen zij oog voor kleinschaligheid en herontwikkeling. Zij moeten wel, zegt hoogleraar vastgoedfinanciering Piet Eichholtz. Projectontwikkelaars oude stijl gaan simpelweg failliet.

Woonconsument wordt eindelijk klant

Misschien is de wens de vader van de gedachte maar het lijkt er op dat in het denken over herbestemming een creatieve vonk is overgeslagen. Er worden verbindingen gezocht met thema's in de economie (hoogopgeleiden en kennisregio's), met identiteit (houvast in globaliserende



H-team Notitie #03

09 /

wereld), met cultuur/toerisme (historie combineren met eigentijdse kunst), met natuur (behoefte aan rust/groen/retraite).

Het voortouw ligt bij particulieren en bij groepen gelijkgezinden. Zij organiseren zich en dagen overheid en gesettelde partijen uit. De instituties lijken gevoelig hiervoor, ook uit welbegrepen eigenbelang, en haken op gearticuleerde wensen in. Dat uit zich in een veel meer dienende dan dwingende rol: de woonconsument wordt eindelijk klant.



De hal van voormalige IJzergieterij Stork in Hengelo is getransformeerd tot entree van het Regionaal Opleidingen Centrum Twente. / Foto: IAA Architecten BNA, Christian Richter.





Pleidooi voor een kleine revolutie

Tussen de uitersten van het grote gebaar en de relativerende blik wil de Utrechtse bijzonder hoogleraar Planologie en ruimtelijk denker Luuk Boelens wel een analyse geven van de onderliggende krachten die de samenleving nu in beweging zetten.

Na een verontschuldigend 'het is natuurlijk heel abstract' geeft hij een verrassend concreet antwoord op de vraag wat de kenmerkende maatschappelijke trends nu en in de nabije toekomst zijn. 'Fragmentatie en herclustering. De eerste tekent zich duidelijk af, de tweede is nog onhelder. Sinds de ict-revolutie in de jaren 80 en 90 is de maatschappij op tal van terreinen gefragmentariseerd. Op economisch gebied zie je dat grote bedrijven zich terugtrekken op hun *core business*. Philips is enorm teruggegaan in aantallen werknemers door het afstoten van activiteiten. Sociaal gezien heeft de individualisering zich versterkt door de welvaart, de ontkerkelijking en de de-ideologisering. In de culturele wereld het zelfde verhaal: er zijn geen grote kunststromingen meer. En neem de politiek: de grootste partij bij de laatste Kamerverkiezingen telt 31 zetels.'

Ook ruimtelijk gaat de versplintering door, vervolgt hij, terwijl hij op een velletje papier de bekende trits gekookt ei, spiegelei en roerei schetst, waarin de ontwikkeling van de stad – middeleeuwen, industrialisatie, metropool – wordt samengevat.

Herclustering

Terwijl de fragmentatie nog in volle gang is, zet zich wel een tegenbeweging in. De herclustering. Boelens: 'Bedrijven organiseren zich rondom een specifieke branche, politiek en sociaal organiseren mensen zich rondom specifieke interesses en belangen.

Let wel, we laten mondiale ontwikkelingen als de vergrijzing, de klimaatverandering, de politiek/sociale ontwikkelingen in China en de Arabische landen even hier buiten beschouwing. Niettemin, een belangrijk kenmerk van die herclustering is dat de schaal – buurt,



Luuk Boelens is bijzonder hoogleraar planologie aan de Universiteit van Utrecht. De leerstoel is ingesteld door het toenmalig ministerie van VROM, met als onderzoeksopdracht mobiliteit en ruimtelijke ordening. Boelens is tevens directeur van het stedenbouwkundig adviesbureau Urban Unlimited, dat zich toelegt op planning van netwerken, steden en stromen. Dit voorjaar blikte Boelens terug op 25 jaar compacte stad in de publicatie 'Compacte Stad extended' in de serie Design and Politics 4, onder zijn gedeelde redactie bij Uitgeverij 010.



wijk, stad en land – een irrelevant begrip is geworden. Je ziet een beweging van de grote organisaties naar kleine kernen – het bedrijf, het individu – die in allerlei netwerken min of meer tijdelijke verbindingen aangaan. Kijk naar een ontwikkeling als de groei van het aantal zzp'ers. Zij opereren in allerlei netwerken die kunnen variëren van de eigen straat tot Shanghai.'

Cross-overs

De dynamiek van de nieuwe netwerken en het zoeken naar nieuwe cross-overs zal doorzetten, verwacht Boelens, ook in de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland.

Niet die 15.000 woningen bouwen in een leeg weiland, maar zoeken naar plekken in de bestaande stad. Waarom kun je niet wonen in een museum, of boven een school, in een brugwachtershuisje of onder de tribunes in het voetbalstadion? In opdracht van de Leidse corporatie SLS zocht Boelens met zijn bureau Urban Unlimited naar dergelijke nieuwe cross-overs en vond ze moeiteloos.

'Zoek aansluiting bij gebruik en beleving'

De huidige economische crisis en de crisis in de bouw kunnen deze ontwikkeling een momentum geven, zegt Boelens. 'De wederopbouw is lang voorbij, maar Nederland denkt nog altijd zo programmatisch, zo padafhankelijk. Dat moet en zal veranderen. Geen institutionele blauwdrukken, maar vormen van zelforganisatie. Geen generieke, maar specifieke oplossingen, zoals die 15.000 woningen vinden in de compacte stad.'

Dat vraagt natuurlijk om aangepaste wet- en regelgeving en om aangepast financieel instrumentarium. Het Rijk moet dit faciliteren en is hierbij onmisbaar, maar het inhoudelijk initiatief zal uit de samenleving komen. Niet van de *usual suspects* zoals de projectontwikkelaars en de grondeigenaars, verwacht Boelens, maar van andere interessante stakeholders. Projectontwikkelaars zijn vooral geïnteresseerd in het gebouw, in een mooi gerestaureerde gevel waar nieuwe woninkjes achter schuil gaan. Maar de software en de orgware – het gebruik en de beleving – laat hen koud.

Eigenlijk, zegt hij, bepleit hij een kleine revolutie. Boelens illustreert dit met het project Nieuwe Kloosters, waar Urban Unlimited in netwerkverband aan werkt. Tussen Antwerpen, de Randstad en het Roergebied strekt zich een gebied uit waarin verspreid circa 100 tot 150 kloosters



staan. De jongste broeders en zusters in deze geloofsgemeenschappen zijn rond de 60 jaar. Als aasgieren cirkelen de vastgoedjongens hier al rond en maken de abten kopschuw.

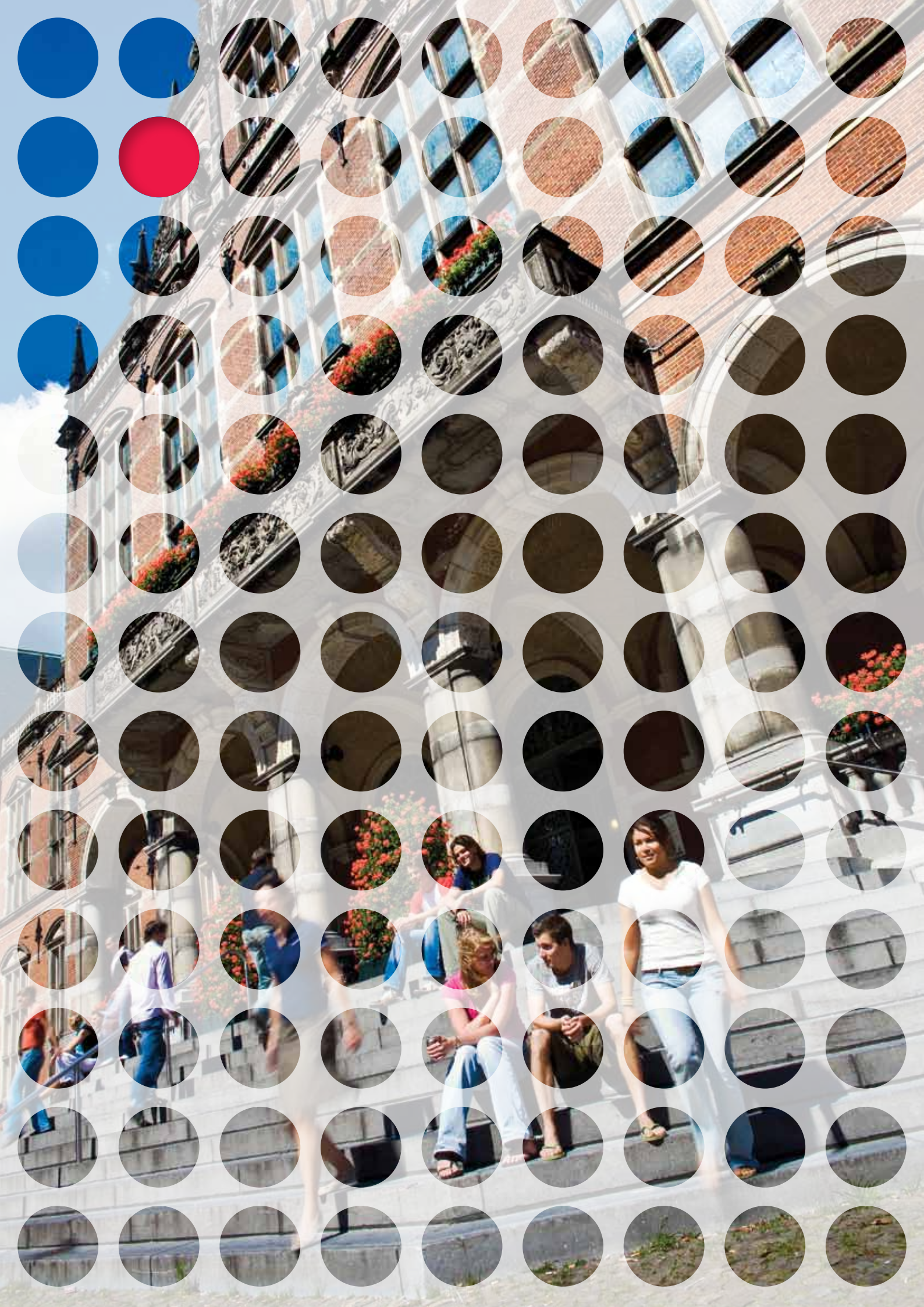
Boelens: 'Het gaat hier om cultureel religieus erfgoed. Op dat niveau moet je ook een nieuw programma zoeken, dat de gebouwen en de omgeving in hun waardigheid laat. Hun ziel in tact laat. Maak je er appartementen of een hotel van dan ben je het geestelijk erfgoed kwijt.' Denkend vanuit de verschillende congregaties, wordt in dit project gezocht naar nieuwe functies. De Augustijner orde bijvoorbeeld is een studieuze gemeenschap die aan de basis van verschillende universiteiten stond, dus een nieuwe functie in die geest zou kunnen zijn een taalopleidingsinstituut of sabbaticalfaciliteit.

'Tijd van generieke bestemmingen is voorbij'

De zoektocht naar zo'n breder programma heeft in de praktijk te kampen met bureaucratische en financiële belemmeringen. Boelens: 'Elke verbinding die je legt tussen verschillende functies, of het nu gaat om wonen, zorg, toerisme, cultuur, ecologie of streekproducten, stuit op grenzen van departementen en provinciale of gemeentelijke afdelingen. Nee daar gaan wij niet over, krijg je voortdurend te horen. Maar de wal zal het schip keren, want de tijd van generieke bestemmingen is voorbij. De reguliere kaders zullen geslecht worden.'



Voormalig rusthuis van de fraters in Vught, in 2008 verbouwd tot modern klooster annex conferentieoord ZIN. / Foto: Hollandse Hoogte, Mischa Keijser.





‘Universiteit onontbeerlijk voor succesvolle stad’

Hoe verdienen wij ons geld in 2040? Die vraag heeft onderzoeker Bas ter Weel proberen te beantwoorden in de studie *The Netherlands of 2040*, die hij vorig jaar publiceerde met twee collega's van het Centraal Planbureau. Wij vragen hem nu om die studie er nog eens bij te halen en een nadere blik te werpen op die andere vraag: waar verdienen wij ons geld in 2040? Een ding is zeker: in de stad.

‘Als je strikt kijkt naar productie, zoals wij gedaan hebben in de studie, dan worden de steden steeds belangrijker’, zegt Bas ter Weel. ‘Dat wil overigens niet zeggen dat ze per se groter worden’, voegt hij hier direct aan toe. ‘Of de steden fors groeien, hangt onder meer af van technologische ontwikkelingen. Een technologische doorbraak zal de behoefte aan *face to face*-contact vergroten en dus meer economische clustering genereren. Dat leidt tot groei van de steden, waar vooral hoger opgeleiden hun werk zullen doen. Maar, wordt bijvoorbeeld de communicatie nog goedkoper dan maakt het niet zoveel uit waar je zit en kan zelfs de Blauwestad nog een succes worden. Mensen gaan dan werken waar ze wonen.’

De komende dertig jaar, verwacht het CPB, zal het opleidingsniveau van de Nederlanders stijgen, de technologische ontwikkelingen voortgaan en ons werk verder opgedeeld worden in deeltaken. Als gevolg van technologische ontwikkelingen is het mogelijk banen te splitsen in taken, die soms worden losgekoppeld van beroepen maar soms ook op een andere manier worden geclusterd. Zoals een secretaresse nu een *officemanager* is geworden, zullen nog veel meer beroepen veranderen of verdwijnen. De globalisering zet door en Nederland zal meer en meer een dienstenland worden. In zijn toekomstscenario's vertrekt Ter Weel c.s. vanuit twee basale onzekerheden. Naast de omvang van de steden, de vraag of werknemers zich specialiseren en wereldwijd produceren, of zich juist ontwikkelen tot generalisten en voor de lokale



Bas ter Weel is hoofd van de sector Arbeidsmarkt en Welvaartsstaat bij het Centraal Planbureau. Daarnaast werkt hij als senior-onderzoeker aan UNU_MERIT, het onderzoekscentrum van de United Nations University (UNU) en de Universiteit Maastricht. Ter Weel is tevens research fellow aan de universiteiten van Maastricht, Bonn en Oxford.



markt werken. Afhankelijk van de aannames komt Ter Weel op vier scenario's met mooi allitererende namen: Talent Towns, Cosmopolitan Centres, Egalitarian Ecologies en Metropolitan Markets.

Modestad Arnhem

Ter Weel: 'Talent Towns zijn gespecialiseerde steden van relatief kleine omvang. Je moet denken aan steden als Eindhoven en Arnhem, elk met een eigen specialisme, of het nu consumentenelektronica is of mode. Mensen uit die vakgebieden trekken naar zo'n stad. Onderwijs, infrastructuur, alles is op de specialisatie gericht. De werkenden zijn flexibel, zij werken waar ze wonen. Laptop aan en produceren maar. De besten verdienen goed en de superster het meest van iedereen.'

Gezocht: bouwen met aanpassingsvermogen

De Cosmopolitan Centres zijn veel groter en radicaler. Ook hier is specialisatie het kenmerk, maar het is een wereld van extremen: grote welvaart kan omslaan in diepe depressie. Detroit is een goed voorbeeld. In het Nederlandse verleden kan gedacht worden aan de teloorgang van textielsteden als Enschede en Tilburg.

In beide scenario's dient de huizenmarkt bijzonder flexibel te zijn. De mensen wonen waar het geld verdiend wordt en zijn altijd bereid te verhuizen. Zij investeren vooral in zichzelf en zijn bijzonder individualistisch ingesteld. De vraag naar huurhuizen zal hier sterk stijgen. Maar ook op andere terreinen zal flexibel gebouwd moeten worden, want waar vandaag het geld verdiend wordt met mode kan het morgen verschuiven naar bijvoorbeeld de game-industrie. En de gebouwen moeten mee veranderen.'

'Veel stabiel is het in de Egalitarian Ecologies. Hier gebeurt niet zo veel. Een beetje terug naar de jaren 50, zou je kunnen zeggen. Elke stad is zelfvoorzienend, er is veel groen. Mensen willen bij een groep horen en ook in die groep produceren. Het is er redelijk welvarend, maar er is weinig vooruitgang. Dat uit zich ook in de bebouwde omgeving: men woont vooral in koophuizen en wie goed zit, blijft zitten.'

'Groter contrast met de Metropolitan Markets is er niet. Dit zijn de megasteden met meer dan tien miljoen inwoners. Met een beetje pech wordt Nederland in dit scenario gereduceerd tot achterland van Londen of Parijs. Maar als je de Randstad ruim neemt – inclusief Eindhoven,



en misschien zelfs Brussel en Antwerpen – dan kan het mogelijk zo'n MM worden.

'In dit scenario wordt alles ingezet op de Randstad. Hier bouwt men fors de hoogte in en het Groene Hart wordt alsnog een stadspark. De zorg voor culturele voorzieningen als het Rijksmuseum en het Stedelijk is heel goed, want naast slimme mensen houd je hiermee de steden aantrekkelijk in productietermen. Kijk naar de expats, die prefereren Amsterdam boven Rotterdam, vanwege de culturele en historische omgeving.

Periferie

'Maar de stad zuigt de rest van het land leeg. In de periferie wonen nog wel mensen maar er wordt geen geld meer verdiend met de productie van goederen en diensten. Het achterland is alleen interessant in relatie tot de stad, in hoeverre het aan een behoefte van de stad en haar bewoners tegemoet komt.'

Overigens geldt dit ook voor de scenario's TT en de CC. Vanuit economische invalshoek gezien heeft het achterland in deze scenario's evenmin waarde, want er wordt niet geproduceerd.

'Het is idioot om nieuwbouw te verbieden'

Als je puur kijkt naar economische krachten dan is krimp onvermijdelijk, zegt Ter Weel. Het is veel te duur om tegen te gaan. Je moet bouwen waar de meeste behoefte is. Dus in het centrum van Amsterdam bijvoorbeeld, ga daar flink de hoogte in.

De leegstand van kantoren kan heel goed van tijdelijke aard zijn. Amsterdam blijft groeien. Maar, plaatst hij een kanttekening, de markt vraagt om flexibel in te richten kantoren. Oude gebouwen voldoen niet aan die vraag. Weer in economische termen: het is idioot om nieuwbouw te verbieden, je zegt toch ook niet we hebben al zoveel auto's nu mag niemand meer een nieuwe kopen.'

Een vergelijkbare ontwikkeling – het inzetten op de 'winnaars' – ziet Ter Weel zich voordoen op de sociaal-economische markt. Hij verwacht dat de tweedeling in de samenleving zich vooral verdiept in de wereldbeelden van Talent Towns and Cosmopolitan Centres. 'De mensen aan de bovenkant en de mensen aan de onderkant zullen zich redden. Jan Modaal krijgt het erg moeilijk. Veel routinewerk is geautomatiseerd en vooral de administratieve beroepen – accountants, boekhouders en



belastingadviseurs op mbo en op hbo niveau – verdwijnen hierdoor. Laaggeschoolden handhaven zich omdat de hoogopgeleiden steeds meer diensten zullen inkopen. De behoefte aan zorg groeit ook en dan met name in *care* door de vergrijzing en minder in de *cure*.

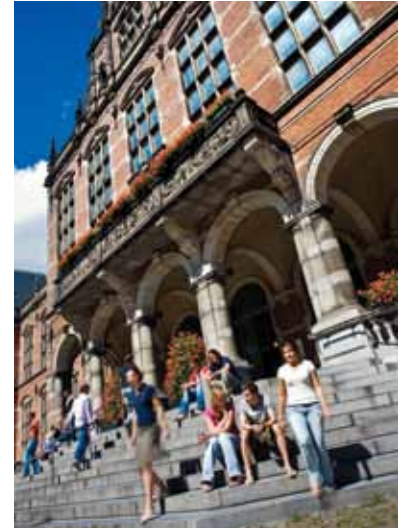
Universiteitsteden

De welvaart zal samenhangen met het opleidingspeil van de bevolking. Dat is de motor achter technologische ontwikkeling en de spin in het stedelijk web is kennis die door bedrijven en universiteiten wordt ontwikkeld. De universiteit is onontbeerlijk voor succes, zegt Ter Weel. De universiteitsteden zullen zich in de toenemende wereldwijde concurrentiestrijd het beste staande houden, omdat ze in staat zijn zichzelf aan te passen en opnieuw uit te vinden. Dat zie je nu ook al in krimpgebieden: Maastricht en Groningen doen het niet voor niets goed ten opzichte van bijvoorbeeld Heerlen en Leeuwarden.

Herbestemming deelt in rollercoasterervaring

Het ultieme voorbeeld van een stad die zichzelf keer op keer weet uit te vinden is Boston. Het was een eeuw geleden een industriestad, werd een stad van computers en is inmiddels na een zoveelste metamorfose een centrum van biotechnologie. Alles dankzij een zeer goed opgeleide bevolking. Er zijn daar meerdere topuniversiteiten als Harvard en MIT en dat genereert menselijk kapitaal en een ondernemende en flexibele cultuur.

De herbestemming deelt in de rollercoasterervaring. Er zijn grote risico's en grote kansen. Wie meegaat in de flow en flexibel en mooi bouwt komt heel ver, maar de vrijkomende kloosters in de provincie krijgen het waarschijnlijk moeilijk.



Het Academieggebouw van de Universiteit van Groningen. / Foto: Hollandse Hoogte, Michel de Groot.





‘Wat Nederland mooi maakt is de verscheidenheid’

De stad bestaat misschien nog wel, maar hét platteland is een vooroordeel van de stedeling. Net als de gedachte dat de stad de enige economische aanjager is en het platteland een leeg gebied of de achtertuin van de stad. Rijksadviseur voor het landschap Yttje Feddes ziet juist economische potentie in de verscheidenheid van het landelijk gebied.

‘Typisch een stedelijke projectie’. Landschapsarchitecte Yttje Feddes maakt een wegwerpgebaar: ‘Stedelingen denken dat er vanzelf een arcadisch landschap ontstaat als je de steden compact houdt en het landschap leeg. Maar dat is echt een misvatting.’

‘Ten eerste is het landelijk gebied helemaal niet leeg. Het wordt zelfs voller. De druk op de overgangszones tussen stad en land is onverminderd groot, en de afgelopen jaren is er slordig en expansief met grond omgesprongen.’

‘De twee grote ontwikkelingen in de landbouw maken het landschap evenmin leger. Enerzijds wordt het contact tussen boeren en stad vergroot, doordat boeren hun bedrijf uitbreiden met economische neventakken in recreatie en zorg. Dat levert letterlijk en figuurlijk meer verkeer op. Anderzijds is er de schaalvergroting. Tot voor kort werd de grond van boeren die er de brui aan gaven direct gekocht door de burens die daarmee op grotere schaal hun bedrijf voortzetten. Landbouw is nog altijd een heel rendabele economische tak. Boerderijen, ja die komen leeg, dat wordt wel zichtbaar in delen van het land.’

‘Waaier aan regionale gestes vervangt grote gebaar’

Feddes, midden in haar laatste jaar als Rijksadviseur voor het landschap, constateert dat het landelijk gebied sterk in beweging is. Zowel in ruimtelijke als in economische zin. De planologie van het grote gebaar maakt plaats voor een waaier aan regionale gestes.

Net als in de woningbouw streken bij de inrichting van het platteland



Yttje Feddes richtte in 2006 samen met Berdie Olthof het bureau Feddes/Olthof landschapsarchitecten op. Sinds 2008 is Feddes voor vier jaar Rijksadviseur voor het Landschap. Veel van haar projecten spelen zich af op het grensvlak van verstedelijking en landschapsontwikkeling. Feddes is opgeleid aan de Wageningse Universiteit.



sinds de Tweede Wereldoorlog de gelijkheidsidee en de efficiency om voorrang. De productieomstandigheden voor de landbouw moesten overal zo veel mogelijk overeenstemmen. Dat leidde tot rigoureuze ruilverkaveling, die het landschap hebben aangetast.

Maar die tijd is echt voorbij, zelfs in deze periode van krimp. 'Zie jij de rijksoverheid nog een PTT naar Groningen of een CBS naar Heerlen verplaatsen om de werkgelegenheid daar op peil te houden? Nee, dat doen we niet meer. Landelijke regie moet plaats maken voor de kracht van de regio. Op zich geen slechte zaak, landschappelijk gezien, want wat Nederland zo mooi maakt is juist die verscheidenheid aan landschappen.'

'Natuurbeschermers zien liever grote grazers dan bezoekers'

Het natuur versus cultuur debat wordt niet alleen hevig gevoerd over sexeverschillen, criminaliteit en gezondheid, het trekt ook diepe sporen bij de inrichting van het landschap. De afgelopen twintig jaar hebben de natuurdepten de overhand gehad. Maar Feddes proeft een omslag in het denken en doen.

'Rond 1990 waren natuurbeschermers en -ontwikkelaars *the good guys*. De boeren waren *the bad guys*. Ruilverkaveling had het Hollands landschap flink genivelleerd, dus de natuurorganisaties hadden de wind in de rug. Maar de natuurclubs toonden weinig gevoel voor de cultuurhistorische waarde van het landschap, zij hadden enkel oog voor ecologie. Vanuit hun hoofdkantoren kochten zij grote stukken land, om die tot wilde natuur om te vormen. Liefst met grote grazers en zonder bezoekers. Er zijn flinke kansen gemist om de landschappelijke kwaliteiten van natuur te versterken. De natuurorganisaties hebben bijvoorbeeld best veel landgoederen in hun bezit, met cultuurhistorische kwaliteiten zoals laanbeplantingen en hagen. Daar werd niet altijd veel zorg aan besteed.'

Monofunctionaliteit

De waterscheiding tussen natuur en landbouw werd in de hand gewerkt door bestuurlijke beslissingen. Het beleid was de afgelopen twintig jaar op functiescheiding gericht: de Ecologische Hoofdstructuur waakte uitsluitend over de natuur en de landbouw ging elders zijn weg. Feddes: 'Het openbare karakter van het landschap werd verwaarloosd, want niemand voelde zich er echt verantwoordelijk voor. Er is weinig in geïnvesteerd de afgelopen jaren. Al het geld is besteed aan grondaankopen, voor de inrichting was weinig over.'



Tussen de wal en het schip van de monofunctionele EHS en het doordenderen van de landbouwsector zijn ook andere economische dragers van het platteland weggefallen. 'Er is nauwelijks meer bosbouw in Nederland. Houtproductie bracht altijd nog wat op en was een typerend onderdeel van het Nederlands landschap.'

'De kwaliteit van de taart is belangrijker dan de kers er bovenop'

En nu proeft Feddes een kentering. 'Er is weer sympathie voor de boer. Kijk maar naar het televisieprogramma *Boer zoekt vrouw*. Ook de verankering van de boer met de plek waar zijn familie al generaties lang werkt, het verhaal van hun gebondenheid met de grond, vindt weer gehoor.'

Daar liggen aanknopingspunten voor de landschapsarchitectuur. Feddes: 'De opgave is om de regionale verschillen te articuleren. Om een voorbeeld te geven. In Zuidwest Friesland werkt ons bureau aan de Friese Waterlinie uit de Tachtigjarige oorlog. In de Stellingwerven waren nooit echt forten, zoals in de Hollandse Waterlinie, maar wel schansen.

Dergelijke verhalen zijn een anker voor de landschapsarchitect om de inrichting van het gebied expressie te geven. En het is een bindend thema voor andere programma's, economisch of cultureel. Veel streken zijn nu op zoek naar zoiets.'

En daar ligt ook de ruimte om de verscheidenheid van het Hollands landschap te versterken en uit te buiten. 'De Waterlinies zijn heel goed om te vormen tot landschapsparken, waar wel landbouw plaats kan vinden maar waar streng opgetreden wordt tegen verrommeling.

In West-Nederland heb je het prachtige polderpatroon met de typisch Nederlandse slotjes: een schitterend uitgangspunt voor een vaarnetwerk. Dijkjes en kades moeten zoveel mogelijk openbaar. Hier ligt een opdracht voor de waterschappen. Zij zijn een heel belangrijke beheerder van het landelijk gebied.'

Functionele ingrepen

Juist in het beheer, in de civieltechnische ingrepen moet de landschapsarchitect zijn kwaliteit, schoonheid zo je wilt, bereiken, zegt Feddes.

'Nee, ik ben niet zo van de Mooi Nederland school. Ruimtelijke kwaliteit is te veel gezien, ook door de pleitbezorgers, als de kers op de taart.

Als een luxe. Ik vind dat je schoonheid moet creëren middels en in de



functionele ingrepen die je doet in een landschap. Geen snelwegpanorama's bedenken, maar zorgen dat de afslagen en afritten op de juiste plek liggen. Je ingrepen in het landschap moeten allure hebben. De hele cultuurhistorische casus is te veel losgezongen van het functionele programma.

'Waarom geen heel dichte en heel dunne woonmilieus creëren'

Voor de nabije toekomst zijn er nog wat jokers in het spel. Bijvoorbeeld de bevolkingskrimp. De hoop is dat krimp misschien ook wel een beetje een zegen is, omdat het de cultuurhistorische verankering kan versterken, door bijvoorbeeld een oud terpdorp te verlossen van een lelijke puist in de vorm van een jaren vijftig woonwijkje. Maar we hebben nu geen instrumentarium voor dergelijke 'precisiebombardementen', zegt Feddes, 'al zou het prachtig zijn om in Heerlen zo te slopen dat de stad weer mooi aan de Brunssummerheide komt te liggen.'

Een andere joker zijn de duizenden hectares grond (de schattingen lopen op tot 30.000) in bezit van ontwikkelaars. Gekocht met het oog op nieuwbouwwijken die er voorlopig niet komen. Wat gaan ze daarmee doen? Feddes: 'Een concept als landelijk wonen zou ik niet op tegen zijn. De ontwikkelaar kan er nog iets aan verdienen. Bovendien, ik zie wel wat in sterke contrasten: gebieden met een dichtheid van meer dan 50 woningen per hectare en gebieden met minder dan 5 woningen per hectare. Heel dichte en heel dunne woonmilieus.'



Werk aan de Korte Uitweg met zicht op inundatiekanaal. / Foto: Jan Fenten





‘Omarm het caleidoscopische’

Met een zekere nuchterheid en wars van cultuurpessimisme baant Hans Boutellier zich in zijn boek *De Improvisatiemaatschappij* een weg door de chaos van de moderne samenleving. Zijn analyse van de netwerksamenleving heeft ook ruimtelijke implicaties.

Hij heeft al lezingen gegeven bij corporaties, zorginstellingen en in het onderwijs. De belangstelling van de instituties die met hun voeten in de modder staan voor zijn analytische zoektocht naar (moreel) houvast in een steeds complexer wordende wereld, heeft hem aangenaam verrast. Verheugd ook, want al is zijn boek *De improvisatiemaatschappij* te filosofisch om als handleiding voor goed bestuur of maatschappelijk verantwoord handelen te fungeren, dat is wel waar Boutellier uiteindelijk op uit is.

‘Nooit eerder was de mate van zelfbepaling zo groot’

Een uitweg uit de chaos, het onbehagen en de soms regelrechte woede die de samenleving van nu typeert. Maar een uitweg nadrukkelijk zonder cultuurpessimisme of nostalgie. Eerder dan te betreuren wat verdwenen is – de gemeenschappelijkheid van de grote verbanden als de zuilen – verheugt Boutellier zich op de kansen die de huidige onbegrensde wereld biedt. ‘Niemand kan je meer voorschrijven wat een goed leven is. Nog nooit is de mate van zelfbepaling zo groot geweest. Het idee dat je als individu van betekenis kunt zijn in al die kleinere en grotere eenheden waarin je leeft, geeft energie. Of zou dat moeten geven.’

Netwerksamenleving

Boutellier doelt op de knooppunten, clusters, subculturen en hubs (een soort relationele vliegvelden met veel verbindingen) die in voortdurend veranderende constellaties de netwerksamenleving vormen. ‘Fysieke en digitale verbindingen hebben de wereld kleiner gemaakt maar ook chaotischer en tegelijk de leefwereld onbegrensd vergroot. Het is een ontwikkeling van wijk tot wereld en weer terug.’ Met een verwijzing naar het gedachtegoed van de socioloog Manuel Castells: ‘Naast de



Hans Boutellier is algemeen directeur van het Verwey-Jonker Instituut, een onafhankelijk onderzoeksinstituut op sociaal maatschappelijk terrein. Daarnaast bekleedt Boutellier de Frans Denkers Leerstoel bij bestuurswetenschappen aan de Vrije Universiteit met de leeropdracht Veiligheid en burgerschap. Hij heeft vele publicaties op zijn naam over publieke moraal, criminaliteit en veiligheid, waaronder *De Improvisatiemaatschappij, over de sociale ordening van een onbegrensde wereld*, Boom Lemma uitgevers, 2011.



lokale netwerken van buurt en wijk – *space of places* – heeft zich een nieuw netwerk van globale verbanden genesteld – de *space of flows*, stromen van kapitaal, kennis en contacten. Maar, let wel, we zijn niet in de *space of flows* gaan leven. In de beleving van identiteit zijn plaatsen en buurten cruciaal gebleven, al zijn ze wel veranderd. We beleven onze identiteit niet meer in de kerk, maar in het voetbalstadion, het winkelcentrum of tijdens de “hoogmis” van de EO-jongerendag.’

Georganiseerde vrijheid

Met een zekere nuchterheid, of meer nog praktische zin, baant Boutellier zich een weg door deze relationele chaos van de moderne samenleving. Zijn kapmes is het begrip improvisatie. Niet in de betekenis van uit de losse pols reageren (‘Nee, een concept als de Spontane stad is mij te vrijblijvend’) maar als georganiseerde vrijheid, als in de jazzmuziek.

Met een verontschuldigend lachje, ‘Het is wel een eeuw oud’, geeft hij een voorbeeld: ‘In de wijk Bosch en Vaart in Haarlem is rond 1900 een landgoed opgedeeld in percelen, die verkocht zijn aan architecten, kunstenaars, bouwers etc. Die hebben vervolgens binnen dat stramien naar eigen inzicht hun huizen gebouwd. Dat vind ik een voorbeeld van geslaagde improvisatie.’

De ontwikkeling van de Solids door de Amsterdamse corporatie Stadgenoot is een eigentijdse variant. De corporatie biedt gelegenheid en structuur in de vorm van het cascogebouw. Daarbinnen is ruimte voor individuele wensen en indelingen, vooropgesteld dat de huurders met elkaar rekening houden.

Boutellier gebruikt de muzikale metafoor om duidelijk te maken dat improvisatie in de kern afstemming is. Afstemming tussen individu en omgeving, tussen organisaties, tussen het geheel en de delen. Zo ordenen wij onze wereld.

‘Zoek de dynamiek en benoem het als een beweging’

Afstemming vindt plaats rondom gebeurtenissen. Want waar beweging is, is verandering. Wie de samenleving op zijn staart wil trappen en een doel – zeg herbestemming – wil bewerkstelligen heeft drie mogelijkheden om een sociaal ordeningsproces ‘aan te zetten’.

‘Dynamiek ontstaat bijvoorbeeld rond een incident. Er gebeurt iets onverwachts. Het netwerk reageert en nieuwe relaties ontstaan.



Een plek wordt geladen met betekenis. Je kunt dat ook “forceren” door bijvoorbeeld een media-evenement te organiseren.’

‘Op grotere schaal en meer gepland zijn het initiatieven van personen of organisaties die richting geven aan een netwerk. Eén buurtbewoner kan een buurt aan het opknappen krijgen. Ik zou zeggen, zoek die types op die dat in zich hebben, zzp-ers, creatievelingen, enthousiaste organisaties. Kijk wat er al gaande is. Doe een poging om dat te articuleren, benoem het als een beweging.’

Overigens, voegt Boutellier toe, het zou wel goed zijn als er een meer aansprekende term gevonden wordt. Herbestemming, hij spreekt het uit als met een mond vol meel.

Beweging kan ook in gang gezet worden door wat Boutellier noemt ‘zwaartepunten’. Dit zijn de kernfuncties van organisaties en instituties die een maatschappelijke opdracht hebben. Bijvoorbeeld ‘overdracht’ is het zwaartepunt van het onderwijsveld. ‘Een corporatie heeft twee kernfuncties: bieden van betaalbare huisvesting en het creëren van een leefbare omgeving. Die functies moet je goed invullen, die geven richting aan je handelen.’

‘Instituties moeten improvisatie faciliteren’

‘Hoe je dan moet opereren in de netwerksamenleving? De keerzijde van netwerken is dat zij behalve verbinden ook uitsluiting teweegbrengen. Sommige netwerken zijn heel gesloten. Je kunt bijvoorbeeld als corporatie welbewust ruimtes creëren waarin je connectors – dat zijn verbinders tussen clusters van knooppunten – bij elkaar brengt, zodat er nieuwe relaties ontstaan. Of je zorgt voor neutrale ruimtes waar meerdere groepen zich thuis kunnen voelen. Een voorbeeld uit de horeca: als je geen muziek draait, wordt je kroeg niet geannexeerd door een bepaald publiek. En een voorbeeld hoe het vaak niet werkt: een Cruyffcourt. Jongens zullen dat plein annexeren. Zij jagen moeders met jonge kinderen en andere gebruikers weg.’

Met een verwijzing naar het voetbalspel, verduidelijkt Boutellier zijn visie op de rol van de instituties. ‘Kijk hoe de veiligheid in de samenleving nu is georganiseerd. Het strafrecht is bedoeld als laatste instantie. Het is de keeper die pas in actie komt als alle linies gepasseerd zijn. Nu verwachten wij heel veel van die keeper, iedereen staat naar hem te kijken. Terwijl de veiligheid georganiseerd zou moeten worden door



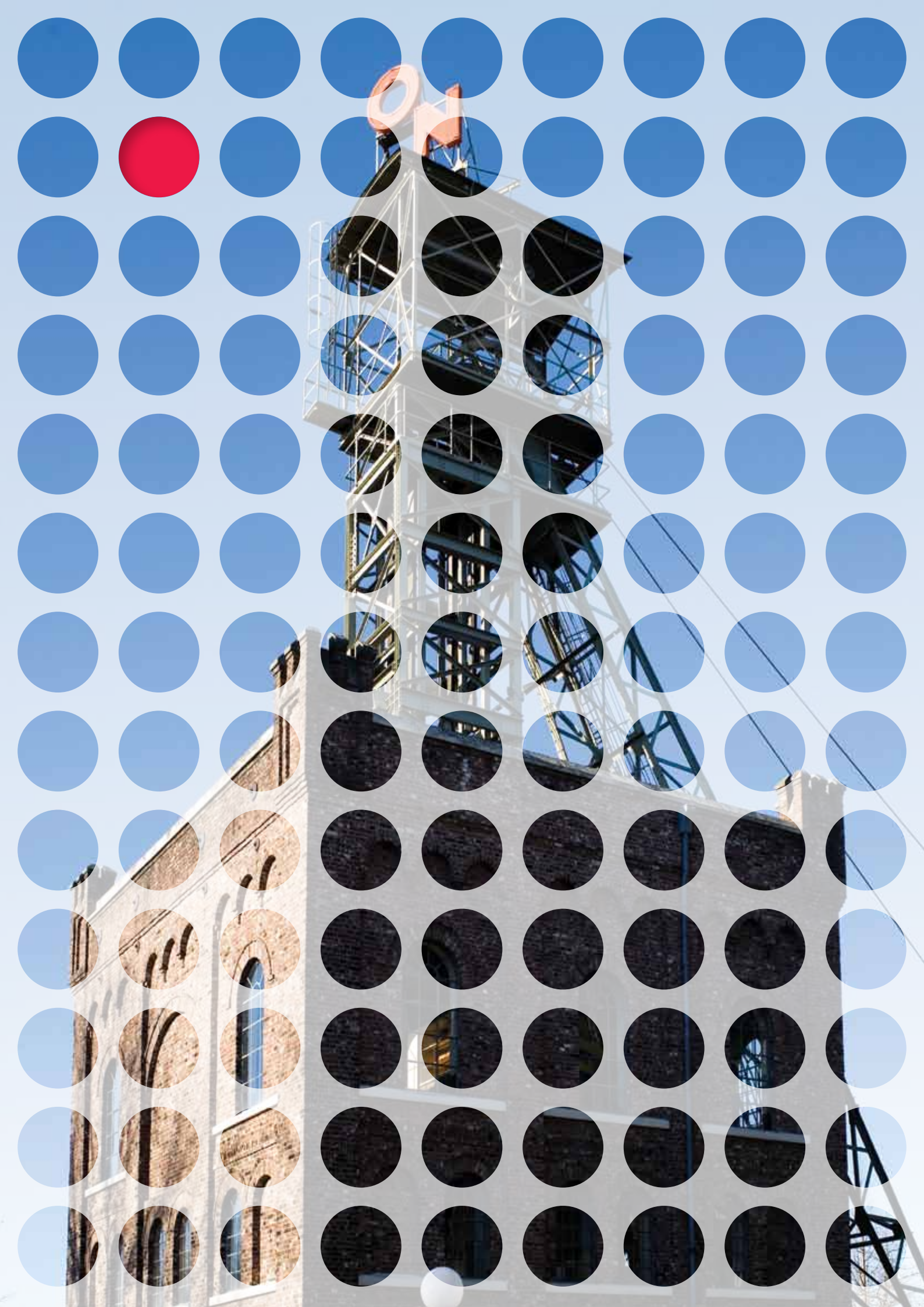
H-team Notitie #03

30 /

de verdedigers – justitie, politie, maar ook stewards in een voetbalstadion, of de justitiële jeugdzorg – en al moet beginnen op het middenveld – de scholen die naast diploma's ook goed gedrag onderwijzen en de corporaties die naast goede woningen ook voor leefbare omgeving zorgen. Net als de chirurg niet verantwoordelijk is voor de volksgezondheid is de strafrechter dat niet voor de veiligheid. Dat zijn we namelijk zelf. Het initiatief moet komen van de mensen, de bewoners, de gezinnen, wijzelf dus. De instituties moeten vooral ondersteunend zijn, het caleidoscopische omarmen en de georganiseerde vrijheid faciliteren.'



Het HAKA gebouw in Rotterdam was het voormalige hoofdkantoor van een vereniging die de belangen van arbeiders behartigde. Nu is het door Doepel en Strijkers Architecten verbouwd tot een campus voor clean tech bedrijvigheid. / Foto: Ralph Kämena.





‘Nederland is soms te opgeruimd en aangeharkt’

We moeten het aandurven om de boel af en toe te laten liggen, zegt krimpexpert Carla de Rie. ‘Het is doodzonde dat bijna al het erfgoed van de mijnbouw in Limburg is opgeruimd. Juist met erfgoed kun je een neerwaartse spiraal in krimpgebieden tegengaan.’

‘Als ik over, zeg twintig jaar in Heerlen rondloop, dan zie ik prachtige appartementen in kerken. Waar nu dichtgetimmerde gevels het straatbeeld kleuren, zal het dan groen zijn. Het heet er niet voor niets Parkstad en het park dat nu aan het eind van soms troosteloze straten begint, is over twee decennia de stad binnengedrongen. Heerlen is dan dooraderd met groene zones en een zichtbaar mijnverleden geeft het gebied identiteit.

‘Of er nog gewerkt wordt? Ja, zeker. Het CBS zal gelukkig behouden zijn voor Heerlen en rondom deze overheidsdienst heeft zich een financieel-administratief bedrijvencluster gevormd. Het HBO-onderwijs heeft zich genesteld in Heerlen. Er is veel wisselwerking met Maastricht waar rondom de universiteit een schil van innovatieve bedrijvigheid is gegroeid.’ Wens en werkelijkheid lopen in dit toekomstperspectief een beetje door elkaar, want Carla de Rie weet als krimpexpert als geen ander hoe hobbelig de weg kan zijn.

Flipperkast

Een vergezicht schetsen is een stuk eenvoudiger dan een langetermijnperspectief ontwikkelen. Want wiens opdracht is het om vooruit te kijken, gezien de bestuurlijke inrichting van Nederland? Van de gemeenten, de provincie, de regio’s of toch het Rijk?

Als in een flipperkast rolt de bal van de ene hoek in de andere en De Rie ziet de bal voorlopig niet tot stilstand komen. Dat ligt niet alleen aan bestuurders maar ook aan burgers. De Rie: ‘Enerzijds constateer je dat het schaalniveau waarop de mensen zich bewegen groeit. Men woont, werkt en recreëert niet in een gemeente maar in de hele regio. Dus het ligt in de rede om het bestuur daar naar te voegen. Anderzijds



Carla de Rie is medeoprichter en partner van Lysias Consulting Group, een adviesbureau dat zich richt op opdrachtgevers in het publieke domein. De Rie is gespecialiseerd in ruimte en mobiliteit. Zij was onder meer secretaris van het Topteam Krimp en van de commissie Deetman die de bevolkingskrimp in Limburg onderzocht. Verder was De Rie ook secretaris van de commissie die adviseerde over plaatsing van 11 erfgoederen op de Werelderfgoederenlijst van Unesco.



hechten mensen sterker aan hun wijk of dorp, zoals blijkt uit het opkomend nabuurschap. Ik denk dat die initiatieven van onderop een belangrijke bijdrage zijn aan de ontwikkeling van het gebied.'

'Op termijn komt het ook met Blauwestad wel goed'

Het ontwikkelen van een langetermijnperspectief zou beter gaan als de bestuurlijke schaal groter zou zijn. Maar grootscheepse herindeling, verwacht De Rie niet binnen afzienbare tijd. 'Herindeling is lastig, het duurt lang en de urgentie van de inhoudelijke opgaven is te hoog om tijd en energie te verliezen aan discussies over gemeentelijke herindeling. Ik denk dat we verder gaan op het ingeslagen pad van de intergemeentelijke samenwerking. Zoals in Parkstad Limburg. Hier zijn net vergaande afspraken gemaakt tussen acht gemeenten en elf corporaties over de herstructurering. Echt op uitvoeringsniveau: in welke wijk wordt gesaneerd. Dat is heel bijzonder. Maar of dezelfde keuzes gemaakt zouden zijn als het een stadsbestuur was geweest? Het blijft toch een compromisverhaal, want elke wethouder moet het thuis uit kunnen leggen.'

Provincies

Misschien dat een sterkere rol van de provincies uitkomst biedt? De Rie heeft hier haar twijfels bij: 'De provincies willen graag aardig gevonden worden en werden tot voor kort vooral gezien als de Sinterklaas met een zak geld. Inmiddels staat de discussie bij provincies ook volop in het teken van bezuinigen en kerntaken. De provincies moeten zich opnieuw uitvinden, werken vanuit hun toegevoegde waarde en harde afspraken afdwingen tussen gemeenten. Kijk naar Blauwestad in Groningen. Een gemiste kans van deze gebiedsontwikkeling is geweest dat het project te weinig is ingebed in de directe omgeving. In omliggende gemeenten als Winschoten, Reiderland en Scheemda (inmiddels heringedeeld tot Oldambt) werden nog allerlei woningbouwprojecten doorgezet. Die hadden beter in samenhang met de ontwikkeling van Blauwestad gebracht moeten worden. De provincie heeft destijds op dit punt te veel ruimte geboden voor nieuwbouwprojecten.'

Lef en uithoudingsvermogen, daar gaat het om. Met bewondering spreekt De Rie over Valencia, de Spaanse stad waar een grootschalig en gedurfd concept zo maar is uitgevoerd. Ook al heeft het 40 jaar geduurd en meer gekost dan begroot. In de drooggevalle rivierbedding



– ontstaan door kanalisering en omlegging van de natuurlijke loop – is een prachtig park aangelegd, dat zich dwars door de stad slingert.

'We moeten ook dingen laten liggen voor de toekomst'

'Blauwestad was net zo'n gedurfd concept. Op termijn komt het hier wel goed, als de recreatieve potentie uitgebuit kan worden. Maar dat kan ook 40 jaar duren. 'Nederland is soms te opgeruimd en te aangeharkt. We moeten het aandurven om dingen te laten liggen', betoogt De Rie en dat geldt ook voor het erfgoed. 'Neem Limburg. Bijna al het historisch erfgoed van de mijnbouw is verdwenen, opgeruimd. Dat is doodzonde. Met wat er nog over is, moeten we heel zorgvuldig omgaan. De overblijfselen van de mijnbouw geven Limburg identiteit, het zijn de parels in het gebied die je moet koesteren, waar je van moet profiteren. Met dat erfgoed kun je de neerwaartse spiraal vermijden. Kijk naar het Roergebied, waar de industriële erfenis inmiddels omgetoverd is tot culturele en industriële hotspot.'

'Het is net als met het Werelderfgoed', zegt De Rie. 'Er wordt heel weinig aan profilering gedaan, terwijl het zo wervend kan zijn. Waarom liggen er op Schiphol geen foldertjes voor toeristen met Een Rondje Werelderfgoed in Nederland?' Samenwerking met landelijke organisaties als ANWB en Nationaal Bureau voor Toerisme liggen zo voor de hand.

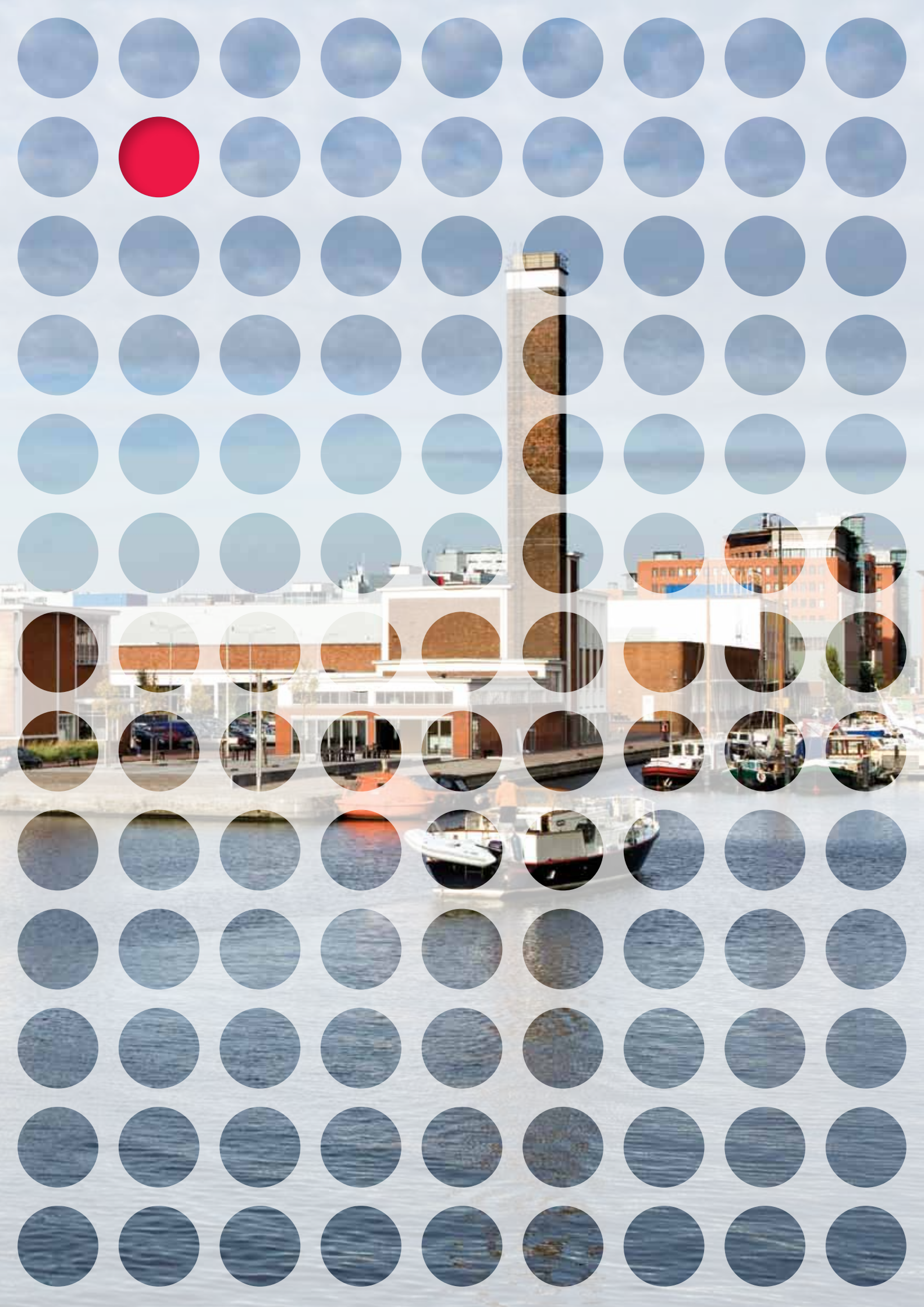
Doordenken

De overheid kan het niet alleen. Krimp, inspelen op toekomstige ontwikkelingen is een maatschappelijke opgave, zegt De Rie. Zij voorziet een grotere rol weggelegd voor stakeholders en bewoners. De maatschappelijke partijen worden mede-eigenaar van het probleem en van de oplossing.'

De Rie: 'De knop moet om. Nieuwbouw zal geen automatisme meer zijn en als er toch nieuwbouw wordt gepleegd dan is de opdracht: doordenken. Hoe kan het gebouw over twintig jaar gebruikt worden? Vanwege de vergrijzing is er de komende jaren grote behoefte aan bejaardentehuizen en verzorgingshuizen. De babyboomgeneratie wordt nu oud maar over enkele tientallen jaren jaar sterft deze generatie uit en neemt de behoefte aan bejaardentehuizen en verzorgingshuizen weer af. In de Hoeksche Waard en delen van Goeree Overflakkee worden nog nieuwe scholen gebouwd, terwijl we nu al weten dat deze nieuwbouw over tien tot vijftien jaar allemaal leegstaat.'



De monumentale mijnschacht van de Oranje Nassau mijn I is het enige zichtbare dat nog rest van de Nederlandse steenkoolmijnbouw industrie die 85 jaar lang het leven in Heerlen bepaalde.
/ Foto: Gerard Til, Hollandse Hoogte.





‘Laat planologen aanschuiven aan cafétafel’

Herbestemming gaat een nieuwe fase in, taxeert Maarten Hajer. In de eerste, esthetische, fase zijn de parels binnen gehaald. Nu is het zaak om pragmatisch te zijn, want er zal veel minder geld beschikbaar zijn. ‘Laat het maar een beetje minder mooi worden, dat is helemaal niet erg.’

Hij loopt naar het raam, staart naar buiten, gaat weer zitten en stut zijn hoofd met de handen. ‘Een heel markant verschil zal het zijn. De herbestemming gaat een compleet nieuwe fase in’, formuleert hij bedachtzaam. Om vervolgens op stoom te komen: ‘*We ain’t seen nothing yet*. Er zal de komende decennia structureel minder geld beschikbaar zijn. De kantorenmarkt zal een flinke veer moeten laten, de institutionele beleggers moeten hun verlies nemen en de overheid zal alle zeilen moeten bijzetten om de nieuwe situatie het hoofd te bieden.’ Maarten Hajer is er van overtuigd dat de vette jaren voorbij zijn. Maar dat is helemaal niet erg, zegt hij monter. ‘In de eerste fase is er prachtig erfgoed herbestemd. Er zijn met veel geld mooie gebouwen opgeleverd. Maar het programma van deze esthetische fase was fragiel. Nu de parels zijn binnengehaald, is het zaak om realistischer te worden. Er zal de komende jaren veel minder geld beschikbaar zijn. Dat is een gegeven.’

‘Het grote gebaar werkt niet meer’

Bescheiden, pragmatisch en organisch. Met deze bijvoeglijke naamwoorden zou je de tweede fase kunnen karakteriseren. Alle spelers krijgen een nieuw script in handen, met de opdracht vooral veel te improviseren. Hajer: ‘Het denken over ruimtelijke ordening in Nederland is vaak institutioneel en steriel. Lopend door de steden kun je de gebouwen op vijf jaar nauwkeurig dateren. Hele wijken idem dito. Maar dat grote gebaar werkt niet meer en het was niet goed ook. Nu er minder en minder geld is voor grootschalige gebiedsontwikkeling,



Maarten Hajer is directeur van het Planbureau voor de Leefomgeving. Hij is tevens part-time hoogleraar Bestuur en Beleid aan de Universiteit van Amsterdam. Recentelijk publiceerde hij *Sterke verhalen, hoe Nederland de planologie opnieuw uitvindt*. Het boek verscheen onder redactie van onder andere Hajer bij Uitgeverij 010 in Rotterdam.



krijgen we weer oog voor de charme van de geleidelijke transformatie. Die overgang van strategische planning, naar een meer adaptieve planning is al gaande. Geen grote masterplannen meer, maar groeien in de tijd. Zulke adaptieve bouw is ook veel beter bestand tegen veroudering.' Hajer geeft als voorbeeld het Haagse bedrijventerrein Binckhorst op een steenworp afstand van het planbureau. 'Een fantastische locatie, midden in de stad en toch vlakbij de snelweg. Trams en bussen in overvloed. Maar er zijn een hoop bedrijven gevestigd en de tijd dat de overheid deze uit kon kopen is voorbij. Dus moet zo'n terrein kleinschaliger worden ontwikkeld. Je begint op een paar plekken en borduurt meer voort op de bedrijvigheid die er al is.'

'Ontwikkel een sociologische blik'

Het beter benutten van het bestaande vergt aanpassingen van alle partijen. Hajer: De projectontwikkelaars kunnen er hun boterham aan verdienen, als zij andere, kleinschaliger technieken ontwikkelen, zoals combinaties van herbestemming met nieuwbouw, of op een kleine korrelgrootte opereren. Kijk naar voorbeelden uit het verleden, zoals het 19e eeuwse Haags Statenkwartier, dat kavel voor kavel met particulier geld is opgebouwd en zich zo tot een zeer gewaardeerd organisch geheel heeft ontwikkeld.'

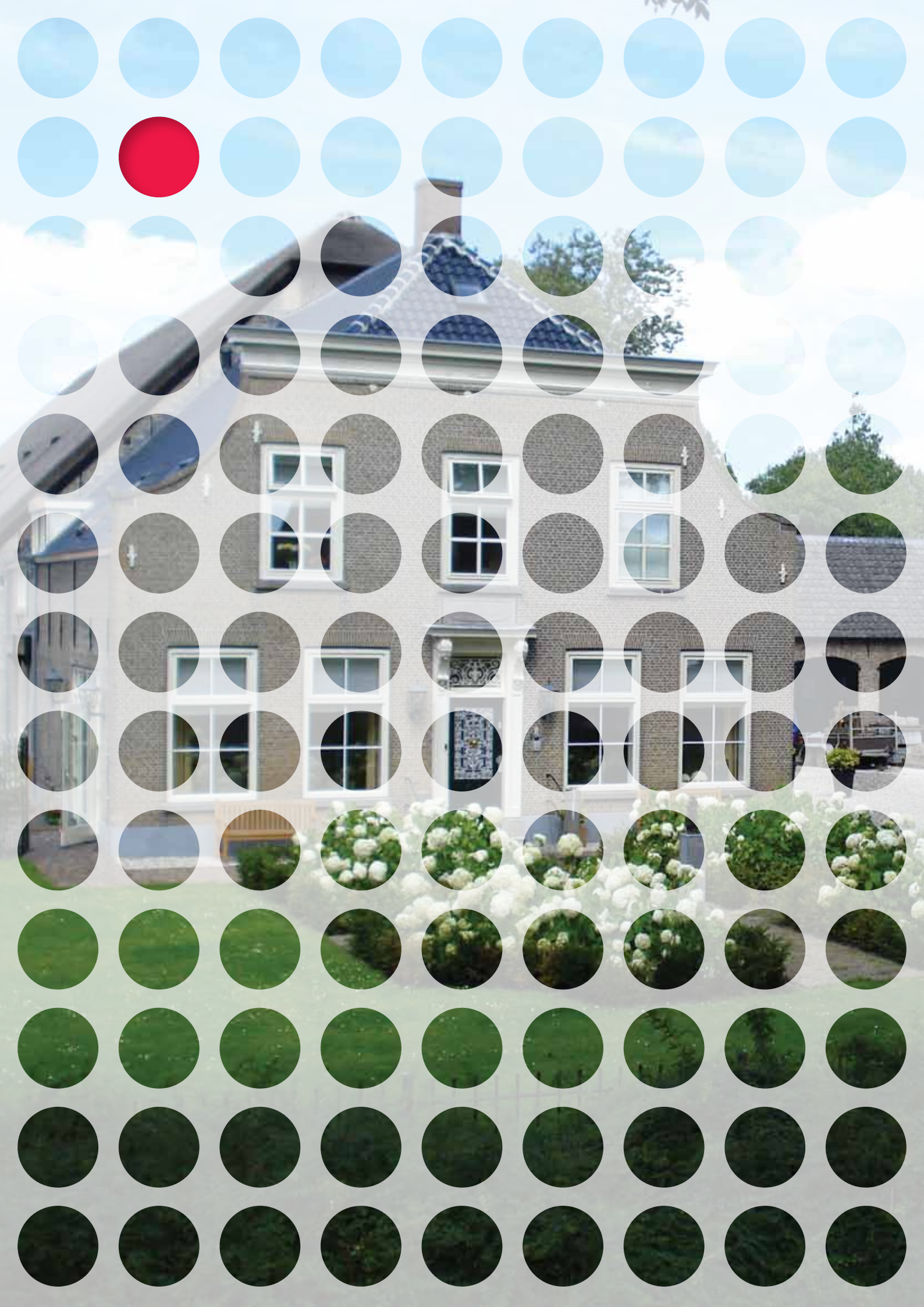
Kiezen

Persoonlijk vindt Hajer het geen slechte zaak dat de toch wat dwangmatige en dwingende kanten van de Nederlandse stedenbouw en ruimtelijke ordening terrein moeten prijsgeven. 'De planologen hebben de tekentafel al verruild voor de onderhandelingstafel, maar nu wordt het tijd dat zij aan de cafétafel aanschuiven. Laat de overheid heel veel nieuwe gesprekken voeren met de burgers, de projectontwikkelaars. Ga de straat op en ontwikkel een sociologische blik. En kies. Sommige plekken zijn belangrijker dan andere. De spreekwoordelijke kruispunten en pleinen waar de mensen elkaar ontmoeten, waar rijke en arme buurten aan elkaar grenzen, die moeten we altijd goed houden. Het vervoer moet goed in elkaar zitten. In die keuze moet de overheid het voortouw nemen. Maar we moeten niet meer alles tot in de haartvaten willen opknappen. Laat het maar een beetje vrij. Een beetje marktgerichter kan geen kwaad.

Het zal allemaal misschien wat minder mooi worden, maar vele malen interessanter, verwacht Hajer.



De Caballerofabriek in Den Haag, nu een cultureel verzamelgebouw en blikvanger van het bedrijventerrein de Binckhorst. / Foto: Hollandse Hoogte, Inge van Mill.





Sparen voor de zorg

‘Een van onze leden heeft een Frans Hals in de kluis, een ander verzorgingshuis beschikt over melkquota. Vroeger was het heel gewoon dat boeren land en vee inbrachten in ruil voor verzorging. Nu kijk je er van op, maar ik verwacht in de komende decennia dat dit in moderne variant weer terug komt: verzorging wordt betaald met het eigen huis.’

‘Er rust nog een taboe op, maar de contrasten in de zorg zullen toenemen, verwacht Aad Koster directeur van Actiz. ‘Een leven lang is er verschil. De een woont in een mooie villa, de ander driehoogachter. Dat accepteren we tot op zekere hoogte. Zodra je in een verzorgingshuis of verpleeghuis terecht komt, is het opeens allemaal dezelfde kamer, hetzelfde koekje, hetzelfde eten. Die uniformiteit stamt nog regelrecht uit de jaren zestig toen gold: ‘niet zeuren, wees blij dat je verzorgd wordt.’

Onder invloed van bezuinigingen, maar ook door sociale factoren zal het contrast tussen rijk en arm in de zorg scherper worden, voorziet Koster. ‘De trend is dat zorg en wonen gescheiden worden. Iedereen zal straks zelf moeten betalen voor huis en voeding en de mondige burgers zullen meer eisen stellen, of anders wel hun kinderen. Dat neemt niet weg dat goede basiszorg voor een ieder toegankelijk moet blijven.’ Maar, relativeert Koster het gros van de mensen blijft gewoon thuis wonen, tot op hoge leeftijd.

80-plussers

De cijfers zijn verbluffend. Geroutineerd maar nog altijd met een lichte verbazing wijst Aad Koster op het staatje 80-plussers. In 1980 waren er 312 duizend 80-plussers en 180.000 plaatsen in verpleeg- en verzorgingshuizen. In 2010 was het aantal 80-plussers gestegen naar 649.000, het aantal plaatsen in tehuizen bleef grosso modo gelijk. En in 2030 zullen er nog steeds minder dan 200.000 bedden zijn in de tehuizen, terwijl de groep 80-plussers boven het miljoen uitkomt, 1.187.000 om precies te zijn.



Aad Koster is directeur van Actiz, brancheorganisatie van zorgondernemers in de verpleeg- en verzorgingshuiszorg, thuiszorg, kraamzorg en jeugdgezondheidszorg. Actiz heeft 415 leden, die samen zorg bieden aan ongeveer 2 miljoen cliënten. Bij de leden werken ruim 420.000 medewerkers. De organisatie behartigt hun belangen, initieert innovatie in de sector en springt in op ontwikkelingen in de arbeidsmarkt.



‘Verreweg de meeste mensen blijven dus thuis wonen. Nu al woont 93 procent van de 65-plussers thuis, slechts 2 procent woont in een verpleeghuis, 5 procent in een verzorgingshuis. Die groep zal verder slinken’, verwacht Koster.

De huidige zorg voor ouderen in de verpleeg- en verzorgingshuizen vindt plaats op circa 2200 locaties, althans de zorg die geleverd wordt door de aangesloten bedrijven bij Actiz. Maar Actiz vertegenwoordigt een ‘Albanees’ percentage van het veld: circa 97 procent.

Koster verwacht dat de verzorgingshuizen er zachtjes ‘uit gedrukt’ worden. ‘De verpleeghuizen houden stand, want de groep dementerende ouderen zal groeien, maar ook de verzorgingshuizen krijgen vooral “zwaardere” gevallen. Zij zullen een keus moeten maken: gaan wij ons ontwikkelen tot verpleeghuis of worden wij een ondersteunende woonvorm, een alternatief voor thuis wonen, met eigen appartementen voor cliënten in een beschermde omgeving.’

‘Zorgondernemers gaan zich ontpoppen tot hoteliers’

Nu wordt de huur van bewoners van verzorgingshuizen nog uit de Awbz betaald, maar dat zal spoedig stoppen en de zorgondernemers zullen zich meer en meer op de gebruikers gaan richten. Koster: ‘De concurrentie zal toenemen. Wonen, sfeer, bejegening en omgeving worden belangrijk. Ik voorzie dat zorgondernemers mooie villa’s, herenhuizen, oude boerderijen en markante monumenten als kloosters zullen kopen en geschikt maken voor bewoning. Of, nog een stapje verder, als hoteliers gaan fungeren. Een voorbeeld hiervan is de franchiseorganisatie De Herbergier, die een aantal senioren bijeenbrengt, een mooi oud pand koopt en een echtpaar zoekt voor het dagelijks beheer. Klein-schalige en centraal gelegen locaties, mogelijk in monumenten, zijn ook in trek bij groepen vrienden, die gezamenlijk bijvoorbeeld een klooster kopen en hun eigen zorgbehoefte inkopen. Zorgondernemers spelen hier op in.’

‘Vraag is dan, aldus Koster, hoe bij dit soort nieuwe ontwikkelingen wordt omgegaan met regelgeving zoals bijvoorbeeld voor brandveiligheid. Het gaat immers om zelfstandige woningen waar de brandweer doorgaans minder over te vertellen heeft dan over verzorgingshuizen.’

Zelfredzaam

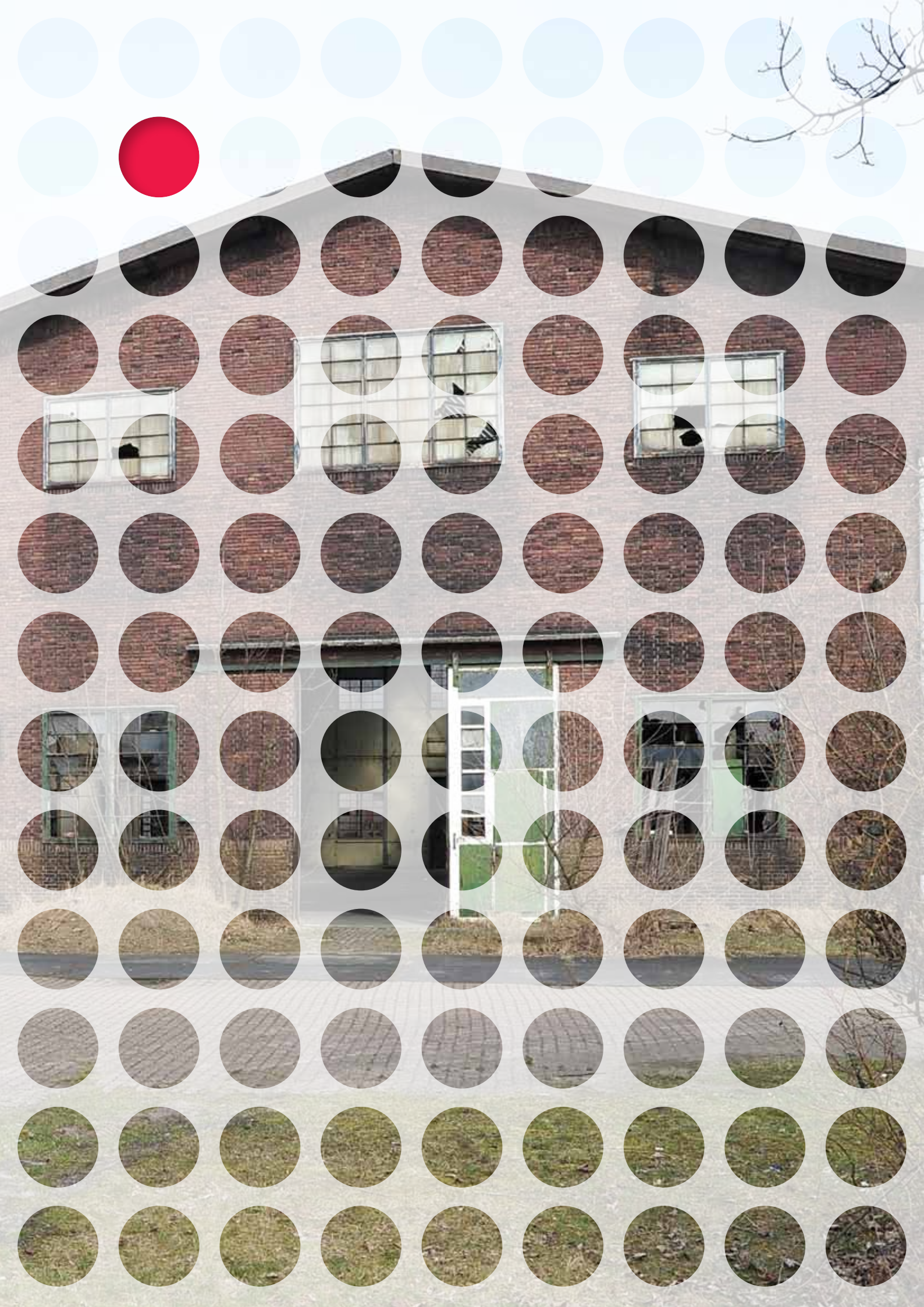
Een tweede trend is de nadruk op zelfredzaamheid. Door de vergrijzing zal het aantal handen aan het bed drastisch slinken. De overheid staat



niet meer vanzelfsprekend klaar. Koster: 'Wij noemen het een paradigmashift, waarbij naasten en vrijwilligers in plaats van laatsten als eerste ingeschakeld worden, gevolgd door de professionals, en waarbij de zorgorganisatie in de buitenste ring terecht komt. Er zijn al jonge zorgondernemers die een soort marktplaats voor zorg hebben opgezet. Een keten van buurtwebsites, waarop je kunt zien dat die aardige buurman die je wel eens gedag zegt, best bereid is om boodschappen te doen. In krimpgebieden zullen nieuwe vormen van community-denken noodzaak zijn. Bij eenzaamheidsproblemen eerder een busje langs sturen om iemand naar een dorpshuis te brengen dan elke dag thuiszorg leveren. Technologie kan hulp op afstand bieden, veel domotica kan tegenwoordig draadloos, dat scheelt weer in de verbouwingkosten. In feite moeten we aan alle oplossingen tegelijkertijd werken om ervoor te zorgen dat ook in de toekomst mensen die zorg nodig hebben dat ook krijgen.'



Boerderij Dorpzicht in de kern van Zuid-Beijerland biedt nu verblijfplaatsen voor psychogeriatrische en palliatieve zorg. Ook herbergt de voormalige boerderij een aantal dorpsgerichte functies. / Foto: Zorgwaard.





'Ruimte is een luxe'

"De eeuw van" is misschien wat sterk uitgedrukt, maar in West-Europa zal de komende decennia wel de nadruk liggen op herontwikkeling. De Maastrichtse hoogleraar vastgoedfinanciering Piet Eichholtz voorziet een bloeiende handel in slooprechten en het failliet van projectontwikkelaars oude stijl.

Er zijn bemoedigende tekenen en verontrustende vooruitzichten. Een voorbeeld van de eerste is dat er tot 2025 nog circa 0,8 miljoen nieuwe woningen nodig zijn in Nederland. Een voorbeeld van het tweede is dat zich een flinke kapitaalvernietiging aandient: de sloop van ongewilde woningen en overbodige kantoren.

Beide voorspellingen komen voort uit demografische ontwikkelingen, aldus hoogleraar vastgoedfinanciering Piet Eichholtz.

'We zijn allemaal op stand gaan wonen'

Volgens de prognoses van Eurostat, het Europese CBS, is in "ons" deel van Europa nu het maximaal aantal huishoudens bereikt, dat we ooit zullen hebben. In Nederland is dat stadium pas in 2025 een feit. De kwalitatieve vraag naar nieuwe woningen blijft de komende 15 jaar stijgen, en dat komt vooral door de vergrijzing.

Opleidingsniveau

'Naarmate de bevolking veroudert stijgt de kwalitatieve vraag naar woningen. Dat heeft alles te maken met het opleidingsniveau', legt Eichholtz uit. 'De huidige ouderen zijn gemiddeld laag opgeleid, de jongeren van nu zijn juist hoger opgeleid dan ooit. Het percentage hoogopgeleiden zal dus steeds verder groeien en dat heeft consequenties voor de woningmarkt. Goed opgeleiden hebben meer *human capital*. Zij verdienen meer en zijn bereid meer geld aan hun huis te besteden. In de zin van een betere locatie, meer voorzieningen, goede parkeerplaats. En vooral meer ruimte.'



Piet Eichholtz is hoogleraar vastgoedfinanciering aan de Universiteit van Maastricht. Zijn onderzoek omvat onder meer de "Herengracht Index" (de eerste ononderbroken verzameling van vastgoedgegevens vanaf de 17e eeuw) en een vergelijkbaar onderzoek naar de huurprijzen in Amsterdam vanaf 1550. Naast zijn wetenschappelijk werk adviseert zijn bedrijf Finance Ideas maatschappelijke instellingen als corporaties, scholen en ziekenhuizen op het gebied van vastgoedfinanciering.



'Ruimte is een luxe goed en we zijn wat dat betreft allemaal op stand gaan wonen. Ook de mensen aan de onderkant van de samenleving. Waar voorheen een gezin met zes kinderen huisde, wordt dezelfde etage nu bewoond door een alleenstaande moeder met kind. Of in breder perspectief: Amsterdam heeft op dit moment net iets meer inwoners dan rond 1900, maar de stad neemt een vijf keer zo groot oppervlak in.'

'Zwaartepunt verschuift naar herontwikkeling'

Om aan die kwalitatieve vraag naar woningen te voldoen, zal er flink geherstructureerd moeten worden, verwacht Eichholtz. 'Er zal heus nog wel in het zogenaamde weiland gebouwd worden, maar het zwaartepunt gaat verschuiven naar herontwikkeling. De ontwikkeling van grote industriële terreinen, stedelijke binnenhavens en kantorenlocaties tot woningen. Herbestemming zoals we nu ook al doen. Een ander deel van de vraag kunnen we oplossen in de bestaande bouw: kantoorvilla's verbouwen tot woningen, etages combineren tot maisonnettes, rijtjeswoningen samenvoegen, woningen optoppen met dakterrassen of penthouses bouwen op daken. Maar er zal ook veel gesloopt moeten worden, omdat het huidige aanbod van veelal sociale woningbouw slecht aansluit bij de vraag. Uiteindelijk zullen hierdoor tot 2025, wanneer in Nederland ook het maximaal aantal huishouden is bereikt, netto weliswaar 800.000 woningen nodig zijn, maar bruto veel meer.'

Al wat de pech heeft op een verkeerde locatie te staan, of het nu weinig aantrekkelijke woningen in krimpgebieden betreft of overbodige kantoren op zichtlocaties, zal uiteindelijk gesloopt worden, verwacht Eichholtz. Simpelweg omdat een andere oplossing te duur is. 'Veel zichtlocaties zijn niet geschikt voor bewoning. Te veel lawaai, vervuiling en fijnstof. Laten we wel zijn, de huidige bewoners bij het Rotterdamse Kleinpolderplein, of langs de A2 in Maastricht wonen ook liever elders als ze de keus hebben.'

Fondsvorming

We moeten naar nieuwe financieringsvormen voor het vastgoed toe, zegt de hoogleraar. Fondsvorming zal terrein winnen. Op nationaal niveau en op regionaal niveau. 'Het kan niet zonder nationaal fonds', verduidelijkt Eichholtz, 'waar de rijke westerse corporaties in storten



ten gunste van hun collega's in de krimpgebieden, om hen te compenseren voor verliezen door sloop van woningen. Tenslotte profiteren de corporaties in het westen van het *human capital* uit bijvoorbeeld Limburg. De jongeren trekken massaal naar de Randstad en keren niet meer terug.'

'De markt zal een flinke veer moeten laten'

Maar ook in de krimpregio's moet de pijn gedeeld worden. Er zullen vormen van bovenregionale afstemming moeten komen en een ieder die belang heeft bij hoge woningprijzen moet bijdragen aan de kosten van herstructurering. Eichholtz: 'Particuliere eigenaren zullen een hogere onroerendezaakbelasting moeten accepteren en banken die mede de fondsen zullen opzetten, moeten een gunstiger rente geven. En, we zullen over nieuwe vormen moeten nadenken, bijvoorbeeld het ontwikkelen van slooprechten voor de krimpregio's, gemodelleerd naar de emissierechten voor CO₂.

Ook de markt zal een flinke veer moeten laten. Eichholtz heeft weinig op met klagende projectontwikkelaars en beleggers. Wie een verkeerde beslissing heeft genomen, moet op de blaren zitten en de overheid is er niet om een kussentje onder zijn billen te schuiven. 'Er zullen projectontwikkelaars failliet gaan, maar als de samenleving geen behoefte heeft aan pindakaas en Calvé bouwt toch een nieuwe fabriek, tja.'



Nieuw Hembrug in Zaanstad. Grote industriële site die wacht op herontwikkeling. / Foto: Rijksvastgoed- en ontwikkelingsbedrijf.





Consument wil discount en distinctie

De Hema heeft meer filialen dan er gemeenten zijn. Directeur Marketing René Repko van de winkelketen houdt vanuit zijn observatiepost aan het Amsterdamse IJ de winkel trends in de gaten. Het koopgedrag van consumenten wordt extremer.

Aan de overkant van het glinsterende IJ ligt het REM eiland afgemeerd. Het zendstation van TV Noordzee is in de Amsterdamse haven een nieuw leven begonnen als restaurant. De naaste buur is het voormalige Kraanspoor, verbouwd tot hippe kantoren. Aan de schaduwkant de laatste resten van de oude industrie, die nog wachten op een nieuwe toekomst. Het hoofdkantoor van Hema ligt midden in herontwikkelingsgebied, maar zelf is het van deze tijd: nieuwbouw.

De verhuizing naar het voormalige Ndsm-terrein was een verademing, zegt directeur Marketing van Hema, René Repko. 'Wij zaten in Z-0 in de Amsterdamse Poort in een archetypisch jaren 70 gebouw met weinig aspiraties. Ja, dan is dit een voorrecht. Maar vergis je niet: de gewone mensen die hier werken kan het weinig schelen dat MTV hier zit, en allerlei hippe creatievelingen. Zij kijken naar hun reistijd en degenen die ten zuiden of oosten van Amsterdam komen, zijn een stuk langer onderweg.'

'Liever confectie dan monumentaal maatpak'

Hema heeft meer filialen in Nederland dan er gemeenten zijn: 470 tegen 418. En een assortiment dat alle lagen bedient. Volgens eigen zeggen draagt een op de drie jongens een onderbroek van Hema en gaan er elk jaar 7 miljoen tompoucen over de toonbank. Een bedrijf dat de Nederlander kent en dat vanuit de observatiepost aan het IJ de trends in de samenleving in de gaten houdt.

Dat Hema per definitie op A1 winkellocaties zit, weet iedereen: in de drukste winkelstraat, in het hart van een middelgrote kern, in een



René Repko is directeur Marketing bij de Hema. Voor hij bij het warenhuis aantrad, vervulde hij verschillende managementfuncties bij onder andere Albert Heijn en Randstad Nederland. Repko is lid van het bestuur van de Stichting Wetenschappelijk Onderzoek Commerciële Communicatie aan de Universiteit van Amsterdam.



winkelcentrum in de buitenwijk. 'Of er ook a-typische locaties zijn? Ik durf te zeggen: niet. Al zal er misschien ergens eens een Hema in een monumentaal pandje zitten'.

Een *varietystore* als Hema, of wel een klein warenhuis, stelt specifieke eisen aan een gebouw qua vloeroppervlak, plafondhoogte, routing etc. Confectie past beter dan een maatpak, zegt Repko. De Selexyz boekhandel in de Maastrichtse Dominicanenkerk is prachtig, maar een Hema zou er nooit kunnen zitten. 'Wij zetten een ruimte vol met stellingen. Zie je het voor je met al die prachtige bogen?'

Geen trappen

De keuze voor een vestigingsplaats van Hema is een redelijk autonome, mathematische machine. Je stopt er gegevens in (populatie, koopkracht, concurrentie, beschikbare meters etc) en de software slaat aan het rekenen. Bij ongunstig(er) rendement volgt niet automatisch nee. Soms wordt gekeken of een franchiser geïnteresseerd is. Veertig procent van de filialen wordt gerund door een lokale ondernemer. Sommigen hebben meerdere filialen. In de Bollenstreek is er een eentje die zeven vestigingen onder de hoede heeft. Maar ook deze lokale ondernemers zullen hun beslissing uiteindelijk baseren op de doorslaggevend factor: traffic. Is er genoeg publiek? En zij zullen net als het hoofdkantoor niet zo snel kiezen voor complexe architectuur. Want naast het Gebod (traffic) is er het Verbod (geen trappen). 'Trappen kosten je je omzet.'

'Niet esthetiek maar traffic bepaalt rendement'

Repko noemt een paar voorbeelden van achteraf minder gelukkige keuzes, die herontwikkelaars zich ter harte kunnen nemen. 'In Amsterdam hadden we een goedlopende vestiging in de Reguliersbreestraat. Wel een lelijk gebouw. We zijn toen meegegaan naar de Kalvertoren – het nieuwe winkelcentrum op de kop van de Kalverstraat. Nu zitten we in de 'kelder'. Ander voorbeeld is Almere, waar we een fantastische plek in het oude centrum hadden. We hebben ons laten verleiden te verhuizen naar het nieuwe stadshart. Dat winkelcentrum ziet er prachtig uit, maar er is te weinig traffic en de winkeliers huilen.'

De afgelopen tien tot twintig jaar heeft Hema vooral ingezet op kleinere winkels, op gemakswinkels op de drukke stationslocaties (de high traffic variant) en op de e-commerce. 'We zitten al op alle grote locaties. De komende decennia gaan we ons netwerk verder verdichten, met



kleinere winkels. Althans in Nederland en België, de echte expansie voor ons zal in Duitsland en Frankrijk optreden.'

Hema heeft geen last van de vergrijzing en de krimp die zich in regio's voordoet ('Er zijn geen Hema's gesloten) maar ziet hier evenmin nieuwe handel. 'Een SRV-wagen maar dan van Hema is op zich geen gekke gedachte, maar ja: de return op een SRV Hema-wagen in Krabbendijke is wel erg klein.'

Gevraagd naar de grootste verschuivingen in koopgedrag, noemt Repko niet verwonderlijk als eerste de grote vlucht die online kopen al heeft genomen en nog zal nemen. Het CBS becijferde dat in 2010 ruim driekwart van de Nederlanders online winkelde: 9,3 miljoen mensen, een half miljoen meer dan in 2009. Dat zal onvermijdelijk leiden tot cannibalisatie van de winkelomzet maar zegt Repko: 'Als ik online shopping niet aanbiedt gaat de concurrent er met die omzet van door.'

'Mevrouw koopt dagelijks goedkoop bij Lidl en haalt dure wijn bij slijter'

Als tweede verwacht hij dat er zwaar op prijs geconcurrereerd gaat worden. 'We merken het al in Duitsland, die stevige oriëntatie op discounting. Tegelijkertijd laat dat ruimte voor een andere ontwikkeling: mensen zoeken naar ervaringen en willen zich onderscheiden. Het midden tussen deze twee wordt zwak. Mevrouw koopt de dagelijkse kost bij Lidl én een dure wijn bij de slijter. Deze tweede trend heeft ook nog een duurzame kant. De consument zal steeds vaker willen weten hoe een product gemaakt wordt en zal, ondanks de prijs, eerder weigeren een spijkerbroek van 6 euro te kopen als er twijfel bestaat over de herkomst.'

Filialisering

De vraag naar specialistische winkels zal groeien, maar dat zegt nog niks over het uithoudingsvermogen van deze retail. Huurprijzen maken het verschil, zegt Repko. Neem de 9 straatjes in Amsterdam, hét voorbeeld van eigenzinnig en eigentijds winkelen. De authenticiteit en de variatie is er aan het afnemen, signaleert Repko. Er komen steeds meer ketens en *fashion*. Een gevaarlijke ontwikkeling, vindt hij. Want hoewel 'zijn' Hema debet is aan de eenvormigheid, ziet hij ook de nadelen. 'De filialisering in Nederland is doorgeslagen. Dat kan zich tegen je keren. Ik winkel ook het liefst in steden als Breda en 's-Hertogenbosch waar de authentieke specialisten niet zijn verdrongen door de ketens.'



Hemavestiging, Rotterdam, Beurs. /
Foto: Otto Snoek, Hollandse Hoogte.





‘Voortdurende verbetering van het bestaande’

‘Il faut cultiver notre jardin’. Deze uitspraak van Candide legt de vinger op de zere plek volgens ontwikkelaar Rudy Stroink. De tijd van het grootse bouwen is voorbij, we moeten nu stapje voor stapje het bestaande verbeteren.

‘Een foto zegt meer dan duizend woorden. Getallen hebben dat vermogen ook, mits goed gekozen. Projectontwikkelaar Rudy Stroink heeft er twee paraat, die in één oogopslag duidelijk maken dat we op het breukvlak van twee tijdperken staan. ‘De laatste vijftig jaar is de Nederlandse bevolking gegroeid van 9 miljoen naar 17 miljoen. De komende vijftig jaar zal de bevolking groeien van 17 naar 17,5 miljoen. Moet je nagaan wat dat betekent. Al onze instrumenten op het gebied van ruimtelijke ordening - bestemmingsplan, structuurvisie, vergunningen, het hele fiscale systeem - zijn gebaseerd op de gedachte van groei. Maar die groei is er nu uit.’

Op welke leest moeten we de inrichting van Nederland dan schoeien? ‘Incrementele groei’, zegt Stroink. ‘We richten ons niet meer op een groots vergezicht. De basis is nu een voortdurende verbetering van het bestaande. Gebouw voor gebouw, straat na straat transformeren.’ Deze omslag van het bouwen, bouwen, bouwen naar het tuinieren is nog niet doorgedrongen in het politieke debat, constateert Stroink. ‘De discussie over hoe Nederland er de komende dertig jaar uit komt te zien, moet nodig gevoerd worden. Er zijn nieuwe instrumenten nodig, nieuwe wetten en fiscale regelingen voor de omslag naar de onderhouds- en verbetermodus.’

‘Stapje voor stapje transformeren’

Om zich een idee te vormen over de toekomst, hanteert Stroink een simpel ‘trucje’. Voor hem geen futurologen of fatamorgana’s. Stroink: ‘Je moet beginnen met de problemen van vandaag te begrijpen.’ Hij situeert de problemen op het niveau van het gebouw, de stad en



Rudy Stroink is oprichter van projectontwikkelaar TCN (Trammell Crow Nederland). TCN Property Projects heeft kantoren in zes landen en treedt zowel op als consultant, ontwikkelaar, manager en belegger van vastgoedprojecten. Stroink is opgeleid aan de TU Delft, met als specialisatie Stedenbouw. Hij is lid van het Herbestemmingsteam.



de staat. 'Het gedrag van mensen is veranderd, maar de gebouwen zijn gemaakt voor een andere tijd. Het stedelijk landschap past niet meer. Dronken van de welvaart is de schakel veel te laat omgezet. Van de kantoren is 95% gemaakt voor "intensieve personeelhouderij". Het beseft dat het kantoor al lang geen productieplaats meer is, maar een plek van samenkomst en ontmoeting, is te laat doorgedrongen in de sector. In de woningbouw idem dito. Vijftig procent van de huishoudens leeft niet meer in gezinsverband. Wat moeten die mensen in een Vinexwijk? Gescheiden vaders hebben veel meer aan een appartementencomplex met extra voorzieningen. Waarom geen kinderhotel gebouwd bij zo'n complex, dan wordt het voor de vaders en de kinderen een feest als de kinderen komen logeren. In Amerika heb ik mooie voorbeelden hiervan gezien.'

'Overheid wordt een verzekeraar met een leger'

'Wat we hebben moeten we anders inrichten. Niet radicaal, maar stapje voor stapje transformeren. De economische crisis leidt tot conservatisme. Mensen blijven zitten waar ze zitten en gaan van de weeromstuit meer aandacht aan hun omgeving besteden. Door de stagnatie zullen zij meer tijd en energie steken in de plek waar ze zijn. Ik verwacht een bloei van het collectief particulier opdrachtgeverschap. Die tendens wordt nog versterkt door de onhoudbare positie van de overheid.'

'De overheid', zegt Stroink licht provocerend, 'wordt een verzekeraar met een leger. Of je nu pro of anti-overheid bent is niet relevant. Er is een gigantisch budgettaire probleem. Door de vergrijzing zullen de gezondheidszorg en de sociale zekerheid het budget van de overheid opslokken. We moeten meer zelf doen.'

Collectief belang

Tussen de uitersten van het persoonlijk en het publieke belang ziet Stroink een derde categorie - het collectieve belang - tot bloei komen. De komende decennia zal het tijdperk worden van zichzelf organiserende collectieven. Stroink juicht dat toe.

'Kennis is door internet gedemocratiseerd. Multinationals zijn hun monopolie op economische kennis kwijt. Elke gebruiker kan zich via internet informeren over prijzen, productie en distributie wereldwijd. En hetzelfde internet stelt mensen in staat om collectief te opereren terwijl zij zich heel ergens anders bevinden.'



Die kant gaan we op, stelt Stroink. 'Aanjagers van de economie worden kleine groepen van 25 tot 40 mensen, die zich organiseren rondom een product. Voor de beroepsgroep in de bouw betekent het dat allerlei disciplines in een team gaan samenwerken en dat de grenzen tussen architect, belegger, ontwikkelaar en aannemer zullen vervagen. De vakken zullen integreren. Niet wat je dóet is belangrijk, maar wat je máakt.'

Het zal een impuls aan de steden geven, verwacht Stroink. 'De steden staan volgens mij aan het begin van een revival. Voorwaarde voor een organische ontwikkeling van de stad is wel dat we weten hoe de stad in elkaar zit. Technologie biedt hiervoor nieuwe mogelijkheden. Ik ken een analyse van het verkeer in London via de registratie van de bewegingen van gsm toestellen. Je kunt met dat materiaal prachtig analyseren hoe zo'n stad 's ochtends vol loopt. We kennen nog heel weinig van dat soort onderzoeken, die ons kunnen helpen de stad beter te managen.'

'Steden staan aan begin van revival'

Stroink heeft ook oog voor de keerzijde van het collectief belang: 'De solidariteit binnen de groepen zal groeien, tussen groepen zal die afnemen. De wereld zal harder worden en iedereen zal meer op zichzelf en de eigen kring aangewezen zijn.'

Toch is Stroink verre van pessimistisch. 'Economisch zal het Nederland niet slecht gaan, mits het de infrastructuur op niveau houdt. Door de hoge mate van tolerantie - daar blijf ik in geloven - en de goede kwaliteit van leven zal Nederland aantrekkelijk blijven voor buitenlandse bedrijven, studenten en talenten.'



Het oude gebouw van Trouw aan de Wibautstraat in Amsterdam. In de oude drukkerij zit nu club Trouw waar je kan eten en dansen. Het is de bedoeling dat het gebouw over een jaar of drie gesloopt wordt. / Foto: Bram Budel / Hollandse Hoogte.

Colofon

Amersfoort, september 2011

Auteur Marijke Bovens

In opdracht van H-Team en Nationaal Programma Herbestemming

Opdrachtbegeleiding Machteld Linssen

Vormgeving en-publique.nl

Nationaal Programma Herbestemming

p/a Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Smallepad 5

3811 MG Amersfoort

T 033 - 421 7 340

info@herbestemming.nu

www.herbestemming.nu

Met dank aan de geïnterviewden: Luuk Boelens (Universiteit van Utrecht, Urban Unlimited), Hans Boutellier (Verwey-Jonker Instituut, Vrije Universiteit Amsterdam), Piet Eichholtz (Universiteit van Maastricht, Finance Ideas), Maarten Hajer (Planbureau voor de Leefomgeving, Universiteit van Amsterdam), Aad Koster (Actiz), René Repko (Hema), Carla de Rie (Lysias Consulting Group, Topteam Krimp), Rudy Stroink (TCN Property Projects, H-team), Bas ter Weel (Centraal Planbureau, UNU_MERIT).



