



Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

De adaptieve stad vraagt om een

Nieuwe Bouwcultuur

essay door voormalig Rijksbouwmeester Frits van Dongen

januari 2015



afbeelding #01: Woonboten op het droge; De Ceuveld Amsterdam-Noord
bron: Jean-Pierre Jans

afbeelding #00 (voorpagina): Theo van Pinxteren

De adaptieve stad vraagt om een Nieuwe Bouwcultuur

We zijn uitgebouwd, heb ik vorig jaar gezegd. Dat veroorzaakte een heftige discussie. De leegstand van kantoren, zorginstellingen, woningen en agrarisch vastgoed heeft immers de omvang van een maatschappelijke opgave aangenomen. Alleen al voor kantoor- en bedrijfsgebouwen is de leegstand opgelopen tot 20 miljoen vierkante meter. De strekking van mijn boodschap was dan ook dat het bouwen voor de speculatie, oftewel het bouwen voor de leegstand, nu eindelijk voorbij moet zijn. Daarin voel ik mij gesteund door de recente studie van het Planbureau voor de Leefomgeving, 'Balans van de Leefomgeving 2014', dat waarschuwt voor een te groot optimisme om te gaan bouwen nu de economie weer aantrekt. In de bouw- en ontwikkelwereld stroopt men echter de mouwen al op om terug te gaan naar business as usual. Ik pleit voor een heroriëntatie op de Nederlandse traditie van bouwen: een Nieuwe Bouwcultuur waarin de adaptieve stad centraal staat.

Nieuwbouw in grote getale leidt op termijn tot nieuwe leegstand en lost niets op voor de huidige miljoenen meters lege dozen langs de snelweg en de instortende bouwvallen waar het platteland mee kampt. We staan op een keerpunt, waarbij het nú zaak is om een nieuwe invulling te geven aan de opgaven waar we voor staan. We moeten toe naar de ontwikkeling van adaptieve steden: veerkrachtige, aantrekkelijke en economisch sterke steden met een maximale diversiteit en een grote mate van klimaatbestendigheid. Renovatie, herbestemming en transformatie van het bestaande hebben een cruciaal aandeel in die opgave. Nieuwbouw ook, jazeker, maar dan niet meer de grote woonwijken in de wei. De opgave ligt nu in archi-punctuur, inbreiding en verdichting in het stedelijk gebied. Met nieuwe woningtypologieën die zodanig flexibel zijn dat ze geschikt zijn voor de veranderende vraag van de toekomst. Deze nieuwe stedelijke opgave vraagt om een nieuwe werkwijze, een nieuw vakmanschap en een heroriëntatie op onze Nederlandse traditie van bouwen. Het vraagt kortom om niets minder dan een Nieuwe Bouwcultuur.

Mallemlen

Waar komen we vandaan? De Nederlandse bouwkunst uit de jaren '90 en '00 was beroemd tot ver over de landsgrenzen vanwege zijn ster-architecten en iconische gebouwen. Maar de Nederlandse bouwkunst heeft

meer opgeleverd, namelijk een hoge overall-kwaliteit in architectuur en stedenbouw. Deze kon alleen ontstaan door een multidisciplinaire en planmatige benadering en een samenspel tussen overheid, opdrachtgever en ontwerper. Reflectie op het eigen handelen vond uitvoerig plaats in een uitgebreid vakdiscours in vakbladen, boeken en podia zoals de TU's en de lokale architectuurcentra. Door al deze aspecten samen was de Nederlandse situatie uniek. Toch zijn we ergens uit de bocht gevlogen. De draaimolen van de bouwproductie, aangejaagd door kantoren- en woningbouw, werd een mallemlen waaruit geen ontsnappen mogelijk leek. Iedereen reed zijn rondje mee: bouwers, ontwikkelaars, gemeenten, architecten, consultants en ook consumenten, aangewakkeerd door een schier eindeloze kredietverlening. Het systeem draaide steeds harder, doordat alle betrokkenen er flink aan verdienden. Gebouwen werden gereduceerd tot huurcontracten, tot lucratieve beleggingen, in plaats van plekken waar mensen wonen, werken en leven.

Werken in de koffiebar

Ondertussen bleek de onderliggende vraag radicaal te veranderen. De bevolkingsaantallen krimpen in plaats van groeien, en de bevolkingssamenstelling verandert in opbouw. De aanbodgedreven markt blijkt eengezinswoningen te hebben gebouwd waar men in de toekomst met kleinere huishoudens helemaal geen behoefte aan heeft. Door technologische ontwikkelingen verandert het werk en daarmee de omstandigheden waarbinnen dit plaatsvindt. Gewerkt wordt in een koffiebar in de stad, op het station, in een park, of thuis. De houding ten opzichte van ouderenzorg (langer thuiswonen, minder verzorgingstehuizen) verandert en het zorglandschap verandert mee. Kortom, onder invloed van demografische, maatschappelijke en technologische ontwikkelingen heeft de vraag naar ruimte een drastische kentering ondergaan. Losgezongen van de vraag bleef de carroussel van de bouwproductie echter onverminderd op topsnelheid haar rondjes draaien. En dan komt 'plots' de dreun, in de vorm van een financiële crisis en opeenvolgende recessie.

Kleinschaligheid en diversiteit

Het ontsporen van het systeem en het veranderen van de behoeften vragen om een nieuwe invulling van de eens zo roemruchte Nederlandse bouwkunst. Een Nieuwe Bouwcultuur, waarin kleinschaligheid, nieuwe coalities



afbeelding #02: Dakpark, Delfshaven Rotterdam
bron: Theo van Pinxteren

en betrokkenheid bij het eindproduct centraal staan. De Nieuwe Bouwcultuur wordt gevoed door de ingrijpende veranderingen in hoe we (samen)leven, werken, leren en recreëren. Cultuur gaat over een samenspel van normen, waarden en gedragsuitingen. Onze cultuur evolueert, en daarmee zal de manier waarop we de gebouwde omgeving vorm geven, mee veranderen. De contouren van die Nieuwe Bouwcultuur zie ik in de praktijk op dit moment al duidelijk ontstaan: er is sprake van een specifiekere bouwopgave, die gekenmerkt wordt door een grote diversiteit. Ik zie differentiatie in aard en omvang van het opdrachtgeverschap en er is sprake van nieuwe samenwerkingsvormen. De uitgedijde bouwketen wordt weer in elkaar geschoven. Ontwerp en planvorming komen via interdisciplinaire weg tot stand. Rollen veranderen: de architect is in veel gevallen niet meer de bouwheer van weleer, maar treedt op als initiatiefnemer, als verbinder van partijen, als ontwikkelaar van particuliere zelfbouwoningen. Zijn opdrachtgevers zijn niet meer de grote projectontwikkelaars met institutionele partijen als afnemer, maar particulieren, of ondernemers met een goed idee voor hun buurt.

Zorgplicht

Deze Nieuwe Bouwcultuur zal op termijn (moeten) leiden tot een minder starre regelgeving en snellere procedures, waarbij niet langer een gefixeerd eindresultaat centraal staat, maar waarin ruimte is voor experiment en tijdelijkheid. Natuurlijk vereist dat alles best wat moed: overheidsorganisaties én private opdrachtgevers zullen minder volgens de logica van het eigen huishoudboekje moeten gaan denken en minder gehard vanuit gevestigde posities en daaraan gekoppelde belangen moeten denken en handelen. En er wordt een nieuw vakmanschap gevraagd. De Nieuwe Bouwcultuur behelst óók het vinden van innovatieve oplossingen voor de bestaande voorraad gebouwen. Juist de creatieve kracht van het ontwerp moet worden ingezet bij de transformatie van de bestaande voorraad. Slimme oplossingen zijn nodig op het gebied van betaalbaarheid, attractiviteit en duurzaamheid. De nieuwe opgaven zijn kleinschaliger en gaan uit van het bestaande, maar juist hier is minstens zoveel, zo niet méér, vernuft en vakmanschap vereist als voor de grote gebaren van weleer. Voor de overheden, zowel Rijk als gemeenten, ligt bovendien een extra verantwoordelijkheid voor het leegkomend maatschappelijk vastgoed. In mijn ogen

gaat het om niets minder dan een zorgplicht voor deze met belastinggeld betaalde gebouwen, die verder gaat dan het simpelweg verkopen aan de hoogsteieder.

Pindakaasstrategie

Terugkeren naar de 'grootheid' van onze bouwproductie van de 20e eeuw doen we wellicht nooit meer. Dat stelt ons wel voor een aantal vraagstukken. Met name in het maken van betaalbare woningen voor de middengroepen ligt een grote uitdaging. Binnenstedelijke herontwikkeling in kleine hoeveelheden vraagt immers om andere verdienmodellen dan de blokken rijtjeshuizen op maagdelijke bouwgrond. Dat vraagt om slimme combinaties en oplossingen, het creatief denken waar ontwerpers juist zo goed in zijn. De kracht van het ontwerp moet bovendien worden ingezet op het hogere schaalniveau: dat van de stad, van de (metropool)regio en zelfs het nationale niveau. Vroeger keken we met dezelfde bril naar het hele land en smeerden we een eenvormig stedelijk programma uit. Die pindakaasstrategie werkt niet meer, nu de verschillen tussen economische regio's steeds manifester worden. Steeds moet worden gekeken naar het juiste schaalniveau waarop de potenties van de opgaven optimaal kunnen worden benut. Dit alles vraagt onverminderd vanuit de Rijksoverheid om visie en regie op een hoger schaalniveau: visie op de ontwikkeling van de stad én visie op het omgaan met een groot deel van het land dat kampt met krimp en leegloop. Maar ook op maatschappelijke opgaven zoals waterveiligheid en energietransitie en de impact daarvan op het landschap.

Sloop en afwaardering

In onbruik geraakt vastgoed, en dan met name van het kwalitatief hoogwaardige soort, is wat mij betreft uitermate geschikt om de nieuwe grote maatschappelijke opgaven te adresseren. Thema's als mobiliteit, energie, waterberging, voedsel en duurzaamheid zouden wat mij betreft leidend moeten zijn bij de transformatie van bestaand leegstaand vastgoed. Maar niet alles is geschikt om te hergebruiken. Sloop zal voor het kansloze deel van de voorraad de enige optie zijn. Dat biedt ruimte voor vernieuwing en voor kwaliteitsverbetering, zoals natuurbeheerders heel goed weten. Maar een kantorenpark is geen bos, waar zonder negatieve consequenties kan worden gekapt om ruimte te scheppen voor de rest. Ver-reikende financiële belangen die onder het vastgoed liggen



afbeelding #03: Nederland Wordt Anders evenement in voormalige Ministerie van Economische Zaken te Den Haag
bron: Elbert Arens

maken afwaardering en sloop pijnlijk. Toch is dit voor veel gebouwen van slechte kwaliteit onvermijdelijk. De fictieve boekwaardes zijn overigens allang door de reële marktwaarde ingehaald. Ook voor projectontwikkelaars geldt dat de pijn zal moeten worden genomen op hun ingenomen grondposities buiten het stedelijk gebied. En de gemeentelijke kas zal niet langer grotendeels door grondverkopen worden gevoed. In mijn ogen is een restrictief uitgiftebeleid noodzakelijk.

Verantwoordelijkheid nemen

De Nieuwe Bouwcultuur begint zich af te tekenen in de praktijk, maar is nog niet volledig uitgekristalliseerd. Daarom is het gevaar des te groter dat partijen terugschieten in oude patronen en verdienmodellen. Laten we met elkaar, en ik spreek hierbij iedereen aan die is betrokken bij het vormgeven van de gebouwde leefomgeving, beseffen dat we uiteindelijk werken aan fijne, leefbare buurten en een mooier, duurzamer, socialer en economisch goed presterend Nederland. Dat kan alleen door met elkaar de verantwoordelijkheid te nemen om onze steden adaptiever te maken. Steden die zich beter aan kunnen passen aan de vraag en aan de maatschappelijke opgaven. De oproep tot een Nieuwe Bouwcultuur is zo gezien een oproep tot een mentaliteitsomslag, die wordt gekenmerkt door een sterke betrokkenheid bij de opgaven en een uitnodigende, inclusieve werkwijze in plaats van een doorgeschoten winstbejag. Laat duurzaamheid, zorg, onderwijs, betaalbare woningbouw en een sociaal ingestoken participatiemaatschappij de dragers zijn van de toekomstige bouwcultuur.

Nederlandwordtanders (NWA)

Nederlandwordtanders is een interactief platform: een online website en een offline versnellingsinstrument. De website laat niet alleen inspirerende voorbeeldprojecten zien, maar ook hoe die tot stand zijn gekomen. De mensen achter de projecten tonen waaraan zij werken en hoe zij resultaten boeken. Via dagelijks nieuws en voortschrijdende inzichten, interviews over projecten, verhalen over persoonlijke drijfveren en praktijkgerichte 'instructables'.

De ruimtelijke vernieuwers op Nederlandwordtanders tonen ongebruikelijke samenwerkingsverbanden, nieuwe financieringsmodellen, slimme combinaties en vernieuwende aanpakken van actuele opgaven als hergebruik, transformatie, tijdelijkheid, krimp, energie en nieuwe vormen van opdrachtgeverschap.

www.nederlandwordtanders.nl

Colofon

Deelnemers rondetafelgesprekken

René Boomkens - cultuurfilosoof, hoogleraar UvA
Rudy Stroink - projectontwikkelaar en adviseur
Hans de Jonge - directeur De Brinkgroep en hoogleraar TU Delft
Jos Gadet - sociaal-geograaf DRO Amsterdam
Thijs Asselbergs - architect en directeur Architectuurcentrale Thijs Asselbergs
Matthijs Bouw - architect en directeur One Architecture
Maarten Kloos - voormalig directeur ARCAM
Han Michel - voormalig directeur De Key en De Principaal
Huub Smeets - voormalig directeur Vesteda
Tom Bade - architect en directeur Triple E
Samir Bantal - architect en directeur Studio Oblique
Saskia Beer - architect en oprichter Glamourmanifest
Rick ten Doeschate - architect bij The Cloud Collective
Weimar von Meding - architect bij KAW Architecten
Marthijn Pool - architect en oprichter Space and Matter
Job Dura - voorzitter Raad van Bestuur Dura Vermeer Groep
Wienke Bodewes - directeur Amvest en bestuursvoorzitter NEPROM
Liesbeth Jansen - kwartiermaker Marineterrein Amsterdam
Annemieke Roobeek - hoogleraar Strategie- en Transformatiemanagement (Refill)
Wouter de Jong - burgemeester van Gemeente Houten
Jack Hock - directeur Trudo
Duco Stadig - voorzitter Herbestemmings-team
Marcus Fernhout - directeur Codum (A-lab, Schieblock)
Jaap Uijlenbroek - Directeur-Generaal Rijksvastgoedbedrijf
Eva Klein Schiphorst, directeur Transacties en Ontwikkeling Rijksvastgoedbedrijf

Organisatie rondetafelgesprekken

Frits van Dongen – v.m. Rijksbouwmeester
Bas Vereecken – hoofd Atelier Rijksbouwmeester
Marcel van Heck – adviseur Atelier Rijksbouwmeester
Elbert Arens – architect Atelier Rijksbouwmeester
Anne Luijten - adviseur Atelier Rijksbouwmeester

Verslaglegging

Anne Luijten

Tekstredactie

Frits van Dongen, Anne Luijten, Elbert Arens

Opmaak en Beeldredactie

Elbert Arens

12 januari 2015

contactgegevens:

Atelier Rijksbouwmeester

Rijksvastgoedbedrijf
Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
bezoekadres: Korte Voorhout 7
Postbus 20952 (IPC 420)
2511 CW Den Haag
T.+31 88 115 9812
T.+31 88 115 9813

www.rijksbouwmeester.nl
www.collegevanrijksadviseurs.nl