

Bouwen met simpele regels

Een exploratief onderzoek naar
de kansen van functieneutraal
bouwen met urban codes voor
de woningmarkt

A.H. Mollema
21-01-2018

Bachelorproject Technische Planologie
Rijksuniversiteit Groningen
Begeleider: dr. W.S. Rauws

Colofon

Titel	Bouwen met simpele regels
Ondertitel	Een exploratief onderzoek naar de kansen van functieneutraal bouwen met urban codes voor de woningmarkt
Auteur	A.H. (Heleen) Mollema s2697815
Opleiding	BSc. Technische Planologie Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Rijksuniversiteit Groningen
Begeleider	dr. W. Rauws w.rauws@rug.nl
Versie	Eindversie
Contact	a.h.mollema@student.rug.nl
Plaats en datum	Groningen, 21 januari 2018



rijksuniversiteit
groningen

faculteit ruimtelijke
wetenschappen

Samenvatting

In het oog van de onzekere toekomst die Nederland tegemoet gaat op het gebied van demografie, klimaatverandering en woonwensen is het van belang dat er een flexibelere invulling wordt gegeven aan de bouwopgave, bijvoorbeeld met functieneutraal bouwen. Flexibel bouwen vraagt echter wel om een flexibel regelsysteem. *Urban codes* zijn een vorm van simpele regels die voor meer flexibiliteit in het planningsproces zorgen. Onderlegd door literatuuronderzoek en documentanalyse zijn er aan de hand van semi-gestructureerde interviews experts ondervraagd die vanuit verschillende professionele achtergronden met functieneutraal bouwen en/of urban codes van doen hebben.

De resultaten zijn per deelvraag geanalyseerd en leiden tot de volgende conclusie: urban codes versterken functieneutraal bouwen. In elkaars verlengde in plaats van naast elkaar kunnen ze een bijdrage leveren op vermindering van krapte op de woningmarkt.

Inhoudsopgave

Colofon	ii
Samenvatting	iii
Inhoudsopgave	iv
1. Introductie	1
1.1. Achtergrond en relevantie	1
1.2. Onderzoeksvragen	2
1.3. Leeswijzer	2
2. Theoretisch kader	3
2.1. Urban codes	3
2.2. Functieneutraal bouwen	4
2.3. Krapte op de woningmarkt	6
2.4. Conceptueel model	8
3. Methodologie	9
3.1. Gekozen methoden	9
3.2. Expert interviews	9
3.2.1. Experts	10
3.2.2. Analyse van interviews	10
3.2.3. Ethische vraagstukken	11
3.2.4. Kwaliteit en betrouwbaarheid	11
3.3. Literatuuronderzoek	11
3.4. Documentanalyse	11
4. Resultaten	12
4.1. Urban codes in de praktijk	12
4.2. Toepassing van functieneutraal bouwen	13
4.3. Ruimtelijke gevolgen van een krappe woningmarkt	14
4.4. Functieneutraal bouwen en de woningmarkt	15
4.5. Functieneutraal bouwen met urban codes	16
5. Concluderend	18
5.1. Synthese	18
5.2. Conclusie	18
5.3. Vervolgonderzoek	19
5.4. Reflectie	19
5.5. Dankbetuiging	19
Referenties	20
Bijlage A: Interview-vragen	22
Bijlage B: Informed Consent brief	23
Bijlage C: Transcript interview Maarten Hoorn	24

Bijlage D: Transcript interview Ronald Rijnen	33
Bijlage E: Transcript interview Peter Boelhouwer	41
Bijlage F: Transcript interview Sjoerd Feenstra	53
Bijlage G: Transcript Interview Frank Bijdendijk	63
Bijlage H: Transcript interview Niels Sorel	74
Bijlage I: Codeerschema	83
Bijlage J: GIS-kaart	84

1. Introductie

1.1. Achtergrond en relevantie

In de laatste tien jaar is er veel veranderd op de Nederlandse woningmarkt. Toen de kredietcrisis in 2007 haar intrede deed, had dit direct een enorme impact. Er werden minder huizen verkocht en de gemiddelde transactiewaarde daalde aanzienlijk (NVM, 2016).

Inmiddels is de woningmarkt terug op het niveau van voor de crisis (NVM, 2016). Dit betekent echter niet dat alle problemen zijn opgelost. Met name in de Randstad, Groningen en Eindhoven is de huizenmarkt na de crisis een stuk krappere dan in 2007 (NVM, 2016). Dit leidt tot een afname in het aantal transacties en een verminderde doorstroom op de woningmarkten in die steden (ING Economisch Bureau, 2017; NVM, 2017). Vooral voor starters is het lastig om een huis te kopen. De eisen voor een hypotheek zijn de laatste jaren flink aangescherpt en het vinden van een vaste baan is niet langer vanzelfsprekend (Schipper, 2017).

Om aan de huidige vraag te voldoen, is het devies: meer bouwen (Van der Laan, 2017; De Zeeuw & Drost, 2016). Maar is dit wel de oplossing? Het lijkt alsof de crisis vergeten is en de draad weer wordt opgepikt zonder dat de manier waarop we bouwen zich erop aanpast. En dat terwijl de samenleving onderhevig is aan behoorlijke veranderingen. Het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt en zal naar verwachting blijven stijgen tot 50-70% van de bevolking in 2030 (PBL, 2016). Ook de vergrijzing zal de komende jaren naar verwachting aanhouden (Kruijf & Langenberg, 2017). Samen beïnvloeden deze demografische veranderingen de vraag naar bepaalde typen woningen sterk. De levensduur van de gebouwen die worden gebouwd om deze vraag te beantwoorden is echter veel langer dan de voorspellingen die kunnen worden gedaan. Op de lange termijn kan dit leiden tot leegstand en sloop. In tijden van schaarste aan bouwstoffen is dat geen luxe die we ons kunnen veroorloven. Met als doelstelling om in Nederland een volledig circulaire economie te hebben in 2050 is het van belang om nu veranderingen door te voeren. De bouwsector wordt hierbij door de Rijksoverheid (2016) aangedragen als een van de prioriteiten.

De (on)verwachte veranderingen in de samenleving vragen om innovatieve vormen van bouwen. Een daarvan is functieneutraal bouwen. Dit houdt in dat bij het ontwerp van nieuwbouw en transformaties niet alleen rekening wordt gehouden met de huidige functie maar ook met allerlei andere functies zodat een gebouw in de toekomst makkelijk kan wijzigen van functie naar gelang de vraag vanuit de markt (Bergevoet & Van Tuijl, 2013).

Het huidige planningsysteem is echter lang niet zo flexibel. Flexibele bouwprojecten gaan gebukt onder vele regels en normen waaraan voldaan moet worden en een bestemmingsplan dat telkens aangepast moet worden om een functiewisseling te accommoderen. Al jaren is het prioriteit van de overheid om de regeldruk te verminderen, globaal en flexibel bestemmen kan hier een oplossing voor zijn (Ministerie van VROM, 2010). Een vorm van flexibel bestemmen is het vervangen van het traditionele bestemmingsplan door een systeem van simpele regels. Een voorbeeld daarvan zijn *urban codes* (Moroni et al., te verschijnen). Urban codes zijn in de wetenschappelijke literatuur echter nog niet vaak gekoppeld aan concrete (bouw)concepten. Dit onderzoek zal daarop inspringen door te kijken naar de mogelijkheden die een combinatie van functieneutraal bouwen en urban codes biedt.

1.2. Onderzoeksvragen

Om tot nieuwe inzichten te komen in hoe we in kunnen spelen op de onzekere toekomst van de woningmarkt, zal de volgende hoofdvraag worden beantwoord:

Op welke manier kan functieneutraal bouwen in combinatie met urban codes oplossingen bieden voor (tijdelijke) krapte op de Nederlandse woningmarkt?

Deze hoofdvraag is opgebouwd uit drie concepten: urban codes, functieneutraal bouwen en krapte op de Nederlandse woningmarkt, en onderzoekt de relaties tussen deze concepten. Uitgesplitst leidt dit tot de volgende deelvragen:

1. Wat zijn urban codes en hoe kunnen ze worden toegepast in de Nederlandse beleidscontext?
2. Wat is functieneutraal bouwen en hoe wordt het in de Nederlandse bouw toegepast?
3. Hoe ontstaat krapte op de woningmarkt en wat zijn de ruimtelijke gevolgen ervan?
4. Op welke manier kan functieneutraal bouwen invloed hebben op krapte op de Nederlandse woningmarkt?
5. In hoeverre kunnen urban codes de toepassing van functieneutraal bouwen stimuleren?

De eerste drie deelvragen betreffen de drie concepten van dit onderzoek en de overige twee onderzoeken de relaties tussen de concepten.

1.3. Leeswijzer

Om de onderzoeksvragen ten volle te kunnen beantwoorden wordt in hoofdstuk 2 eerst een theoretische basis gelegd aan de hand van de drie concepten. Om de theorie in de praktijk te bevragen en aan te vullen met nieuwe inzichten zijn er interviews met experts gehouden. Hoofdstuk 3 licht de gebruikte methoden toe. In hoofdstuk 4 worden de resultaten aan de hand van de in hoofdstuk 1.2. gestelde deelvragen gegeven. In hoofdstuk 5 wordt in de synthese antwoord gegeven op de hoofdvraag gevolgd door de conclusie, aanbevelingen voor vervolgonderzoek, reflectie en een dankbetuiging.

2. Theoretisch kader

In dit hoofdstuk worden de drie concepten die in de onderzoeksvraag aan bod komen, uitgewerkt aan de hand van theorie en (markt)onderzoek. Ze zullen daarmee de basis vormen voor de rest van het onderzoek.

2.1. Urban codes

Urban codes is een planningstheorie die wordt geïntroduceerd door Alfasi & Portugali (2007) en Moroni (2015) als een alternatief voor de traditionele, kaartgebonden bestemmingsplannen die veel landen en steden hanteren. Urban codes zijn een voorbeeld van een manier waarop het regelsysteem kan worden hervormd naar een systeem met simpele regels.

Met simpele regels doelen Moroni et al. (te verschijnen) op algemeen geldende, niet-kaartgebonden regels die overal en voor iedereen gelden. De motivatie hiervoor ligt in de complexiteitstheorie. Als de samenleving complexer wordt, worden ook regels complexer tot het punt waarop ze overcomplex worden. Simpele, generieke regels zijn volgens hen de oplossing. Simpele regels voldoen aan een aantal eisen: ze moeten leesbaar zijn voor burgers, ze moeten een zwart-wit antwoord bieden en ze moeten overal toepasbaar zijn (Moroni et al., te verschijnen). Ook moeten er niet te veel simpele regels aan het systeem worden toegevoegd. Een overmaat aan simpele regels leidt namelijk juist tot een complex systeem. Dit betekent dat niet alles te sturen is met regels en dat er telkens een afweging moet worden gemaakt tussen wat met regels wordt opgelost en wat niet (Moroni et al., te verschijnen). Binnen de Nederlandse regelcultuur kan dit de beoogde vermindering van de regeldruk juist tegenwerken (Ministerie van VROM, 2010).

In Houston, Texas werken ze al met een systeem van simpele regels. Na honderd jaar lang tevergeefs geprobeerd te hebben een bestemmingsplan in te voeren, is daar uiteindelijk een systeem ontstaan met grotendeels generieke regels. Deze regels komen in 4 typen: generieke regels, generieke regels voor specifieke functies, generieke regels voor specifieke locaties en locatie-specifieke regels. Ondanks het ontbreken van het traditionele bestemmingsplan heeft Houston wel vele andere regels die grotendeels hetzelfde effect hebben (Buitelaar, 2009).

De urban codes van Moroni (2015) berusten op het concept van simpele regels. Volgens Moroni (2015) liggen de problemen van de traditionele bestemmingsplannen in complexiteit en voorspelbaarheid. Steden zijn complex en daarom van nature onvoorspelbaar. Ons huidige planningsysteem gaat echter uit van enige voorspelbaarheid, vooral als er met modellen wordt gewerkt. Om in te kunnen spelen op maatschappelijke veranderingen is het dus van belang dat ons planningsysteem flexibeler en minder kaartgebonden wordt (Moroni, 2015). Dit is waar de urban codes een rol krijgen. Het voorstel van Moroni (2015) gaat ervan uit dat de urban codes makkelijk toepasbaar zijn en niet snel kunnen worden aangepast. De regels zijn relationeel, ze gaan over de relaties tussen elementen in de bebouwde omgeving, maar zijn tevens generiek en niet-kaartgebonden.

Alfasi & Portugali (2007) hebben een ander beginpunt waarvandaan ze op urban codes uitkomen. Volgens hen is het traditionele systeem niet functioneel omdat er een kloof bestaat tussen het formele *top-down planning* en het informelere *bottom-up planning*. Om deze kloof te dichten komen ze met het systeem van urban codes: een drielaags model bestaande uit de elementen in de bebouwde omgeving, de relatie tussen deze elementen en de regels en richtlijnen. Deze regels zijn net als die van

Moroni (2015) relationeel, maar zijn niet generiek zoals die van Moroni. Alfasi & Portugali (2007) redeneren dat de kracht van de urban codes in snelle aanpassing door jurisprudentie ligt. In dit systeem is er een planningrechter die in specifieke gevallen beslist over de planningsaanvraag. De urban codes van Alfasi & Portugali zijn namelijk voor interpretatie vatbaar en daarom niet automatisch in elke situatie toe te passen. De winst qua adaptiviteit wordt hier niet uit de versnelling van de planningsaanvraagprocedure gehaald maar uit de manier waarop de urban codes constant meevolueren met de maatschappij (Alfasi & Portugali, 2007).

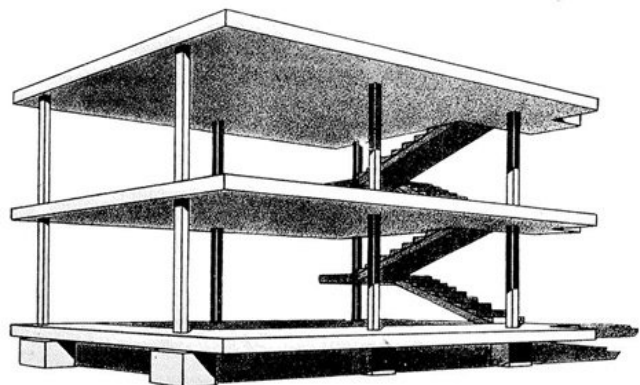
Alexander (in Alexander et al., 2012) is kritisch over urban codes en zegt dat ze alleen op papier werken en niet in de realiteit. Sommige zaken, zoals kustverdediging, moeten namelijk locatie-specifiek en met uitgebreide regelgeving worden vastgelegd (Buitelaar, 2009). Dit betekent dat een systeem van generieke regels alsnog specifieke regels nodig heeft (Alexander et al., 2012).

Wat de verschillende urban codes wel gemeen hebben is het basisprincipe van *self-organisation*. Dit gaat ervan uit dat complexe, open systemen (zoals steden) spontaan tot een staat van orde en stabiliteit komen (Alfasi & Portugali, 2007; Moroni, 2015). Buitelaar (2009) noemt ook dat grotendeels vanwege het gebrek aan bestemmingsplannen in Houston, mensen de noodzaak voelen om zichzelf te reguleren binnen een gemeenschap. Belangrijk hierbij is ook dat de regels niet moeten voorschrijven hoe iets moet worden opgelost. Dat kan veel beter aan de samenleving worden overgelaten. Op die manier wordt ook de creativiteit van de samenleving beter benut (Broekmans et al., 2010; Buitelaar, 2009; Hajer, 2011). Organische gebiedsontwikkeling biedt ruimte voor deze inbreng vanuit de samenleving. Hier krijgen de eindgebruikers een duidelijke stem in het planproces en vervult de overheid een faciliterende rol. (Broekmans et al., 2010; Buitelaar et al., 2012). De vrijheid die dit geeft, brengt echter wel een zeker mate van onzekerheid met zich mee. Er bestaat een dunne lijn tussen vertrouwen en wantrouwen van het publiek in de overheid (Ril, 2015). Door urban codes te hanteren, is er voor buurtbewoners minder duidelijkheid over welke functie het pand naast hun krijgt (Ministerie van VROM, 2010). Het feit dat er meer ruimte is voor burgerparticipatie kan het draagvlak voor de invoering van een simpel regelsysteem daarentegen wel vergroten (Boonsta & Boelens, 2011).

2.2. Functieneutraal bouwen

Functieneutraal bouwen, ook wel aangeduid als functiedynamisch bouwen, bestemmingsvrij bouwen of generiek bouwen, is een concept waarbij niet alleen wordt uitgegaan van de functie(s) die een gebouw op de korte termijn heeft, maar ook van de functie(s) die een gebouw op de lange termijn kan hebben. Door een casco slim te ontwerpen, kan een gebouw meerdere functies herbergen, nu en in de toekomst (Bergevoet & Van Tuijl, 2013).

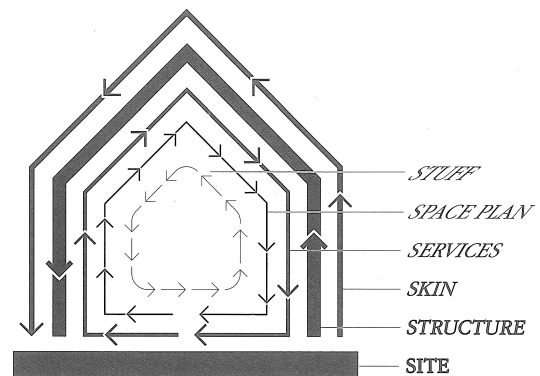
Met het idee van flexibel bouwen en wonen wordt al lang gespeeld. In 1914 kwam Le Corbusier met het Plan Maison Dom-ino, een huis bestaande uit enkel een betonskelet dat totale vrijheid zou bieden aan de bewoner wat betreft de indeling en het interieur (Curtis, 1994). Na de Tweede Wereldoorlog, als een reactie op de industrialisering van de woningbouw en de uniforme woningen waar dat toe leidde, kwam architect John Habraken met een vergelijkbaar



Afbeelding 1: Maison Dom-ino van Le Corbusier
(bron: www.dezeen.com)

concept: het drager-inbouwsysteem (Van Hoogstraten, 2010). Priemus (1969) voegt naast de elementen drager en inbouw, nog een derde element toe: inrichting. De drager bevat alle functies voor gemeenschappelijk gebruik zoals dragende wanden, vloeren en de gevel. De bewoner zou vervolgens zelf een inbouwsysteem kunnen kiezen. Deze inbouw bevat alles voor individueel gebruik op woningniveau zoals binnenwanden en installaties (services). De derde, door Priemus (1969) toegevoegd, is inrichting. Hieronder vallen zaken als meubilair, vloerbedekking en gordijnen. Door de inbouw te scheiden van de drager, ontstaat er volgens Habraken ultieme flexibiliteit in de woningbouw en wordt door die flexibiliteit en het aanpassingsvermogen van de het gebouw de levensduur van aanzienlijk verlengd (Van Hoogstraten, 2010).

Brand gaat in 1994 nog een stapje verder in de scheiding van lagen. Hij neemt het vier-lagenmodel van Britse architect Frank Duffy over de veranderingssnelheid van commerciële panden en breidt het uit naar een zes-lagenmodel: *Shearing layers of change* (zie afbeelding 1). De lagen van een gebouw gaan steeds korter mee, te beginnen bij *site*. *Site* is de geografische ligging van het gebouw, de grond waarop het staat, en gaat volgens Brand (1994) oneindig mee. De *structure*, de fundering en dragende constructie van een gebouw kan tot 300 jaar gebruikt worden. De *skin*



Afbeelding 2: *Shearing layers of change*
(bron: Brand, 1994)

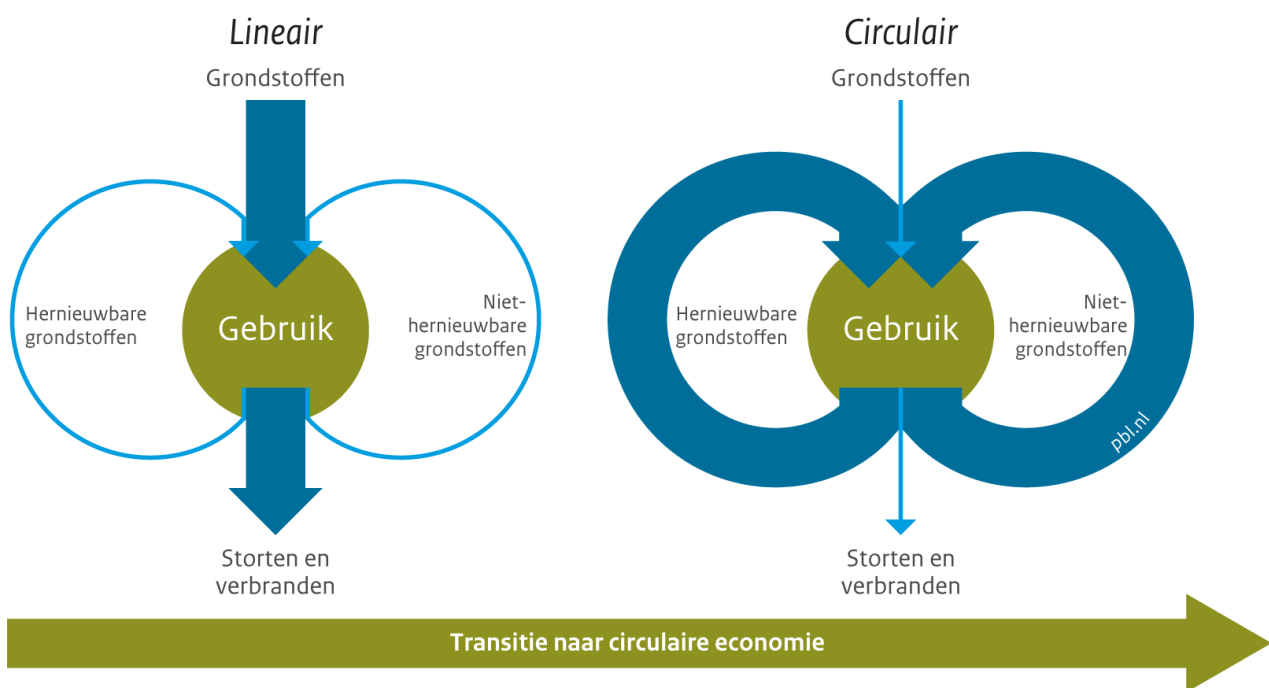
is de gevels en daken van het gebouw en verandert elke 20 jaar. *Services* zijn de installaties in een gebouw zoals buizen, kabels en liften en moeten door slijtage elke 7 - 15 jaar worden vervangen. *Space plan* is de indeling van een gebouw met onder andere binnenmuren en deuren. Dit verandert elke 3 - 30 jaar. De laatste laag is *Stuff*, de inrichting van een woning. Die is aan verandering onderhevig. Omdat verschillende lagen in een gebouw een andere veranderingssnelheid hebben, trekt een gebouw zichzelf als het ware uit elkaar (Brand, 1994). Het gescheiden houden van deze lagen zorgt voor maximale adaptiviteit van een gebouw omdat lossen onderdelen makkelijk vervangen kunnen worden. De adaptiviteit zorgt samen met verjaring voor dierbaarheid omdat vele generaties iets van zichzelf hebben achtergelaten door het gebouw aan te passen (Brand, 1994).

Ondanks de eeuw aan ideeën en concepten heeft de Nederlandse bouw functieneutraal bouwen nog niet omarmd. Het vinden van voorbeelden is daarom niet makkelijk. Projecten die de laatste jaren gerealiseerd zijn, zijn vaak van woningcorporaties. In Amsterdam zijn door woningcorporatie Stadgenoot Solid 11 en Solid 1 & 2 gebouwd, functieneutrale gebouwen waarbij de huurder alles kon beslissen en zelf verantwoordelijk is voor de binnenkant van het gebouw (Wallagh, 2013). Een vergelijkbaar project is dat van woningcorporatie Trudo in Eindhoven. Voormalige Philips-fabrieken op Strijp-S zijn hier getransformeerd naar (sociale) huurlofts met een gemengde plint. Bij de transformatie is rekening gehouden met een functiewijziging in de toekomst waardoor het functieneutraal is. De huurlofts zijn net als de Solids volledig vrij in te delen, het verschil is echter wel dat Trudo een inbouwsysteem levert: een *cube* met sanitair, een keuken en kastruimte die ook kan dienen als verdieping (Trudo, 2010).

Een inbouwsysteem zoals de *cube* van Trudo, doet terugdenken aan Habrakens drager-inbouwsysteem. In de jaren '60 is het hem nooit gelukt om met schaalvergroting een inbouwindustrie op te zetten (Berens, 2011; Van Hoogstraten, 2010). Tijdens een NAI-lezing in 2011 merkte Habraken

op dat het produceren van het inbouwpakket in de jaren '60 niet zo zeer een technisch probleem was maar een organisatorisch en logistiek probleem (Berens, 2011). Ook was er 50 jaar geleden geen noodzaak om flexibel te bouwen.

In de hedendaagse samenleving begint daar nu een kentering in plaats te vinden. De grenzen van de planeet komen steeds meer in zicht op het gebied van grondstoffen, ruimte en sociaal welzijn (Raworth, 2017; Rijksoverheid, 2016; Transitieteam Circulaire Bouweconomie, 2018). Een nieuw concept om deze problematiek tegen te gaan is circulaire economie. Binnen de circulaire economie is de bouwsector door de Rijksoverheid (2016) aangewezen als een van de ketens met de hoogste prioriteit. De circulaire economie betekent dat er een gesloten kringloop van grondstoffen ontstaat met minimale toevoeging van nieuwe grondstoffen en een minimale hoeveelheid afval.



Afbeelding 3: Transitie naar een circulaire economie (bron: PBL, 2017)

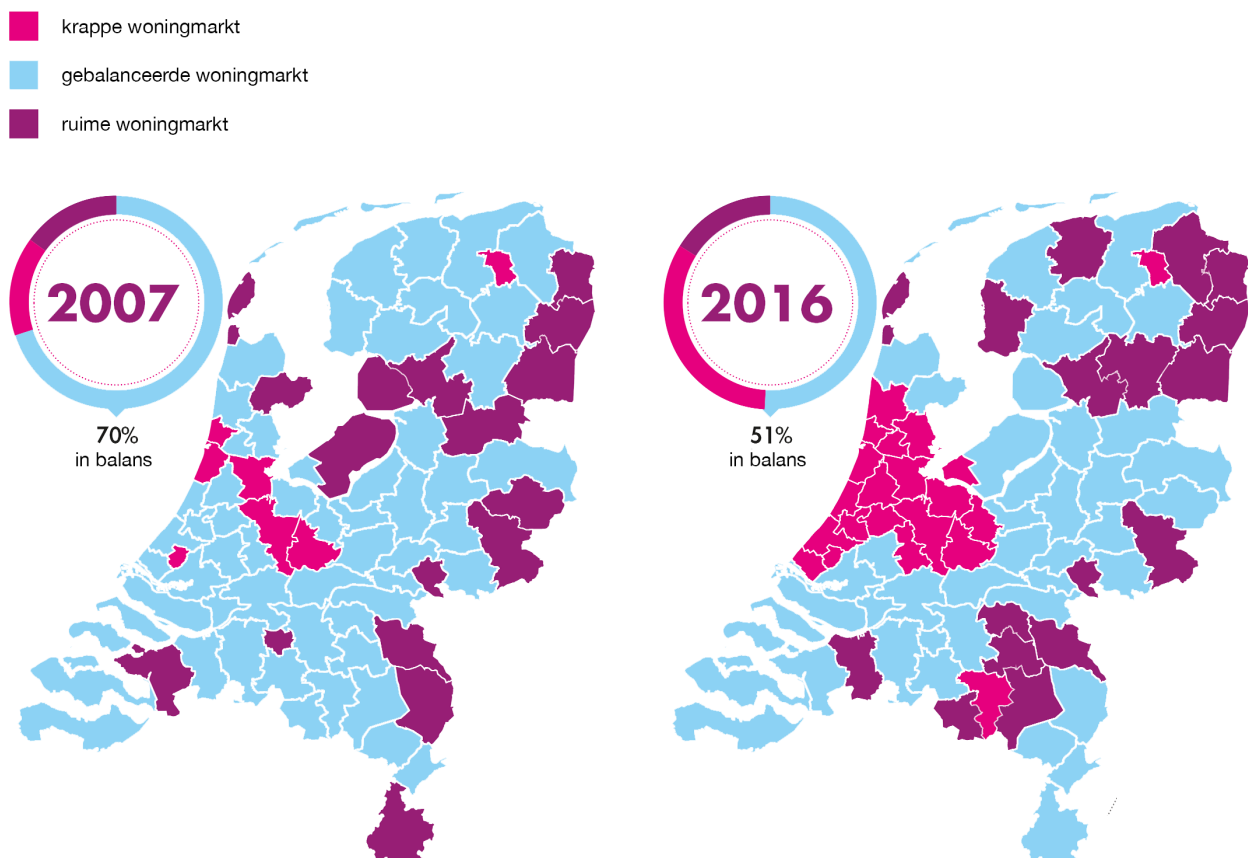
Het sluiten van de kringlopen gebeurt door afval en grondstoffen opnieuw te gebruiken maar ook door herbruikbare producten met een lange levensduur te ontwikkelen (Leising et al., 2018). Ditzelfde geldt in de bouwsector. Circulariteit kan worden bereikt door grondstoffen te hergebruiken maar ook door de gebruiksduur van een gebouw te verlengen door het steeds aanpasbaar voor nieuw gebruik te maken (Transitieteam Circulaire Bouweconomie, 2018). Dit steeds aanpasbaar maken is de kern van functieneutraal bouwen.

2.3. Krapte op de woningmarkt

Een krappe woningmarkt ontstaat onder de invloeden van vraag en aanbod. Als vraag en aanbod ongeveer gelijk zijn, is de markt in balans. Is er meer aanbod dan vraag, dan is de markt ruim en is er meer vraag dan aanbod, dan is de markt krap. Een krappe woningmarkt heeft als gevolg dat de huizenprijzen flink stijgen en dat op veel huizen wordt overgeboden (NVM, 2016). Om de huizenmarkt in krappe gebieden weer in balans te brengen, zal er moeten worden bijgebouwd. Vanwege het voorraadkarakter van de woningmarkt kan het echter decennia duren voor de markt weer in balans is (CPB/PBL, 2016; Rli, 2015).

Herstellende van de economische crisis die in 2008 insloeg lijkt de huizenmarkt in 2017 weer op het niveau van voor 2008 gekomen te zijn. Het aantal verkochte woningen is gestegen en ook de prijs waartegen de woningen zijn verkocht, steeg (NVM, 2016; NVM, 2017; Piljic & Stegeman, 2013). Als je verder inzoomt, zie je echter grote verschillen tussen steden en regio's. In krappe steden zoals Amsterdam, zie je dat het aantal transacties juist daalt terwijl dat aantal in ruime regio's juist stijgt. (NVM, 2016; NVM, 2017). Vooral starters lijden onder een krappe woningmarkt. De hypotheekvoorwaarden zijn sinds de crisis aangescherpt en veel jongeren krijgen minder hypotheek omdat ze met een flexibel contract werken. Dat leidt ertoe dat jongeren een startkapitaal nodig hebben om een huis te kopen. Opgeteld met de hoge huizenprijzen leidt dat ertoe dat steeds minder jongeren een huis kunnen kopen (Van der Harst & De Vries, 2017; Jansen & Dijkkamp, 2017). Alternatieven in de middenhuursector zijn er nauwelijks (Piljic & Stegeman, 2013). Het vergroten van het aantal woningen in de middenhuursector is voor de komende jaren tevens een prioriteit van het kabinet Rutte III. Het kabinet heeft in het regeerakkoord tevens de opdracht gegeven om meer woningen voor specifieke doelgroepen te bouwen (VVD, CDA, D66 & ChristenUnie, 2017). Vooral voor ouderen zijn meer geschikte woningen nodig, aangezien de babyboomgeneratie nu de 65+ passeert. De vergrijzing heeft ook impact op de doorstroming op de woningmarkt. Ouderen verhuizen minder snel waardoor jongere gezinnen minder snel door kunnen stromen naar grotere huizen. Ook dit draagt bij aan krapte op de woningmarkt. Over een aantal jaar zal deze generatie echter sterven waardoor er juist weer veel grotere huizen vrijkomen. Dit kan een ruime woningmarkt veroorzaken die gepaard gaat met leegstand (PBL, 2014).

Een ander effect van de crisis op de woningmarkt zijn de toegenomen regionale verschillen (NVM, 2016). Waar voor de crisis de lokale woningmarkten alleen in de grote steden krap waren, zijn in 2016 veel meer woningmarkten aan die categorie toegevoegd (zie afbeelding 4).

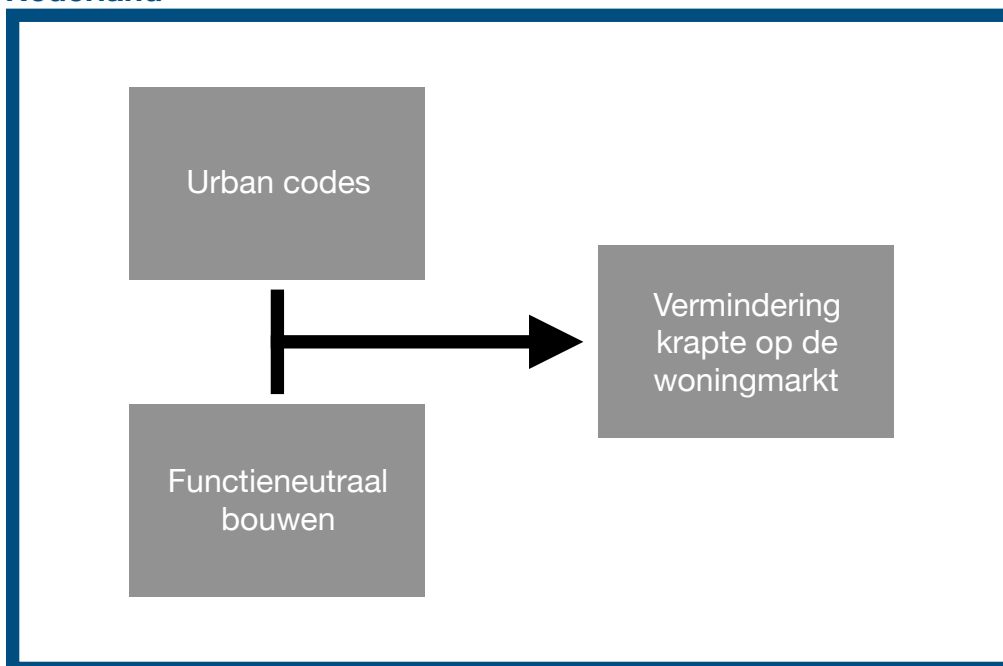


Afbeelding 4: Situatie op de lokale woningmarkten in 2007 en 2016 (bron: vertaald van NVM, 2016)

2.4. Conceptueel model

Zoals in hoofdstuk 1.2. ook al naar voren kwam, zijn de onderzoeksvragen opgebouwd uit drie concepten: urban codes, functieneutraal bouwen en (vermindering van) krapte op de woningmarkt. Deze drie concepten zijn gevisualiseerd in onderstaand conceptueel model als grijze blokken. De onderzoeksvragen betreffen ook de onderlinge relaties tussen de concepten. In het model worden urban codes en functieneutraal bouwen worden aan elkaar gekoppeld door middel van een zwarte lijn. Dit geeft de combinatie van urban codes en functieneutraal bouwen, zoals beschreven in de hoofdvraag, weer. Een zwarte pijl is aangesloten op deze lijn en wijst richting vermindering van krapte op de woningmarkt. Deze pijl verbeeldt de invloed die de combinatie van urban codes en functieneutraal bouwen kan hebben op de dynamiek van de woningmarkt die voor oplossingen voor krapte kan zorgen. Alles wordt binnen de context van Nederland onderzocht.

Nederland



Afbeelding 5: Conceptueel model (bron: auteur)

3. Methodologie

In dit hoofdstuk wordt eerst een overzicht gegeven van de gebruikte methoden per deelvraag, daarna wordt de keuze voor deze methoden nader toegelicht.

3.1. Gekozen methoden

Zoals uit de theorie blijkt, zijn functieneutraal bouwen en urban codes beide concepten die nog weinig in de praktijk zijn gebracht. De combinatie van de twee is wat dit onderzoek een exploratief karakter verleent. Om de hoofdvraag te beantwoorden is gekozen voor een mix van methoden. Deze methoden zijn kwalitatief van aard. Omdat het een exploratief onderzoek is, zijn ervaringen, kennis en meningen met/over het onderwerp de kern. Er is daarom gekozen voor een kwalitatieve benadering aan de hand van expert interviews, literatuuronderzoek en documentanalyse. Door de mix van methoden wordt het onderwerp van alle kanten belicht en vullen de methoden elkaar aan.

Deelvraag	1	2	3	4	5
Sectie	Theorie				
	Empirie				
				Conclusie	
Data	Uitleg theorie, toepassingsmogelijkheden, Nederlands beleid, noodzaak nieuw beleid	Uitleg begrip, vormen, voorbeelden, ervaringen,	Huidige situatie, ontwikkelingen, problemen, toekomstscenario	Deelvragen 2 & 3, ervaringen, inzichten respondenten	Deelvragen 1 & 2, ervaringen, inzichten respondenten
Methode	Expert interviews				
	Literatuuronderzoek				
	Documentanalyse				

Tabel 1: Schematisch overzicht methoden (bron: auteur)

3.2. Expert interviews

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden is er gekozen voor een combinatie van methoden waaronder het houden van interviews. Functieneutraal bouwen en ‘urban codes’ zijn relatief onbekende begrippen waardoor de hoofdvraag niet afdoende met literatuuronderzoek en/of documentanalyse kan worden beantwoord. Om meer kennis over de onderwerpen te vergaren, is ervoor gekozen om bij experts te rade te gaan. Er is gekozen om dit te doen aan de hand van semi-structureerde interviews. Op deze manier is er ruimte om het gesprek te sturen in de richting waar de respondent kennis over bezit. Tegelijkertijd zijn er wel kritische vragen gesteld en heeft de interviewer bewust een niet-neutrale positie ingenomen. De respondenten zijn namelijk allemaal professionals in het vak, allen met eigen opgebouwde ervaring en visie en zij zullen eerder getriggerd worden door een standpunt dan dat het hun standpunt wijzigt. Om ervoor te zorgen dat de interviews wel dichtbij het onderwerp van het onderzoek bleven, zijn een aantal vragen bij de meeste interviews aan bod gekomen.

Een andere methode om op een kwalitatieve wijze kennis te vergaren van experts is door het samenstellen van een focusgroep. Hier is bewust niet voor gekozen, omdat de respondenten dusdanig verschillende achtergronden hebben dat er waarschijnlijk niet veel specifieke kennis naar boven was gekomen vanuit elke expertise. Een andere reden om niet voor een focusgroep te kiezen

was van logistieke aard. De experts bevinden zich op verschillende plekken in het land en zijn veelal drukbezet.

Kwantitatieve methoden zoals het houden van enquêtes zijn niet goed geschikt voor dit onderzoek, aangezien er specialistische kennis nodig is om de hoofdvraag te beantwoorden en deze niet goed met kwantitatieve methoden te bevragen is.

3.2.1. Experts

Respondent	Rol	Functie	Organisatie	Datum	Locatie
Maarten Hoorn	Onderzoeker onafhankelijk bureau	Projectleider	Platform31	02-11-2017	Amersfoort
Ronald Rijnen	Gemeente	Strategisch adviseur Stadsontwikkeling	Gemeente Eindhoven	06-12-2017	Utrecht
Peter Boelhouwer	Onderzoeker universiteit	Hoogleraar	TU Delft	12-12-2017	Delft
Sjoerd Feenstra	Stedenbouwkundige	Directeur / Strategisch adviseur	Urhahn Urban Design	14-12-2017	Amsterdam
Frank Bijdendijk	Woningcorporatie	Consultant	Bijdendijk Consult	14-12-2017	Amsterdam
Niels Sorel	Onderzoeker overheidsinstelling	Onderzoeker	Planbureau voor de Leefomgeving	15-12-2017	Den Haag

Tabel 2: Overzicht respondenten (bron: auteur)

Om een zo compleet mogelijk beeld van functieneutraal bouwen, urban codes en (in mindere mate) de woningmarkt te krijgen, zijn er experts benaderd die verschillende rollen vertegenwoordigen. Drie van de respondenten hebben een rol als onderzoeker bij verschillende instellingen. Er is gekozen om de rol van de onderzoeker op te nemen in het onderzoek omdat het een exploratief onderzoek is. Urban codes en functieneutraal bouwen zijn beide weinig in de praktijk gebrachte concepten, waardoor veel van de kennis en ervaring die is opgedaan, momenteel bij de onderzoekers ligt. Maarten Hoorn is projectleider Ruimte bij Platform31, een onafhankelijke kennis- en netwerkorganisatie. Peter Boelhouwer is hoogleraar Housing Systems aan de TU Delft. Niels Sorel is onderzoeker bij Planbureau voor de Leefomgeving, een onderdeel van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat. De rol van de gemeente is gekozen omdat de gemeente de bestemmingsplannen maken en handhaven. In dit onderzoek wordt deze rol vertolkt door Ronald Rijnen, Strategisch adviseur Stadsontwikkeling en programmamanager Brainport City bij de Gemeente Eindhoven. Sjoerd Feenstra deelt zijn visies en ideeën vanuit de rol van stedenbouwkundige bij Urhahn Urban Design waarvan hij directeur is. Stedenbouwkundigen hebben een belangrijke rol als katalysator van nieuwe ideeën en concepten en daarom is deze rol gekozen voor dit onderzoek. Tot slot is Frank Bijdendijk geïnterviewd over hoe hij de functieneutrale Solids heeft bedacht in zijn tijd als directeur van woningcorporatie Stadgenoot in Amsterdam. Woningcorporaties zijn grootbezitters van vastgoed en hebben vaak een langetermijnbelang waardoor zaken als functieneutraliteit interessanter voor hen zijn. Alle interviews zijn gehouden op het kantoor van de respondent met uitzondering dat van Maarten Hoorn dat in een café op station Amersfoort is gehouden.

3.2.2. Analyse van interviews

Alle interviews zijn opgenomen en getranscribeerd (zie bijlagen C-H voor de transcripten). Vervolgens zijn de interviews axiaal gecodeerd aan de hand van de 5 deelvragen uit hoofdstuk 1.2.. Voor het overzicht is wel gebruik gemaakt van een specifiek codeerschema, wederom aan de hand van de

deelvragen (zie bijlage I). Hierbij is de context waarin de codes staan, leidend geweest in het plaatsen van uitspraken binnen een deelvraag.

3.2.3. Ethische vraagstukken

Meewerking aan het onderzoek was op vrijwillige basis. Om dit te benadrukken is er een Informed Consent brief uitgedeeld aan het begin van het interview (zie bijlage B). Ook is er nadrukkelijk gevraagd om toestemming om het interview op te nemen.

Er is voor gekozen om de respondenten niet anoniem te maken omdat het gaat om de professionele blik van de experts als individu, niet als vertegenwoordiger van de professionele rol waarvoor ik ze gevraagd heb. Verschillende experts in verschillende rollen kunnen er andere meningen op na houden en ook de achtergrond van de expert is tekenend voor zijn mening.

3.2.4. Kwaliteit en betrouwbaarheid

De respondenten zijn allemaal experts in hun vak en daarom zijn de data van hoge kwaliteit. Wel zijn ze allemaal op een of andere manier betrokken geweest met functieneutraal bouwen en/of urban codes waardoor er een gekleurd beeld van functieneutraal bouwen en/of urban codes kan zijn ontstaan. Dit is echter niet erg omdat het niets af doet aan de kennis en ervaring die zij hebben opgedaan en daarom zijn de data nog steeds betrouwbaar.

3.3. Literatuuronderzoek

Als basis voor de interviews en ter beantwoording van deelvragen 2-5 is gekozen voor literatuuronderzoek. Functieneutraal bouwen en urban codes mogen dan relatief onbekende onderwerpen zijn, onbeschreven zijn ze niet. Literatuur over urban codes en functieneutraal bouwen is gezocht met behulp van verschillende zoekmachines zoals SmartCat en Google Scholar. Zoektermen die hiervoor zijn ingevuld zijn onder andere: urban code, self-organising city, adaptief bouwen, functieneutraal bouwen, generiek bouwen, bestemmingsvrij bouwen. Aan de hand van de 'sneeuwbalmethode' is meer relevante literatuur gevonden in de bronnenlijsten van de gevonden publicaties. Daarnaast zijn de archieven van dagbladen *Trouw* en *NRC Handelsblad* doorzocht naar artikelen over eerdergenoemde concepten en zijn publicaties van genoemde auteurs doelgericht gevonden met behulp van zoekmachines. Tot slot hebben de respondenten in hun interviews gewezen op literatuur en auteurs. De gevonden literatuur is geselecteerd op basis van kwaliteit en betrouwbaarheid van de bron en de tekst zelf. Vervolgens is er na het doorlezen van de samenvatting en/of eerste hoofdstuk van de literatuur een tweede selectie gemaakt op basis van relevantie met betrekking tot het onderwerp.

3.4. Documentanalyse

Bij de beantwoording van alle deelvragen wordt in meer of mindere mate gebruik gemaakt van documentanalyse. Voor deelvraag 1, over de woningmarkt, is gekozen om naast de interviews alleen gebruik te maken van documentanalyse. Er is hiervoor gekozen omdat documenten op dit vakgebied vaak meer up-to-date zijn dan literatuur omdat ze sneller gepubliceerd worden. Documenten zoals rapporten zijn gevonden bij *research*-afdelingen van grote Nederlandse banken en bij overheidsinstellingen zoals de Planbureau's door middel van het gebruik van zoekmachines zoals Google. Ook hier is de 'sneeuwbalmethode' toegepast door te zoeken naar andere publicaties waarnaar verwezen werd in het document of in de bronvermelding. Documenten zijn geselecteerd op basis van kwaliteit, betrouwbaarheid en actualiteit van de bron en de tekst zelf. Vervolgens is er na het

doorlezen van de samenvatting en/of eerste hoofdstuk van het document een tweede selectie gemaakt op basis van relevantie met betrekking tot het onderwerp.

4. Resultaten

In dit hoofdstuk worden de resultaten besproken aan de hand van de deelvragen uit hoofdstuk 1.2.. De experts zullen bij naam worden genoemd omdat het hun eigen professionele visie betreft en niet de collectieve visie van hun rol.

4.1. Urban codes in de praktijk

Om antwoord te geven op de eerste deelvraag, wordt gebruik gemaakt van de basis die in hoofdstuk 2.1. is gelegd aan de hand van literatuuronderzoek en documentanalyse. Deze basis wordt aangevuld met de resultaten van de expert interviews.

Wat zijn urban codes en hoe kunnen ze worden toegepast in de Nederlandse beleidscontext?

Zoals ook in hoofdstuk 2.1. aan bod kwam, zijn urban codes een vorm van simpele regels die niet-kaartgebonden zijn omdat ze uitgaan van de relaties tussen elementen in de bebouwde omgeving. Moroni (2015) en Alfasi & Portugali (2007) hebben een verschillende invulling gegeven aan urban codes maar zijn het erover eens dat er met urban codes beter op maatschappelijke ontwikkelingen kan worden ingespeeld. Alexander (in Alexander et al., 2012) is kritisch over de toepassing van urban codes en denkt dat ze alleen op papier werken en niet in de realiteit.

Die realiteit is ook volgens Sorel iets om rekening mee te houden. Nieuwe ideeën over de inrichting van het Nederlandse regelsysteem moeten wel passen bij het huidige systeem. Padafhankelijkheid zorgt ervoor dat radicale wijzigingen in het systeem niet haalbaar zijn. Een voorbeeld hiervan zijn de urban codes van Alfasi & Portugali (2007). Deze zijn geënt op het *common-law* systeem waarin jurisprudentie leidend is. Het invoeren van zo'n systeem in Nederland is volgens Sorel niet haalbaar, omdat Nederland het continentaal recht hanteert en het rechtssysteem niet zomaar veranderd kan worden. Vanuit het oogpunt van padafhankelijkheid zouden de urban codes van Moroni dus beter toepasbaar zijn in de Nederlandse beleidscontext.

Zoals ook genoemd is in hoofdstuk 2.1., is het bij het invoeren van simpele regels, zoals urban codes, belangrijk om niet te veel simpele regels te maken omdat het regelsysteem daardoor juist complex wordt. Deze balans tussen reguleren en vrijlaten is ook iets wat Sorel benoemde. Aan de ene kant zijn regels een relatief makkelijke manier om dingen voor elkaar te krijgen maar aan de andere kant kunnen ze ook vernieuwing in de weg staan. Deze balans is ook iets wat tot de kernpunten van Feenstra's betoog behoorde. Hij stelde hierbij de vraag: 'Wat is echt belangrijk?'. Hij benadrukte hierbij dat flexibeler omgaan met regels niet betekent dat er een vrijbrief wordt gegeven en dat alles zomaar mag. Nee, er moet volgens Feenstra worden gekeken naar het te ontwikkelen gebied binnen de context van het bestaande weefsel en dan een afweging worden gemaakt over wat wordt vastgelegd en waar ruimte voor wordt geboden. En dat betekent dus dat er maatwerkoplossingen moeten worden gemaakt. Ook Rijnen pleit ervoor dat we afstappen van de normatieve manier waarop er met regels wordt omgegaan. Volgens hem wordt er te veel gekeken naar de papieren werkelijkheid in plaats van naar wat er feitelijk gebeurt. Wederom betekent dit niet het geven van een vrijbrief. Maatwerkoplossingen zijn weliswaar bewerklijker, maar volgens Rijnen zijn ze de enige oplossing

voor het binnenstedelijk bouwen zonder dat het systeem vastloopt. Hoorn merkt op dat het maken van regels in Nederland een reflex lijkt te zijn op het gebrek aan handelen op basis van gezond verstand. Deze regels staan flexibiliteit volgens hem in de weg maar zijn blijkbaar wel noodzakelijk om het huidige systeem te laten functioneren.

Een ander voordeel van urban codes is dat ze mee-evoluëren met de samenleving. De samenleving komt steeds voor nieuwe problemen te staan en komt steeds met nieuwe initiatieven die daarop inspelen. “Het beleid holt daar een beetje achteraan”, aldus Feenstra. Door als overheid te sturen op wat je belangrijk vindt en ruimte te laten voor nieuwe ontwikkelingen, blijft het beleid gedurende de tijd relevanter en hoeven regels minder rigoureus aangepast te worden. Hoorn benoemt echter wel de onzekerheid die die vrijheid met zich mee zou brengen. Feenstra noemt in dit verband dat het belangrijk is om als overheid goed te onderbouwen waarom je stuurt op het ene en niet het andere.

4.2. Toepassing van functieneutraal bouwen

Om antwoord te geven op de tweede deelvraag, wordt gebruik gemaakt van de basis die in hoofdstuk 2.2. is gelegd aan de hand van literatuuronderzoek en documentanalyse. Dit wordt aangevuld met de resultaten van de expert interviews.

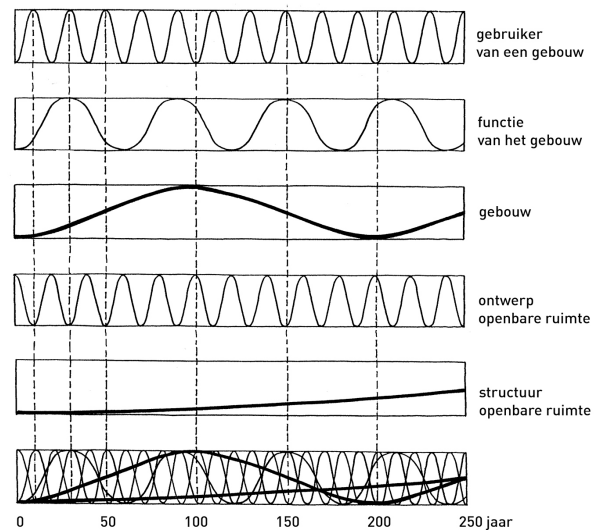
Wat is functieneutraal bouwen en hoe wordt het in de Nederlandse bouw toegepast?

Zoals ook in hoofdstuk 2.2. is genoemd, is functieneutraal bouwen een bouwconcept waarbij de functie van een gebouw op de korte en lange termijn niet is vastgelegd. Dit maakt dat functieneutrale gebouwen flexibel kunnen inspelen op veranderingen in vraag en aanbod en in woonwensen.

Een voorbeeld van functieneutraal bouwen zijn de Solids in Amsterdam. Bijdendijk kwam met het idee voor de Solids toen hij als directeur van woningcorporatie Het Oosten in 1982 op bezoek ging bij het kraakpand Tetterode en zag dat mensen daar zelf een creatieve invulling aan het pand aan het geven waren. Die notie leidde tot het plan van casco-verhuur waarbij de woningcorporatie zorg draagt voor de draagconstructie, de ontsluitingen en de aansluitingen en waarbij de huurders zorg dragen voor de inbouw. De drager is ruim opgezet zodat meerdere functies mogelijk zijn. Dit plan doet denken aan het drager-inbouwsysteem van Habraken maar is anders op het punt dat er geen inbouwsystemen worden geleverd aan de huurder. De getransformeerde Philips-gebouwen op Strijp-S van woningcorporatie Trudo maken wel gebruik van een inbouwsysteem. Verder volgen ze hetzelfde concept: de opzet van de gebouwen is ruim en er is bij de transformatie iets meer geïnvesteerd in kwaliteit en installaties waardoor er veel verschillende functies (op termijn) mogelijk zijn.

Rijnen noemt dat het ruimer bouwen dan de functie die je op dat moment voor ogen hebt ervoor zorgt dat een gebouw meer waard blijft omdat het aanpasbaar is. Hij koppelt dit aan duurzaamheid door te zeggen dat deze gebouwen door hun aanpasbaarheid een langere levensduur hebben. Het gebouw kan steeds opnieuw worden gebruikt in zijn huidige vorm waardoor de gebouwen ook in het gedachtegoed van de circulaire (bouw)economie passen. Bijdendijk sluit zich bij Rijnen aan door te zeggen: “Duurzaamheid is niet verstarring, duurzaamheid is beweging. En beweging vraagt dus accommodatie van diezelfde beweging”. Om dit accommodatievermogen in zijn Solids te bereiken, greep Bijdendijk terug naar het *Shearing Layers* model van Brand. Hij gaf de verschillende lagen een iets andere verandersnelheid dan Brand en voegde er een zevende laag aan toe: *social* – 0 jaar want voortdurend veranderlijk.

Ook Feenstra noemde verandersnelheden als kernfactor van flexibiliteit. Hij bekeek dit echter vanaf een hoger niveau: de stad. Met het schema 'Polsslag van verandering', gecreëerd door Gert Urhahn, liet hij zien hoe verandering op het niveau van de stad werkt. Op het niveau van de stad kijken in plaats van het gebouw, zorgt ervoor dat er beter geanalyseerd kan worden waar behoefte is aan meer vrijheid in het veranderingsproces en waar niet. Ook laat het zien dat het stedenbouwkundige plan waarin een (functieneutraal) gebouw wordt geplaatst van groot belang is omdat de structuur van de openbare ruimte lang meegaat en bepalend is voor het functioneren van een stad of wijk. Als de structuur van de openbare ruimte robuust genoeg is om de tand des tijds te doorstaan, dan kan er op gebouw-niveau van alles veranderen zonder dat dit afdoet van de wijk. Hiervoor moet bij de planvorming van de wijk volgens Feenstra een goed raamwerk worden opgesteld waarbij wederom moet worden nagedacht over wat belangrijk is om op te sturen. Al het andere kan worden overgelaten aan een andere partij.



Afbeelding 6: Polsslag van verandering (bron: Urhahn Urban Design)

Naast de voorbeelden van de gebouwen van de woningcorporaties in Amsterdam en Eindhoven, zijn er weinig voorbeelden te vinden van gebouwen die functieneutraal worden gebouwd. Volgens Hoorn is dit gebrek aan goede voorbeelden de reden dat er door ontwikkelaars en opdrachtgevers alleen naar de nadelen wordt gekeken. Bij de bouwers speelt ook padafhankelijkheid als reden dat er weinig wordt geïnnoveerd. Het gros van de gebouwen komt tot stand met gietbouw waarbij tunnelkisten vol worden gegoten met beton om zo scheidingswanden te creëren. Voor de bouwer betekent dit een hoge investering die ze door de tunnelkisten telkens weer te gebruiken, terugverdienen. Bijdendijk: "Dus die [bouwer, Red.] zal je altijd vertellen dat het verreweg de beste bouwmethode is terwijl het niet flexibel is". Dat functieneutrale panden duurder zijn om te maken, heeft dus ook van doen met de schaal waarop geproduceerd wordt. Door flexibele bouwelementen op grote schaal te produceren, wordt het een goedkopere en een meer reguliere bouwmethode.

4.3. Ruimtelijke gevolgen van een krappe woningmarkt

Om antwoord te geven op de derde deelvraag, wordt gebruik gemaakt van de basis die in hoofdstuk 2.3. is gelegd aan de hand van documentanalyse en wordt aangevuld met de resultaten van de expert interviews.

Hoe ontstaat krapte op de woningmarkt en wat zijn de ruimtelijke gevolgen ervan?

Zoals ook in hoofdstuk 2.3. is genoemd, ontstaat krapte op de woningmarkt door een onbalans in vraag en aanbod. Bij krapte is er meer vraag dan aanbod waardoor huizenprijzen rap stijgen en er op veel huizen wordt overgeboden. Om de woningmarkt weer in balans te brengen moeten er huizen worden bijgebouwd. Dit kan later echter weer leiden tot een ruime woningmarkt, waar er meer aanbod is dan vraag, wat voor leegstand kan zorgen.

De afgelopen economische crisis was voor velen een realisatiemoment. Het traditionele systeem van grondexploitatie werkte niet meer door de wegvallende vraag naar woningen en kantoren. De risico's werden te groot voor ontwikkelaars en banken. Op dat moment liep het systeem vast en gingen gemeenten kijken naar alternatieve manieren van gebiedsontwikkeling. Er ontstond een kleine beweging van grootschalige, integrale masterplannen naar kleinschalige, organische gebiedsontwikkeling. Zaken als flexibiliteit werden hierbij ook belangrijker want we wisten: het kon verkeren. Boelhouwer over de crisis: "Je ziet, dat zijn mooie momenten voor innovatie". De crisis zorgde voor druk waardoor bedrijven en overheden anders te werk moesten gaan.

Anno 2017 is de crisis officieel achter de rug en is de vraag naar woningen weer volledig op peil. Dit brengt ons wel tot wat Boelhouwer de belangrijkste uitdaging voor de komende jaren noemt: de bouwopgave. Hij sluit zich hierbij dus aan bij wat het kabinet Rutte III in in zijn regeerakkoord vastlegde: er moet meer gebouwd worden.

Flexibele vormen van bouwen en gebiedsontwikkeling komen daarbij echter wel weer op de achtergrond te staan. Feenstra noemde: "Dan doen we net alsof we van die hele periode niets geleerd hebben. Dan sluit je je ogen voor een periode van 5, 6, 7 jaar waarin allerlei hele interessante dingen zijn gebeurd in de stad, in stedelijke ontwikkeling, waarvan je denkt: daar moet je van leren, je profijt van doen." Dit leren lijkt dus beperkt te gebeuren in de bouw. Dit heeft voornamelijk te maken met het kortetermijndenken dat schijnbaar inherent is aan de bouwsector. Bijdendijk noemt dit conservatisme van het denken in die sector. Er is nu een markt, daar wordt voor gebouwd en dat wordt ook wel verkocht of verhuurd.

Bijbouwen voor de huidige vraag is een korte termijnoplossing en kan op de lange termijn, als de vraag verandert, voor problemen zorgen. Volgens Boelhouwer is de kortetermijnblik die ontwikkelaars hebben de reden dat nieuwe initiatieven in de bouw die op de lange termijn renderen niet van de grond komen. "Dit soort oplossingen die doe je voor de toekomst. En die woningen die bouw je voor nu." Momenteel is er geen druk om te bouwen op kwaliteit omdat de vraag zo hoog is. Wat er gebouwd wordt, kan makkelijk worden afgezet waardoor de trigger om flexibel te bouwen weg is.

4.4. Functieneutraal bouwen en de woningmarkt

Om antwoord te geven op de vierde deelvraag, wordt gebruik gemaakt van de antwoorden op deelvragen 2 en 3. Dit wordt aangevuld met de resultaten van de expert interviews.

Op welke manier kan functieneutraal bouwen invloed hebben op krapte op de Nederlandse woningmarkt?

In hoofdstuk 2.2. en 4.2. werden de Solids en de voormalige Philips-gebouwen op Strijp-S aangehaald als voorbeelden van functieneutrale gebouwen. Deze projecten hebben een ding gemeen: ze zijn ontwikkeld en in handen van een woningcorporatie. Het voordeel dat corporaties hebben in het bouwen van functieneutrale gebouwen is dat ze veel geld hebben om projecten mee te financieren en dat ze met het rendement quitte moeten spelen, in plaats van winst moeten behalen. Naast deze goede randvoorwaarden zijn woningcorporaties op de lange termijn eigenaar van het gebouw. Veel ontwikkelaars leveren panden turn-key op, waardoor het niet loont om extra te investeren in kwaliteit voor de toekomst. Omdat de woningcorporatie die toekomst wel in het vizier heeft, is het aantrekkelijker om een gebouw neer te zetten dat langer mee gaat en daardoor goedkoper en

duurzamer is. Daarnaast leidt functieneutraal bouwen tot minder verlies door leegstand omdat er altijd een gebruiker te vinden is voor een of andere functie, aldus Bijdendijk.

In de perifere regio's van Nederland is deze leegstand iets wat tijdens en nu na de crisis nog steeds gevoeld wordt. Hoorn koppelt functieneutraal bouwen op deze manier juist aan problemen op een ruime woningmarkt, namelijk leegstand. Volgens hem heeft functieneutraal bouwen in die regio's meer kans omdat de urgentie daar harder gevoeld wordt omdat het einde van groei daar in zicht komt. Hier komt het punt van druk op de woningmarkt dat in hoofdstuk 4.3. door Boelhouwer werd benoemd aan bod.

De perifere regio's zijn echter niet de enige met een onvoorspelbare toekomst op het gebied van demografie. In de rest van het land komt er misschien geen einde aan bevolkingsgroei maar de samenstelling van de bevolking gaat wel compleet veranderen. Door de toename van eenpersoonshuishoudens, onder meer ten gevolge van vergrijzing, is het onzeker welk type woningen nodig zullen zijn de komende decennia. Door voor de huidige vraag te bouwen, zoals nu veelvuldig gebeurt in Nederland, ontstaan er in de toekomst hoogstwaarschijnlijk problemen met de vraag naar bepaalde typen woningen en loop je het risico op een ruime markt in bepaalde sectoren. Daarnaast zijn de woonwensen van mensen de afgelopen decennia drastisch veranderd en is het aan te nemen dat die de komende jaren verder zullen veranderen. Ten derde zal de instroom van asielzoekers tot veranderde woonwensen en demografische ontwikkelingen leiden.

Door functieneutraal te bouwen wordt een deel van deze onzekerheid opgevangen omdat de gebouwen makkelijk kunnen inspelen op veranderingen in vraag en aanbod. Er wordt daarom dus optimaal gebruik gemaakt van het gebouw door zijn gebruikers. Ook zal de vrijheid die functieneutraal bouwen biedt nieuwe impulsen geven op het gebied van woonwensen. Door een minder paternalistisch beeld te hebben van het te bouwen type woningen en mensen zelf meer aan het woord te laten, is het aannemelijk dat de vraag naar bepaalde type woningen ook verschuift. Bijdendijk gebruikte hierbij als voorbeeld de iPhone: niemand vroeg om de iPhone, maar toen hij eenmaal op de markt kwam, was het een groot succes. Hetzelfde geldt de laatste jaren voor woon-werk en woon-zorg combinaties die nu steeds meer terrein winnen. Daar zijn 50 jaar geleden de woningen niet op gebouwd maar is nu wel vraag naar.

4.5. Functieneutraal bouwen met urban codes

Om antwoord te geven op de vijfde deelvraag, wordt gebruik gemaakt van de antwoorden op deelvragen 1 en 2. Dit wordt aangevuld met de resultaten van de expert interviews.

In hoeverre kunnen urban codes de toepassing van functieneutraal bouwen stimuleren?

Flexibele gebouwen vragen om een flexibel planningsysteem. Feenstra: "Want als je dingen één bestemming geeft dan is er dus niet zo heel veel noodzaak om het casco te maken, want het heeft maar één bestemming. Op het moment dat je een flexibele bestemming geeft, dan is de bouwtechnische constructie veel bepalender in dat opzicht, in die fase". Uitgaande van het in hoofdstuk 2.1. genoemde concept *self-organisation*, zorgen flexibele bestemmingsplannen zoals urban codes voor meer spontaniteit in ruimtelijke ontwikkeling, waardoor innovatieve ideeën zoals functieneutraal bouwen meer ruimte krijgen.

Het zijn echter niet alleen de bestemmingsplannen die functieneutraal bouwen in de weg kunnen staan. Nu binnenstedelijk bouwen steeds belangrijker wordt, komen belemmeringen ook vanuit wetten en normen op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening. Opgeteld bij de vele stakeholders die er vaak zijn, maakt dit binnenstedelijke projecten complex. Hier komen we weer terug op de maatwerkoplossingen die in hoofdstuk 4.1. genoemd zijn. Door urban codes te gebruiken is het beter navigeren in complexe projecten en worden er betere resultaten behaald op het gebied van gebruikersgerichtheid en draagvlak. Daar tegenover staat wel dat urban codes moeilijker zijn om te maken. Bij niet-complexe projecten betekent dit dus meer werk zonder dat er een daadwerkelijke noodzaak is om het systeem te veranderen.

Een andere manier waarop urban codes invloed kunnen hebben op functieneutraal bouwen is door als overheid een regel in te stellen waarin functieneurality of circulariteit een vereiste wordt. Zoals in hoofdstuk 2.2. genoemd is, kan dit het best een algemene regel zijn met betrekking tot het doel in plaats van een een regel over het middel. Op die manier blijft de flexibiliteit gewaarborgd.

5. Concluderend

5.1. Synthese

In de synthese wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag van het onderzoek aan de hand van de antwoorden op de deelvragen.

Op welke manier kan functieneutraal bouwen in combinatie met urban codes oplossingen bieden voor (tijdelijke) krapte op de Nederlandse woningmarkt?

In hoofdstuk 4.5. hebben we kunnen zien dat flexibel bouwen genoodzaakt is bij het hanteren van flexibele regels. Door functieneutraal te bouwen met urban codes wordt er beter ingespeeld op woonwensen en demografische veranderingen. Dat geldt voor de toekomst maar ook voor nu. Woningbouw heeft heden nog steeds een paternalistische inslag waardoor de mening van de bewoner niet ten volste tot uiting komt. Dit paternalisme in combinatie met de krapte op de markt leidt ertoe dat er in de bouw niet wordt ingezet op (woon)kwaliteit maar op kwantiteit. Wat in een krappe markt gebouwd wordt, wordt immers toch wel afgezet. Door functieneutraal met casco's te bouwen, krijgt de bewoner meer inbreng in de manier zij willen wonen. Dit wordt versterkt door het gebruik van urban codes waar aan de hand van organische gebiedsontwikkeling meer ruimte is voor publieke initiatieven. In de toekomst helpt functieneutraal bouwen met urban codes om de woningmarkt meer in balans te houden. Als er geen vraag meer is naar een woning van type A, kan het worden veranderd naar een woning van type B of een kantoor van type A. Ook waarborgt functieneutraal bouwen met urban codes de keuzevrijheid van de bewoners in de toekomst.

5.2. Conclusie

Uit het voorgaande is gebleken dat functieneutraal bouwen met urban codes effect heeft op de vermindering van krapte op de woningmarkt. In het conceptuele model werd dit effect weergegeven vanuit de aanname dat beide concepten naast elkaar een bijdrage leveren aan vermindering van krapte op de woningmarkt. Het onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat er sprake is van een belangrijke onderlinge relatie tussen urban codes en functieneutraal bouwen in dit verband maar dat ze in elkaars verlengde liggen en zo een bijdrage kunnen leveren op vermindering van krapte op de woningmarkt. In afbeelding 7 is de gevonden relatie weergegeven.

Nederland



Afbeelding 7: Conclusie (bron: auteur)

5.3. Vervolgonderzoek

Gezien de resultaten van dit onderzoek verdient het aanbeveling verder onderzoek te doen naar urban codes als een mogelijke stimulans voor het bevorderen van functieneutraal bouwen. Hierbij zou ook de Omgevingswet die 2021 in werking treden mee kunnen worden genomen.

5.4. Reflectie

Terugkijkend op het conceptueel model was het goed geweest ook de invloed van urban codes op de woningmarkt te onderzoeken.

Ook zou het een volgende keer zinvol zijn om een breder palet aan deskundigen te betrekken zoals projectontwikkelaars en Rijk- en provincieambtenaren.

5.5. Dankbetuiging

Ik zou graag Frank Bijdendijk, Peter Boelhouwer, Sjoerd Feenstra, Maarten Hoorn, Ronald Rijnen en Niels Sorel bedanken voor hun deelname aan een expert interview. Daarnaast wil ik mijn begeleider Ward Rauws bedanken voor zijn behulpzame kritieken en adviezen.

Referenties

- Alexander, E. R., Mazza, L. & Moroni, S. (2012). Planning without plans? Nomocracy or teleocracy for social-spatial ordering. *Progress in Planning*, 77, 37-87.
- Alfasi, N. & Portugali, J. (2007). Planning rules for a self-planned city. *Planning Theory*, 6(2), 164-182.
- Berens, H. (2011). *Verslag lezing John Habraken en Sjoerd Soeters*. Geraadpleegd op 17-01-2017 via archieff.nai.nl. Rotterdam: Nederlands Architectuurinstituut.
- Bergevoet, T. & Tuijl, M. van, (2013). *De flexibele stad*. Rotterdam: nai010.
- Boonstra, B. & Boelens, L. (2011). Self-organization in urban development: towards a new perspective on spatial planning. *Urban Research & Practice*, 4(2), 99-122.
- Brand, S. (1994). *How buildings learn: what happens after they're built*. New York: Penguin Books.
- Broekmans, T., Feenstra, S. & Urhahn, G. (2010). *The spontaneous city*. Amsterdam: BIS Publishers.
- Buitelaar, E. (2009). Zoning, more than just a tool: explaining Houston's regulatory practice. *European Planning Studies*, 17(7), 1049-1065.
- Buitelaar, E., Feenstra, S., Galle, M., Lekkerkerker, J., Sorel, N. & Tennekes, J. (2012). *Vormgeven aan de spontane stad: belemmeringen en kansen voor organische stedelijke herontwikkeling*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- CPB / PBL (2016). *Kansrijk Woonbeleid*. Den Haag: Centraal Planbureau en Planbureau voor de Leefomgeving.
- Curtis, W.J.R. (1996). *Modern architecture since 1900*. 3e editie. Londen: Phaidon.
- Hajer, M. (2011). *De energieke samenleving: op zoek naar een sturingsfilosofie voor een schone economie*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Harst, F. van der, & Vries, P. de, (2017). *Steeds minder jongeren kopen een woning*. Apeldoorn: Kadaster.
- Hoogstraten, D. van, (2010). Baas in eigen huis. In Garmeren, D. van, et al. (Red.), *De woningplattegrond: Standaard en ideaal* (pp. 4-19). Rotterdam: NAI Publishers.
- ING Economisch Bureau (2017). *Huizenprijzen stijgen dit jaar met 7%*. Geraadpleegd op 01-10-2017 via www.ing.nl. Amsterdam: ING.
- Jansen, F. & Dijkkamp, S. (2017). *Hoogste hypotheekomzet sinds 10 jaar*. Utrecht: IG&H.
- Kruijf, R. de, & Langenberg, H. (2017). *Vergrijzing en de Nederlandse economie*. 2017/02. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Laan, S. van der, (2017). Tien feiten over de Nederlandse huizenmarkt. *Elsevier Weekblad*, 16-02-2017.
- Leising, E., Quist, J. & Bocken, N. (2018). Circular Economy in the building sector: Three cases and a collaboration tool. *Journal of Cleaner Production*, 176, 976-989.

- Ministerie van VROM (2010). *Met globale bestemmingsplannen meer mogelijkheden: Brochure voor bestuurders, Kansen voor bestuurders*. Publicatie 0095. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Moroni, S. (2015). Complexity and the inherent limits of explanation and prediction: Urban codes for self-organising cities. *Planning Theory*, 14(3), 248-267.
- Moroni, S., Buitelaar, E., Sorel, N. & Cozzolino, S. (te verschijnen). Simple planning rules for complex urban problems: Towards legal certainty for spatial flexibility. *Journal of Planning Education and Research*.
- NVM (2016). *The Dutch property market in focus. Facts & Figures 2016*. Nieuwegein: Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM.
- NVM (2017). *NVM housing market figures. 2nd quarter 2017*. Nieuwegein: Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM.
- PBL (2014). *Van krappe naar ruime woningmarkt*. Geraadpleegd op 01-10-2017 via www.pbl.nl. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL (2016). *Eenpersoonshuishoudens*. Geraadpleegd op 08-10-2017 via www.pbl.nl. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- PBL (2017). *Waarom een circulaire economie?* Geraadpleegd op 01-10-2017 via themasites.pbl.nl. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Piljic, D. & Stegeman, H. (2013). *Anders wonen, naar een werkende woningmarkt*. Utrecht: RaboResearch.
- Priemus, H. (1969). *Wonen, creativiteit en aanpassing*. Den Haag: Mouton & Co.
- Raworth, K. (2017). Why it's time for Doughnut Economics. *IPPR Progressive Review*, 24(3), 216-222.
- Rli (2015). *Wonen in verandering: over flexibilisering en regionalisering in het woonbeleid*. Den Haag: Raad voor de leefomgeving en infrastructuur.
- Rijksoverheid (2016). *Nederland Circulair in 2050*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Ministerie van Economische Zaken, Ministerie van Buitenlandse Zaken & Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
- Schipper, L. (2017). Kun je geen huis kopen? Probeer deze vier alternatieven. *NRC Handelsblad*, 26-05-2017.
- Transitieteam Circulaire Bouweconomie (2018). *Transitieagenda Circulaire Bouweconomie*. Den Haag: Programmabureau Nederland Circulair in 2050.
- Trudo (2010). *Old Buildings new ideas*. Eindhoven: Trudo.
- VD, CDA, D66 & ChristenUnie (2017). *Vertrouwen in de toekomst: regeerakkoord 2017-2021*. Den Haag: Rijksoverheid.
- Wallagh, G. (2013). *De onbekende toekomst huisvesten: evaluatie Solids*. Den Haag: Platform31.
- Zeeuw, F. de, & Drost, R. (2016). *(Ver)bouwen voor woonwensen*. Voorburg: NVB.

Bijlage A: Interview-vragen

Als starter van het interview is in sommige gevallen een vraag in de trant van: *Kun je wat over jezelf vertellen? Wie ben je? Wat doe je?* gesteld. Bij de meeste interviews was het echter niet nodig om de vraag specifiek te stellen aangezien de respondent het uit zichzelf vertelde.

Bij een aantal interviews is de vraag: *Heb je ervaring met functieneutraal bouwen?* gesteld of, in het geval dat al bekend was dat de respondent ervaring heeft, werd gevraagd of de respondent hier over kon vertellen.

De vraag: *De techniek bestaat al heel lang, hoe kan het dan dat functieneutraal bouwen nog niet zoveel gebeurd?* of een soortgelijke vraag is in veel van de interviews aan bod gekomen.

Al dan niet na uitleg van 'urban codes' is deze vraag vaak gesteld: *Kunnen 'urban codes'/flexibelere bestemmingsplannen functieneutraal bouwen stimuleren?*

Heeft functieneutraal bouwen toekomst? Deze vraag is aan de meeste respondenten in een of andere vorm gesteld. Daaraan verbonden is de vraag: *Wie zou het voortouw moeten nemen?* Ook deze vraag is aan veel respondenten gevraagd.

Bijlage B: Informed Consent brief



rijksuniversiteit
 groningen

faculteit ruimtelijke
 wetenschappen

Onderzoeker
 Heleen Mollema
 T 06 83271210
 a.h.mollema@student.rug.nl

Begeleider
 dr. Ward Rauws PhD
 T 050 363 5364
 w.s.rauws@rug.nl

Datum
 dag maand 2017

Geachte ...,

In het kader van de scriptie die ik schrijf ter afsluiting van de BSc Technische Planologie doe ik onderzoek naar de ruimtelijke implicaties van functieneutraal bouwen.

Bedankt dat u mee wilt doen aan dit onderzoek. In deze brief zal ik een korte toelichting geven over het interview.

Hoe zal het gesprek verlopen?

Tijdens het gesprek zal kennis en expertise over functieneutraal bouwen en aspecten daarvan worden uitgevraagd. Ik doe dit aan de hand van een vragenlijst om het gesprek te structureren. Er zal echter genoeg ruimte zijn om hiervan af te wijken. Het interview zal ongeveer een uur duren. U kunt op elk moment zonder opgaaf van reden besluiten om het interview stop te zetten of te pauzeren. Ook kunt u er altijd voor kiezen om een specifieke vraag niet te beantwoorden, wederom zonder opgaaf van reden.

Wat zal er gebeuren met de gegevens?

Het gesprek zal worden opgenomen zodat de gegevens later nauwkeurig verwerkt kunnen worden. Er zal vertrouwelijk worden omgegaan met de gegevens. Mijn scriptiebegeleider Ward Rauws en ikzelf zullen toegang tot de gegevens hebben. De gegevens zullen worden gearchiveerd en vijf jaar na het afronden van mijn scriptie worden verwijderd.

Mocht u meer willen weten dan kunt u contact op nemen met mij of met mijn begeleider, Ward Rauws.

Nogmaals hartelijk dank voor uw deelname.

Met vriendelijke groet,
 Heleen Mollema

Bijlage C: Transcript interview Maarten Hoorn

H: De aanleiding was eigenlijk de krapte die er momenteel is op de woningmarkt in de grote steden dus Groningen ook wel maar ook Eindhoven, Amsterdam, Den Haag, Utrecht. Heel weinig aanbod, krankzinnige biedingen op huizen die eigenlijk nauwelijks wat waard waren. Het is vooral nu de crisis over is weer heel erg opgekomen en wat ik... zover ik nu ben lijkt het er een beetje op dat iedereen weer een beetje teruggaat naar alsof die crisis niet gebeurd is en zegt: oh we moeten gewoon meer bouwen en dat er niet per se anders wordt gebouwd. Iets wat misschien duurzamer is, toekomstbestendiger en ook flexibeler en daarom wil ik dus kijken naar functieneutraal bouwen en ik wil het combineren met de theorie van 'urban codes'. Dat is nog heel theoretisch, dat wordt nog nergens gedaan. Dat houdt in dat de bestemmingsplannen een beetje de deur uit gaan en dat er veel meer wordt gekeken naar de relatie tussen twee gebouwen dus als een pand — dat moet niet per se zo hoog hoeft te zijn of er zo uit te zien — die bestemming te hebben maar het gaat veel meer op het mag geen overlast geven voor het pand ernaast want daar... of het mag geen... Maar er zijn heel veel invullingen mogelijk voor 'urban codes' want het staat echt nog heel erg in de...

M: 'Urban codes'?

H: 'Urban codes' ja. Dus ik wou kijken of ik dat dan kan combineren met functieneutraal bouwen en of dat dan tot oplossingen kan leiden om krapte op de woningmarkt kleiner te krijgen. Want er staat ook aan de ene kant heel veel leeg, vooral kantoren, dingen met geen woonfunctie. Dus ik wou kijken of dat dan... Het is een beetje exploratief. Het is niet per se... Allebei is nog niet super concreet. Functieneutraal bouwen wordt niet veel gedaan, ja wel in de zorg maar niet in de gewone woningbouw wat ik eigenlijk ook raar vind want het is technisch heel makkelijk mogelijk door alle betonskeletten die ze al 50 jaar gebruiken. Dus dat is een beetje het onderzoek.

M: Helder.

H: En ik wou dus nu meer weten over functieneutraal bouwen. Vandaar... dat is het is doel van de interviews.

M: Is goed.

H: Wat doe jij bij Platform31?

M: Ik ben projectleider ruimte en eh... Platform31 is een kennis- en netwerkorganisatie. We proberen daarbij — een stichting — we proberen daarbij zo veel mogelijk op nieuwe trends in te spelen en bij die nieuwe trends verschillende partijen die daarmee bezig zijn bij elkaar te brengen om zo tot nieuwe kennis en inzichten te komen die praktisch toepasbaar zijn in de praktijk. Dus het is eigenlijk een... we zitten eigenlijk tussen de wetenschap, beleid en de praktijk in. Dat doen we eigenlijk in de volledige breedte die voor gemeenten relevant zijn. Dus we hebben een sociaal domein, of een team sociaal, we hebben een team wonen en wijken en we hebben een team ruimte en economie. Ik zit in ruimte en economie en echt ruimtelijke projecten. Ik hou me daar aan de ene kant bezig met een aantal verschillende projecten rondom de omgevingswet, ik kijk daarbij ook naar verbindingen met het sociale domein. Hoe kun je gezondheid en ruimte met elkaar integreren. Ik hou me daarnaast bezig met een groot project dat net we net afgelopen maandag hebben gelanceerd over stedelijke transformatie waarbij we eigenlijk willen stimuleren en willen kijken hoe je die vraag naar 1 miljoen woningen in 2040, hoe je die zoveel mogelijk binnenstedelijk kunt oplossen. En je merkt vaak hele... ja dat het vaak hele complexe processen zijn. Nou ja met een aantal andere thema's... en wat in dit verband ook wel aardig kan zijn, ik hou me bezig met klein wonen. Zeg maar de stroom van de 'tiny houses' maar dat vind ik meer een soort hobby. Maar je hebt wel vanuit de druk die er is op de stad, het feit dat mensen steeds kleiner... of dat plaats belangrijker wordt dan grootte van woningen. En dat je ook graag daar in de stad flexibel met je woningen om wil gaan. Dus daar haakt dit ook wel denk ik op aan.

H: Dus eigenlijk ook wel zoeken naar nieuwe, innovatieve oplossingen. In de mail zei je dat je functieneutraal bouwen een leuk onderwerp vond, waarom vind je het leuk?

M: Omdat je... er zitten heel veel kanten aan. Ik zie dat er veel ontwikkelingen op zijn. Je gaf net aan we doen al wel heel veel met... al 50 jaar met betonskeletbouw waardoor er ontzettend veel flexibiliteit is maar je merkt dat... of zou moeten zijn omdat je dat hebt, maar je merkt dat in de praktijk het heel lastig uitvoerbaar is omdat je niet alleen maar te maken hebt met dat skelet maar ook gewoon met kabels en leidingen die je in een woning hebt. En dat aanpassen maakt het niet zo enorm eenvoudig. En het valt mij op dat er nu zijn er — dat zag ik bij dat klein wonen — verschillende innovaties en concepten die flexibiliteit in woningbouw makkelijker maken maar dat zijn bijna allemaal concepten die modulair opgebouwd worden. Dus eigenlijk een soort containers die heel makkelijk aan elkaar kunt koppelen en die dus uitgaan van houtskeletten bijvoorbeeld en waar dus die betonbouw, en die betonskeletten nauwelijks... niet voorbij komen. En je ziet dat de transformatie van bijvoorbeeld kantoorgebouwen naar woongebouwen... dat kantoren hele andere eisen stellen dan gebouwen dan woningen dat doen. En dat dat het ook ingewikkeld kan maken hoe je dat doet. Daar zit ook een... in de manier van hoe we nu bouwen zitten daar ook gewoon wat rare dingen in. Je hebt een ontwikkelaar die iets bouwt voor een eigenaar of een investeerder maar die kijkt vaak ook maar voor een bepaalde periode. Die heeft een bepaald pand ook maar voor een bepaald bedrag in zijn boeken staan en het klinkt vaak heel logisch om kantoren te transformeren naar woningen — ook wanneer kantoren heel erg leeg staan — maar kantoren zijn in de boeken meer waard dan woningen. Dus op het moment dat je dat gaat transformeren naar woningen moet je dus iets afschrijven uit je boeken. En dat maakt dat er hele rare impulsen zitten waarom dat dus niet gebeurt. Dat het dus goedkoper is voor eigenaren om het kantoorpand te behouden — terwijl het helemaal nergens op slaat want je hebt gewoon een maatschappelijk dilemma, dat er ergens iets leeg staat maar dat er geen incentive in zit om dat te gaan transformeren. En dat vind ik wel interessant, dat dat heel erg de reden... een reden heeft in economische perspectieven — gewoon geld — terwijl volgens mij we steeds meer naar ook andere perspectieven moeten kijken en ook moeten zien ja wat draagt dit nou bij aan gewoon algemene maatschappelijke doelen?

H: Eigenlijk ook de vastgoedbubbel is dat ook, dat ze niet afschrijven. Denk je dat het kan helpen om het wisselen van functies makkelijker te maken op het gebied van bestemmingsplannen? Want dat duurt nu ook vrij lang, om een bestemmingswisseling door te voeren. Denk je dat dat uit kan maken of denk je dat het echt niet gebeurt omdat het gewoon aan de vastgoedmensen ligt dat zij hun modellen zo hebben?

M: Nou daar zitten twee kanten aan. Want je hebt een werkelijke functiewijziging eigenlijk zoals ik het net omschreef: van kantoren naar wonen, maar het is in de bestemmingsplannen geen enkel probleem om een gebouw de functie... de bestemming kantoren plus wonen — je moet het eigenlijk iets anders noemen, een gemengde bestemming — waarbij je die twee functies toestaat. Daar zitten wel wat verschillende haken en ogen aan want op het moment dat je dat doet moet je die uitvoerbaarheid wel aantonen. En dat maakt het vaak dat in bestemmingsplannen redelijk specifiek naar de korte termijnfunctie wordt bestemd want... stel, we zitten hier ook aan de rand van een enorm kantoorgebouw, geen flauw idee hoeveel vierkante meter, maar duizenden vierkante meter dat als je daar woningen van gaat maken dan kun je hier zo 250 woningen in kwijt. Nu zitten we hier vlak naast een stationslocatie maar het gaat bijvoorbeeld dan om verkeersaantrekkende werking, parkeervoorzieningen die je moet realiseren. Op het moment dat je zo'n functie toestaat, moet je ook aantonen wat de parkeerbehoefte is van zo'n complex op het moment dat je er woningbouw van gaat maken. Die kan heel anders zijn dan als je er een kantoor van maakt. Je kan hier ook niet zomaar een woonbestemming op leggen want het ligt vlak naast het spoor. Dus daar heb je met allerlei geluidregelgeving, met... hier is ook externe veiligheid, ontploffingsgevaar een behoorlijk grote dus dat

kan je niet zo maar eventjes even doen. En daar zit vaak de lastigheid in, dat dat niet zo vaak wordt gedaan maar aan de andere kant zit er er wel in de wetgeving de mogelijkheid om een functiewisseling met een korte procedure te doen. Dus als je er een concreet plan voor hebt, kan het in 8 weken geregeld zijn.

H: Ja dat is met de crisis- en herstellwet volgens mij ook erin gekomen.

M: Nee dat zit nu in de wabo. Wel relatief nieuw, volgens mij nu iets van 2-3 jaar oud en die mogelijkheden voor dat... die functiewisselingen die worden ook wel steeds uitgebreid maar ja... 8 weken vind ik niet echt lang.

H: Nee 8 weken is wel te overzien. Ik denk dat meer het idee van de 'urban codes' ook is dat je überhaupt geen procedure meer te starten om de functie te wijzigen want dat pand staat er al dus dan kan dat gewoon. Dat is ook een beetje het idee.

M: Wat mij daar wel in opvalt... We hebben ook een experiment flexibele bestemmingsplannen begeleid vanuit Platform31 en geïnitieerd. Dat is een experiment die heeft 5 jaar of zo gelopen maar als je... maar ook met de gedachte we willen eigenlijk die procedure zo veel mogelijk verminderen. Maar wat je daar in ziet — en ook wel in andere dingen — dat het een heel ingewikkeld spanningsveld is tussen enigszins flexibiliteit — dat wil je ook met die 'urban code' volgens mij geven — en rechtszekerheid. Dat het vaak.. dat bewoners in de omgeving vaak gewoon willen weten wat ergens komt. En gewoon het feit dat er mogelijk ook andere functies in komen, dat dat voor zo ontzettend veel onzekerheid zorgt aan de ene kant... Eh nee, nee, nee. Dat dat voor die onzekerheid zorgt waardoor daar vaak ook niet voor wordt gekozen omdat het aan de voorkant enorm veel extra tijd kost waarvan blijkt dat het aan de achterkant de tijd niet waard was. Dus dan gaat het niet zo zeer denk ik om het feit dat je het planologisch mogelijk maakt want ja, die termijnen om dat te wijzigen dat valt allemaal wel mee — tenzij mensen bezwaar gaan maken maar mensen gaan alleen maar meer bezwaar maken op het moment dat je een plan maakt wat van tevoren heel erg onduidelijk en abstract is, daar zal je veel meer problemen mee krijgen in procedures dan wanneer je een duidelijk plan hebt en dat moet je niet te [...onverstaanbaar...] doen. Enigszins flexibiliteit is wel goed dat, dat... ja, als je een goed verhaal hebt kun je... is dat allemaal zo aan te passen alleen volgens mij is het juist goed om te kijken op een moment dat je iets gaat bouwen, kan je dat op zo'n manier bouwen dat het ook makkelijk om te katten is naar een andere functie. Als je een kantoorgebouw realiseert, kan je er dan makkelijk woningen in zetten? Kan je nog op een bepaalde manier — als je daar later behoefte aan hebt — een parkeergarage onder maken? Kan je iets met functiewisselingen tussen winkels en woningen bijvoorbeeld in centrumgebieden... Hoe ga je daar over nadenken op het moment dat je iets nieuws bouwt? Dat wordt nog wel weinig gedaan omdat we... naar die korte termijn wordt er gekeken.

H: Functieneutraal bouwen maakt ook de levensduur van gebouwen veel langer. Want heel veel gebouwen worden inderdaad na 50 jaar afgeschreven. Die zijn dan gewoon rijp voor de sloop terwijl de materialen prima zijn. Dat gebouw is stevig en het staat nog maar het wordt wel afgeschreven.

M: Maar zou je op het moment dat je het functieneutraal maakt, doe je dan een langere afschrijfperiode?

H: Nou, als je de hele tijd kan wisselen van functie dan is dat gebouw bruikbaar tot er geen vraag meer is in dat gebied naar huur, koop, kantoor, een dansschool, wat dan ook. Dus zolang er dan vraag is naar ruimte, is dat gebouw... hoeft dan niet afgeschreven te worden in principe. Dus dan gaat het langer mee.

M: Ja, dat is ook weer zo'n financieeltechnisch ding waar ik me over verbaas. Want woningen worden vaak... — of gebouwen — worden vaak voor 50 jaar gebouwd maar goed, ik woon in een huis dat is 90 jaar oud en we hebben ook woningen in Nederland die er al 400 jaar staan dus dat... ja daar moet je op een gegeven moment ook in investeren om dat weer tijdsbestendig te maken want je weet ook:

de toekomst is ook te onzeker dat je niet precies weet hoe de wereld er over 50 jaar uitziet plus dat voor het omturnen van de ene functie naar de andere functie, zal je altijd wel iets moeten investeren. Je moet wel, als je van kantoor naar woningbouw gaat dan zul je er alsnog...

H: ...scheidingswanden moeten plaatsen..

M: ...en badkamers in moeten bouwen, dat soort dingen. Natuurlijk in aanvang... in de aanleg al wel rekening mee houden dat je je leidingen dusdanig lopen dat je daar iets mee kunt. Maar goed, je zult altijd tussendoor nog wel iets moeten investeren.

H: Denk je ook dat... Kijk, er verandert nu best veel in de maatschappij. Duurzamer wordt een groter topic, de eindigheid van grondstoffen — beton is natuurlijk niet... en staal is niet heel duurzaam ook om te verkrijgen, het is een behoorlijke CO² belasting — denk je dat dat misschien een soort incentive kan zijn? Dat er mensen meer naar innovatieve, nieuwe vormen van bouwen gaan kijken? Denk je dat het nog lang gaat duren voordat dat van...

M: Nou je ziet dat er op kleine schaal al wel steeds meer met hout wordt geëxperimenteerd. Nu is daar ook wel weer af en toe de vraag van in hoeverre dat nou zo duurzaam is want op het moment dat daar oerbossen in Zuid-Amerika voor worden gekapt dan kan je ook niet echt van duurzaamheid... of duurzame bouw spreken en kan je maar bijna beter beton of staal gebruiken. Maar ik denk... Er zijn wel heel veel innovaties op het gebied van circulariteit en ik denk dat daar ook wel bij, ik zit zelf niet heel goed in het circulair bouwen, maar volgens mij zijn daar ook wel ontwikkelingen in dat ook bij bijvoorbeeld beton- of bij staalconstructies wordt gekeken dat je dusdanig kan bouwen dat op het moment dat je het wil slopen je die grondstoffen weer makkelijk kan scheiden en opnieuw kunt gebruiken. Dus op het moment dat je nu de sloophamer er tegenaan gooit ja dan stort alles in elkaar en dan heb je al dat puindingen zeg maar bij elkaar. Dat is heel lastig. Er zijn wel voorbeelden van gebouwen die dusdanig zijn gebouwd dat ze uit allemaal grondstoffen zijn gebouwd die hernieuwbaar zijn en die later ook weer te gebruiken zijn.

H: Dat het gebouw ontmanteld wordt in plaats van gesloopt. Dat is nog steeds natuurlijk heel erg gericht op sloop en niet op hergebruik van het gebouw zelf.

M: Nou ja, dat klopt maar je zou ook kunnen zeggen als je het niet precies weet wat je met een gebouw moet — er zijn wel een paar verschillende voorbeelden die nieuw zijn van woonunits die flexibel te bouwen zijn, die je heel makkelijk kunt ontmantelen en op een andere plek kunt neerzetten. Dus die zijn denk ik iets minder... die zijn wel makkelijk te combineren als dat... het zijn units van 35-40 vierkante meter, die kan je heel makkelijk aan elkaar koppelen dat je er dus iets van 80 of van 120 of etcetera van kunt maken en zowel naast elkaar als ook op elkaar en je kunt het stapelen tot 7 verdiepingen hoog dus daar kan je in die zin op het gebied van woningen heel veel mee. Het is ook... ik ken ook een voorbeeld van zo'n ding dat zowel als wonen als kantoor wordt gebruikt, maar daar wordt heel erg er vanuit gegaan van ja, je hebt nu op een bepaalde plek een bepaalde vraag, kunnen we daar neerzetten, die woningen die we daar bouwen die kunnen we heel goedkoop gewoon weghalen en ergens anders neerzetten. En vervolgens zijn ze ook nog zo opgebouwd dat op het moment dat je ze gaat ontmantelen, je 90% of zo weer opnieuw kunt gebruiken. Dus blijkt over 20-30 jaar dat je het niet meer nodig hebt, haal je het uit elkaar en gebruik je die grondstoffen weer om ergens anders te gaan bouwen. Dus dat is een soort variant erop.

H: Ja, ook heel flexibel. Ze hebben nu in Eindhoven, op Strijp-S, zijn ze ook functieneutraal aan het bouwen, ik weet niet of je daar mee bekend bent, dat is een transformatie van gebouwen.

M: Strijp-S ken ik wel maar dat ze daar functieneutraal bouwen...

H: Ze hebben daar 2 oude Philips-gebouwen, de Anton en de Gerard, die hebben ze allemaal omgetoverd naar sociale huurlofts maar die zijn in principe functieneutraal, dus alle afzuiging... — of hoe heet dat — ventilatie voor kantoorpanden zit daar in, in principe. Dus in twee weken kan dat zo: wandje eruit, kantoor erin, ze kunnen ook groter worden de lofts, de sociale huur kan private huur

worden en dat is allemaal bedacht en ontwikkeld door de woningcorporatie. En dat gebeurt op meer plekken, dat woningcorporaties het voortouw hierin nemen. Waardoor denk je dat dat komt?

M: Het zal... Nou ja, dit is een beetje speculeren. Het zal mij niet verbazen dat dat komt omdat woningcorporaties het voor zichzelf moeten gebruiken en die zijn zelf ook opdrachtgever. En je ziet bij een heleboel dingen waarbij institutionele beleggers of gemeenten aan de lat zijn dat daar snel wordt gekeken naar winst op de korte termijn en daar ook uitvragen op uit worden geschreven en dat er minder wordt gekeken naar de langere termijn en flexibiliteit. En dat het dan om een of andere manier lastiger is om over domeinen heen te kijken.

H: Ja, terwijl als iemand het voortouw zou moeten nemen in innovatieve bouwvormen dan zou het eigenlijk misschien de gemeente wel moeten zijn. Of niet? Omdat die dat maatschappelijke belang als uitgangspunt hebben.

M: Ja klopt maar gemeenten hebben vaak vrij weinig mogelijkheden om daar op te sturen. Tenzij ze veel grond in eigendom hebben en het op hun grond kan gebeuren maar je ziet zeker sinds de crisis dat heel veel gemeenten geen actief grondbeleid hebben waardoor ze daar gewoon helemaal niet op kunnen sturen. En dat ze het wel eventueel kunnen stimuleren maar dat het gewoon voor de eigenaren of de ontwikkelaars is om dit soort dingen te gaan doen. En die kijken dan toch vaak naar de kortere termijn. En ik denk ook dat het bij dit soort dingen ontbreekt aan goede voorbeelden waarvan ook duidelijk is dat die transformatie naar een andere functie ook snel is gebeurd. Want op het moment dat je daar de goede voorbeelden niet van hebt, dan wordt er heel snel gewoon naar haken en ogen gekeken. En die zijn er legio te bedenken dus het zal me ook niet verbazen dat het daar heel erg mee te maken heeft. En dat je aan de andere kant ook wel voorbeelden hebt van transformaties van niet-functieneutraal gebouwde gebouwen die ook relatief soepel zijn verlopen. Dus dat dat ook een argument is om het niet heel snel te gaan doen.

H: En hoe zou de gemeente meer... Je zei dat ze vaak niet de mogelijkheden hebben om functieneutraal te bouwen. Hoe zouden ze die wel kunnen krijgen? Elke gemeente is natuurlijk anders maar als we dan vooral kijken naar de grote steden, hoe zouden die gemeentes... Zouden gemeentes überhaupt het voortouw moeten nemen?

M: Nou ja, ik denk dat gemeenten er goed aan doen om te laten zien wat de mogelijkheden ook voor de langere termijn voor bepaalde gebieden zijn. Ook dat je... wat je nu veel ziet is: een woongebied is een woongebied en blijft een woongebied. En een winkelgebied, dat willen we behouden. Dat moet een winkelgebied blijven. En een kantorenlocatie dat blijft een kantorenlocatie en dat een langere termijnvisie over dat zoiets mogelijk is dat dat zou kunnen helpen. Want ja op het moment dat je nu weet dat iets alleen maar woningen kan blijven, ja waarom zou je dan de investering van het functieneutraal bouwen doen? Als het een extra investering is, waar ik wel vanuit ga want anders zou het wel gebeuren.

H: Ja, het is vaak wel ietsje duurder inderdaad ook met die aanleg van die leidingen, dat je inderdaad de kantoorventilatie moet aanleggen in woningen.

M: En er zit ook voor een deel — niet overal maar wel op een aantal plekken — provinciale regelgeving in de weg, die heel strikt kan zijn over toevoeging van nieuwe kantoren, over toevoeging van extra detailhandel, vrijetijdsvoorzieningen, dat soort zaken en die zo ontzettend strikt zijn dat dat... dat je toch wel kan verwachten dat dat niet gebeurt, zo'n functieverandering. Dat dat dus ook reden is om er... dat het een te grote onzekerheid is dat je het kan wijzigen. Ik denk wel... Ik ze me... Je hebt namelijk het veranderen echt van een functie naar een andere functie maar ik denk dat er ook heel veel kansen en mogelijkheden in zitten die binnen de woonfunctie al van belang zijn. Als je kijkt naar hoe inflexibel veel woningen zijn voor verschillende doelgroepen en als je kijkt naar de ontwikkeling van de bevolking, dat je gewoon ziet dat de groei van het aantal huishoudens — ik geloof voor zo'n 80% — zit in eenpersoonshuishoudens. En dat zijn voor een heel groot deel zijn dat

ouderen. En die hebben een bepaalde behoefte. Maar daar zie je dan ook weer een bepaalde piek in, als alle babyboomers dood zijn dan wordt die verhouding ook weer iets anders. En daar zitten enorme onzekerheden ook weer in in het... met de migratiestromen door alle vluchtelingen die we hier hebben binnengekregen de afgelopen tijd, daardoor worden volgens mij ook de bevolkingsprognoses weer iets naar boven bijgesteld. Wat ook weer iets doet met het soort woningen dat je nodig hebt. De Syriërs en Eritreeërs die we hier heel veel hebben gekregen die hebben volgens mij gemiddeld genomen grotere gezinnen dan de traditionele Nederlandse gezinnen. Maar op het moment dat er weer meer... dat Rusland helemaal explodeert en er komen meer Russen hier naartoe, volgens mij hebben die weer meer... nou ja, vergelijkbare gezinnen als hier in Nederland. Daar zitten ook veel onzekerheden in waar je volgens mij ook iets mee zou moeten. Als je nu kijkt hoe het traditioneel vaak complexen zijn gebouwd of voor alleen gezinnen of voor alleen ouderen of voor alleen yuppen of wat dan ook, zit daar heel weinig uitwisseling in. Ik vraag me af of daar niet ook een hele grote winst in zit, dat je woningen kunt spitsen of kunt samenvoegen dan van het echt wijzigen van een andere functie.

H: En daar bovenop zijn de woonwensen ook heel erg veranderd de laatste jaren en je weet ook niet wat dat blijft doen dus dan kan een casco ook heel aantrekkelijk zijn want dat is echt helemaal zelf in te delen, in te richten. Er is ook een voorbeeld van iemand die woont in de Schiecentrale, in Rotterdam, dat is ook op die manier gebouwd en die zei: oh mijn buurman gaat binnenkort verhuizen, dan koop ik zijn huis erbij. Mijn ouders hebben dat ook gedaan destijds, het huis van de burens gekocht toen ze het derde kind kregen dus dat kan ook inderdaad heel veel winst geven. Maar het klinkt dus best wel ideaal, het kan super veel flexibele mogelijkheden bieden om flexibeler te bouwen maar regelgeving zit in de weg. Wat moet daar veranderen? Wie moet de hoofdspeler worden? Het Rijk, provincie, gemeente? En wat moet er dan veranderen om het makkelijker te maken?

M: Nou ik weet niet of de regelgeving in de weg zit.

H: Je zei net dat de provincie heel erg in de weg kan zitten.

M: Ja, de provincie. We redeneren in zijn algemeenheid in Nederland enorm vanuit regels en niet vanuit gezond verstand. En dat moet veel meer gebeuren. Dat zit bij het Rijk, dat zit bij provincies en dat zit bij gemeenten. Maar dat vraagt aan de andere kant ook dat de partijen die iets gaan ontwikkelen dat ook met gezond verstand gaan doen en ik denk dat er ook regel... er is ook een enorme regelreflex ontstaan, bijvoorbeeld bij provincies over detailhandel en het inperken daarvan omdat je zag dat gemeenten elkaar allemaal gingen beconcurreren op centrumgebieden waar allemaal precies dezelfde functies kwamen, elke stad wilde zijn eigen bioscoop — of elk dorp — wilde zijn eigen leisure centre en zeg maar allemaal van dat soort dingen waardoor er concurrentie plaats vond tussen twee naastgelegen gemeenten. Iedereen wilde zijn eigen woonboulevard zeg maar. En dan werd er dus gebouwd voor leegstand en gingen gemeenten elkaar beconcurreren. Dat is de reden dat er zo ontzettend veel regels zijn opgesteld. Omdat die gemeenten dat niet vanuit gezond verstand deden. Nou ja, we hebben daar bepaalde reflexen voor. Je ziet ook wel in allerlei verschillende analyses: ja we moeten terug naar een aantal... we moeten die regeldruk verminderen. Maar er zit ook een andere kant aan, er wordt... ik heb al regelmatig gehoord: ja het is zo ingewikkeld om een andere functie te doen want de parkeernorm staat in de weg. Nee, de parkeernormen staan niet in de weg, we hebben met zijn allen — soms is er wel wat af te dingen op parkeernormen — maar heel vaak is het gewoon zo dat op het moment dat je ergens een andere functie inzet, wordt daar een andere parkeerbehoefte krijg je. We zijn in Nederland nou zo enorm verwend dat we een auto voor onze deur willen hebben en op het moment dat er auto's van drie straten verder voor onze deur komen, komen we daartegen in het verweer. Dus daarom hebben we de parkeernormen bedacht. Ja dus op het moment dat je een functiewisseling doet, als je bijvoorbeeld woningen gaat splitsen — omdat andere behoefte, meer eenpersoonshuishoudens — betekent dat meer huishoudens, betekent dat gewoon meer autobezit. Dus dat zijn dan wel dingen waar je rekening mee

moet houden. Voor het deel zijn het regels die de boel in de weg staan, voor een deel zijn het ook gewoon regels die er met een reden zijn en die er zijn omdat mensen hun gezond verstand niet gebruiken.

H: Zou het ook kunnen dat heel veel regels er zijn omdat dat vroeger nodig was maar nu misschien niet meer? Want misschien, over dat parkeren bij een huis. Ik heb geen rijbewijs, ik heb geen auto. Dus voor mij is zo'n woning dan misschien aantrekkelijk en voor iemand met een auto is zo'n woning dan misschien niet aantrekkelijk omdat er geen parkeerplaats bij zit. Zou dat niet dat het een beetje door vraag en aanbod dan ook weer een beetje uitbalanceert?

M: Nou deels, je ziet wel dat er ook wel wat excessen zijn geweest. Dat er inderdaad wordt gezegd voor bepaalde nieuwe appartementengebouwen midden in de stad in Amsterdam of in Rotterdam dat je inderdaad 1,2 parkeerplaats per woning moet hebben en dat nu de helft van die parkeergarage leeg staat. Daar zie je nu ook wel dat het CROE die die normen, of nou ja normen, die handreiking geeft aan gemeenten daar ook enorm mee bezig is om die locatiespecifiek en doelgroepspecifiek daar andere normeringen op te stellen. Daar zijn dus ook tal van mogelijkheden voor. Ook het toevoegen van deelauto's, van deelfietsen, dat soort dingen, zie je gewoon de parkeerbehoefte naar beneden nemen. Dus dat is er ook gewoon al wel maar aan de andere kant ook niet. Ik heb zelf wel een rijbewijs maar heb geen auto. Ik woon in een jaren 20/30 buurt. Als je kijkt naar gewoon mijn... nou je hebt ze in Groningen ook wel, zo'n portiekwoning en dan zo'n portiek en een paar appartementen, als je kijkt naar gewoon het blok bij dan zitten daar 24 appartementen in en recht voor zijn 15 parkeerplaatsen. En als je de hoek omgaat is het nog minder per stuk. Ja, ik hoor mijn burens regelmatig klagen over te weinig parkeerplekken. Dan denk ik, ja jongens had er even over nagedacht op het moment dat je het huis kocht. Dat zie je toch meteen dat dat niet uitkomt? Ja dus, voor een deel doen mensen dat en voor een deel doen mensen dat ook niet. Het is geen heel makkelijk zwart-witantwoord.

H: Nee maar dat is niets.

M: Je moet denk ik wel goed altijd naar alle regels kijken. De mensen zijn er niet voor niets. En merk je ook dat er vanuit de samenleving — vandaag de sessie ook weer die ik heb gehad — daar ging het ook over het verminderen van regels en over dat er gesprekken met bewoners is gezegd, kunnen we niet gewoon, dat we voorstellen vanuit de gemeente, kunnen we niet bepaalde dingen gewoon afschaffen, dat er wordt gezegd: nee, houden we die maar gewoon als regels, vinden we prettig. Dat er dus ook vaak vanuit de samenleving regels en duidelijkheid is.

H: Ja dat is inderdaad... 'Urban codes' is inderdaad ook geen perfecte oplossing en het is ook nog helemaal niet uitgedacht. Want er zijn bijvoorbeeld ook negatieve functies die een gebouw kan hebben die je ook absoluut niet wil bevorderen. In Amsterdam bijvoorbeeld dat je geen toeristenwinkel meer mag openen in het centrum. Dat soort dingen wordt dan ook moeilijker sturen dus wat dat betreft zijn regels goed en de bedoeling is ook niet om het te ontregelen maar om het anders te regelen.

M: Wat je wel ziet wat in de... ook in de geest van de omgevingswet veel wordt gedaan is om aan te geven welke functie je ergens echt niet wilt. Dat is op een iets andere manier benaderd. Nou ja, dat je in Amsterdam geen toeristenwinkels, dat op bepaalde plekken ook gewoon geen zware bedrijvigheid, dat soort dingen wil. Maar je merkt toch... er zijn toch al iets van 30-40 verschillende gemeenten die met die systematiek hebben geëxperimenteerd en daarvan komt toch telkens terug, ja we laten het toch niet helemaal zo vrij omdat mensen gewoon die zekerheid willen hebben. Dat je, woon je nou tegenover een kantorencomplex, woon je tegenover een bejaardencentrum, woon je tegenover een studentenflat? Dat zijn wel wezenlijke dingen en wezenlijk verschillende dingen ook qua impact. Woon je tegenover een AirBnB-complex?

H: Dus die zekerheid is heel belangrijk voor mensen. Denk je het toekomst heeft, functieneutraal bouwen?

M: Nou ja, het functieneutraal bouwen denk ik wel maar het mogelijk maken om het te veranderen en het niet per se in bestemmingsplannen en zo vast willen leggen.

H: Dus vooral bouwtechnisch moeten de dingen... Maar bouwtechnisch kan het eigenlijk al. Het gebeurt heel veel in de zorg. Ziekenhuizen zijn bijna allemaal... alle nieuwe ziekenhuizen worden allemaal op die manier gebouwd. Dus bouwtechnisch kan het, in de zorg zijn ze ook heel bewust van: ja, ziekenhuizen hebben steeds andere behoeften aan... Het Martiniziekenhuis in Groningen in ook op die manier gebouwd. Daar kunnen ze alles aan veranderen, de muren zitten daar vaak ook halverwege de ramen, daar kunnen ze ook woningen van maken, of een hotel of alles eigenlijk.

M: Maar ik ben ook wel... Ik vraag me dan af in hoeverre er... je zou moeten focussen op de steden waar nu de druk op de woningmarkt enorm groot is of dat je je — want daar moet gewoon snel gebouwd worden want er is korte termijnbehoefte, en ook als je kijkt naar de langere termijn blijft die behoefte wel, het woningtekort is nu zo enorm groot dat alles wat wordt gebouwd is eigenlijk een zegen — terwijl als je kijkt naar de iets meer... nou dan heb je echt de periferie waar krimp is, die tussen ring — dus plaatsen als Assen, Leeuwarden, Roosendaal, Venlo, Apeldoorn, weet ik veel — waar nu nog wel enigszins groei is maar waar het op termijn zal dalen, daar is het misschien nog wel kansrijker voor omdat het bewustzijn dat er iets moet gebeuren en dat over 30 jaar de samenstelling van de bevolking heel anders is, die wordt daar veel urgenter gevoeld. Dat schiet me nu te binnen.

H: Daar heb je inderdaad misschien wel een punt. Maar misschien dat je in dat soort steden de vraag ook juist wat constanter blijft. Want het zijn wel echt woonsteden... ja hoe zeg je dat? Als je Amsterdam vergelijkt met Leeuwarden, dan zijn er in Amsterdam zoveel meer soorten functies aanwezig überhaupt dat het misschien de noodzaak tot wisselen ook groter maakt, in vergelijking met Leeuwarden. Daar wonen mensen vooral.

M: De functiewissel binnen de functie wonen, volgens mij is dat ook nog wel een waar echt veel meer mogelijkheden voor zijn dan wat nu al gebeurt. En ja inderdaad, voor die andere functies wat minder. Hoewel je daar denk ik ook wel, in veel van die steden... Je ziet nu op allerlei plekken waar bijvoorbeeld leegstaande, monumentale industrie panden worden omgevormd tot creatieve start-up dingen of horeca dingen dat ik ook denk: hè? Daar is nu heel veel vraag naar maar zijn we over een jaar of tien niet eens klaar met alle hippe koffietenten? Hoe zeker is die vraag? Ik had eerder deze week een sessie met een aantal gemeenten op de Veluwe en daar had zelfs de gemeente Ermelo het over start-ups en hotspots en dat soort dingen, dat ik denk: nou? Ik was daarvan nogal onder de indruk. Maar ja, de kans dat dat soort functies echt toekomstbestendig zijn dat kan ik me bijna niet voorstellen voor echt een hele lange levensduur.

H: Nee maar het kan natuurlijk wel gebruikt worden als een middel om een gebied op te waarderen. In Groningen hebben ze dat ook gedaan, daar hebben ze het Ebbingekwartier — dat stond heel lang leeg — hebben ze een strand en allemaal modulaire dingen met containers en daar zijn ze nu gewoon een woonwijk aan het bouwen.

M: Oh het CiBoGa-terrein? Achter de eh... Ja. Nee klopt maar goed, maar dat zou juist op dat soort gebieden, op het moment dat je daar iets maakt dat... iets nieuws neerzet, dat inderdaad hip wordt door bepaalde functies die daar zitten, zou het super ideaal zijn als je dat ineens kan omvormen naar woningbouw. Daar zitten denk ik ook wel kansen in.

H: Daar zit denk ik ook wel weer een stukje marktwerking in met gentrificatie van: het wordt hipper dus de rijkere mensen — die yuppen — trekken daar heen en dan komt het ook vanzelf wel misschien.

M: Ja absoluut. Daar zitten ook wel kansen denk ik.

H: Ik ben wel een beetje door mijn vragen heen. Had je nog wat toe te voegen?

M: Nee, hoe ziet je verdere traject eruit?

H: Meer interviews [...]

Bijlage D: Transcript interview Ronald Rijnen

R: Wat ik dan nog even herhaal is het verschil tussen de gebouwen die honderd jaar geleden al door Philips gebouwd zijn Dirk Rozenburg en de veel te lage woningen die we in de jaren 80 gebouwd hebben als antwoord op de energiecrisis. Dat vind ik wel een mooie.

H. Ja

R. Een mooie tegenpool zeg maar.

H. Klopt. Ja, ik wou dus ook kijken naar bestemmingsplannen dus eh.. Heel veel bestemmingsplannen zijn nu vrij rigide maar onder de crisis- en herstelwet hebben jullie met Strijp-S ook wat speelruimte gekregen met snellere procedures. Hoe is dat precies geregeld? Want volgens mij hebben jullie vrij veel vrijheden gekregen, die niet normaal zijn, van de regering.

R. Ja maar ik moet heel eerlijk zeggen dat ik ook niet helemaal daar de deskundige in ben. Grappig is dat, dan doe ik een klein stapje terug eerst, dat Eindhoven in de jaren 90 in overleg met de provincie ging experimenteren met flexibele bestemmingsplannen. En wat wij deden was, ik weet niet hoe goed jij in bestemmingsplannen zit, maar wat wij eigenlijk deden was bijna niks vastleggen zeg maar. Dus er werd een soort hoofdbestemming vastgelegd maar er werd niet eens hoogtes vastgelegd en daar werd eigenlijk van gezegd dat zien we wel bij de uitwerking. Dat is jaren lang goed gegaan tot op een gegeven moment een gebouw — je kunt het net niet zien vanaf hier — toen is dat een keer aangevochten door een bezwaarmaker. Dat de hoogte niet geregeld was en toen dat is voor de Raad van State gekomen en de Raad van State heeft die bezwaarmaker toen gelijk gegeven, en eerlijk gezegd ben ik het daar ook wel mee eens, die heeft gezegd: ja je kunt geen flexibele plannen maken waarin je niet eens de hoogte hebt bepaald. Dus toen werd het helemaal teruggedraaid terwijl dat een heel flexibel instrument was. Dat hadden we voor heel Eindhoven. Toen kregen we plotseling de opdracht, eigenlijk vanuit de Raad van State, om alle bestemmingsplannen voor Eindhoven te vervangen want die waren allemaal op die hele flexibele leest geschoeid. Daar zeiden we als antwoord op — dan slaat de wijzer altijd naar de andere kant— zijn we hele behoudende bestemmingsplannen gaan maken. Hebben we alles bestemd, alles bestaand. Want ja, we moesten binnen een paar jaar, moesten we alle bestemmingsplannen updaten. Dus dat moest snel. En het is natuurlijk makkelijkst om niet te denken: wat wil ik allemaal in de toekomst, maar als ik zie van oh daar staat een kapel die is 18 meter hoog dan zeg ik in het bestemmingplan daar mag een kapel van 18 meter hoog. Dus bestemmen als bestaand dat hebben we vervolgens jarenlang gedaan. Strijp-S hebben we bijvoorbeeld eerst een masterplan gemaakt. Met het allereerste plan, daar was ik bij. Dat was wel een vrij ruim plan. Daar zat heel veel bouwvolume in, ik denk drie- vierhonderdduizend vierkante meter en er is ook een redelijk, volgens mij is er een redelijk... Daar is nu nog het geldende bestemmingsplan, dat kun je vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl. Dat laat best wel veel toe. Maar op dit moment, en dat kun je ook terugvinden op www.eindhoven.nl als je even goed zoekt, is er een nieuw bestemmingplan voor Strijp-S in de maak. Ik weet niet of je dat al gevonden hebt.

H: Nee dat heb ik nog niet gezien.

R: Dat kun je vinden maar dat moet je niet bij ruimtelijke plannen kijken maar echt bij eindhoven.nl en dan even doorzoeken op bestemmingsplannen en daar vind je alle plannen die in procedure zijn en daar zit dan ook Strijp-S in.

H: En wat is er anders aan dat plan?

R: Tja, dat weet ik niet maar je kunt dat vinden als je, moet je misschien even opschrijven, als je bij raadsinformatiesysteem, dus onder eindhoven.nl, raadsinformatiesysteem kun je die stukken terugvinden. Moet je even goed zoeken. Als het niet lukt, dan moet je maar een keer een mailtje sturen.

H. Oké.

R. Wat er is gebeurd is dat in ieder geval in toen dat eerste plan, dat zal wel nu... kijk ik ben begonnen daar, met Anna Vos van Bureau BVR, in, ik denk in 2000 of in 2001, met de eerste plannen. Toen, dat was nog een goede tijd zeg maar, en toen gingen we uit van heel veel kantoren want natuurlijk, het is een hele drukke spoorlijn die daar ligt omdat daar twee spoorlijnen samenkomen. Dus Rotterdam-Venlo en Amsterdam-Maastricht liggen op dat stuk samen.

[R maakt tekening om de spoorlijnen te visualiseren]

R. Dus dit stuk, tussen Boxtel en Eindhoven is een van de drukste spoorvakken van Nederland en daar ligt Strijp-S aan. Precies aan dat baanvak. Dus er was natuurlijk gedoe met het spoor, misschien wel aanvankelijk als eerst met geluid. Maar goed, daar kun je geluidsschermen plaatsen, hebben we ook gedaan, maar later werd eigenlijk de veiligheid een groter probleem want omdat het een hoog spoor is en als er dan chloortreinen, of weet ik veel, een trein met een of ander brandbaar spul daar een ongeluk krijgt, dan gaat al het brandbare spul dat valt van die dijk af en dat rolt dan Strijp-S binnen. Dus dat was een heel gedoe zeg maar. Nou is natuurlijk, daar komt de Crisis- en herstelwet om de hoek, wij zaten met een probleem omdat eh, er zijn stadsontwikkelingprojecten, bijvoorbeeld Sfinx Keramiek in Maastricht, dan moet jij nog verder van Groningen vandaan. Daar is alles gesloopt en daarna nieuw gebouwd. Dan heb je een mooi plan maar dat betekent wel dat je tien jaar lang niets hebt. Wij hebben het andersom gedaan. We hebben het op één dag gekocht, het hele terrein, van Philips voor 150 miljoen euro en de volgende dag hebben we alles teruggehuurd aan Philips. En vervolgens is Philips langzaam maar zeker gaan verplaatsen, sommige dingen gingen naar Polen, sommige dingen gingen naar de High Tech campus. En als dan zo'n gebouw vrij kwam dan zegt Philips daar de huur van op uiteraard, en konden wij beginnen, met de partners natuurlijk, VolkerWessels en woningbouwvereniging Trudo, met de herontwikkeling daarvan. Maar omdat er huurders in zaten hadden we niet zo'n last van wat je normaal hebt dat als je het aankoopt en je gaat het allemaal slopen en je gaat pas tien jaar later verder bouwen, dan heb je tien jaar lang een enorme rentelast die je moet betalen. Van dat een keer geïnvesteerde bedrag, van dat aankoopbedrag. Want daar wij het allemaal direct weer terug verhuurd hebben, hadden wij niet dat renteprobleem. Maar wel een ander probleem, namelijk dat eigenlijk er nog een industriebestemming op lag terwijl wij er woningen wilden realiseren. En in de oude bestemmingsplannen, in de oude ruimtelijke ordening mag dat natuurlijk niet. Want dan kom je te dicht bij een industrie en dan mag je geen woningen bouwen, of je komt te dicht bij de spoorlijn en dan mag je geen woningen bouwen. Dus, ik ben niet helemaal de deskundige op hoe het precies is gegaan maar toen hebben we met de Chw hebben we gezegd, dat is met het Rijk, wij dragen dit gebied voor voor de Chw want wij willen dat hier niet zo, ik ben even het woord kwijt, zeg maar theoretisch, ik zoek eigenlijk een ander woord, wordt gekeken naar al die eisen, naar die afstandseisen. Als we die hanteren kunnen wij het gebied helemaal niet ontwikkelen. Want zolang er nog industrie zit, en dat was juist zo slim want dan konden wij het verhuren en weer geld daar voor krijgen, dan zouden we het hele terrein eerst leeg moeten maken voordat we iets zouden kunnen doen, en dat is eigenlijk onzin. Dus als we nou anders doen, we gaan niet volgens de norm, dat was een beetje wat ik zocht, niet volgens de norm, zo van die categorie industrie moet je 100 meter vandaan blijven met woningen, als we dat nou eens niet doen, maar we gaan kijken naar wat er feitelijk gebeurt. Welk bedrijf zit daar nu? Wat is het gevaar van dat bedrijf? Geluid, ontploffing, weet ik veel wat je kan bedenken, hoe je normaal gesproken daar op een bepaalde afstand moet blijven. Als we nou kijken, wat is het precies voor een bedrijf? En wat is daar nou de gevaarlijkste activiteit van? En ik ga *d/ie* afstand in acht nemen, niet die theoretische afstand, die is altijd heel fors, dan mag ik in 200 meter van zo'n gebouw niet eens woningen bouwen maar nu ga ik echt kijken, wat is het werkelijke gevaar van dat bedrijf en alleen die afstand neem ik in acht. Of, nog sterker, dat hebben we ook met het spoor gedaan, als dat chloor een probleem is, wat zou ik kunnen doen bij zo'n treinramp, om dat chloor, dat heeft een plasbrand of zoiets, om dat ... hoe kan ik dat bestrijden

zeg maar. Dus dan laat ik die afstand los maar ik garandeer wel, we gaan natuurlijk geen derdewereldland worden met allemaal gevaren enzo, maar ik ga niet meer uit van het theoretische gevaar en de norm, dat is wat we met de Chw..., maar ik ga feitelijk kijken, wat is het gevaar? Hoe groot zou dan de afstand zijn? En kan ik bijvoorbeeld door bij dat bedrijf bepaalde maatregelen te nemen het gevaar nog verder terugdringen zodat ik misschien op 10 meter van dat bedrijf niet mag bouwen, geen woningen mag bouwen. Dat is eigenlijk wat we gedaan hebben.

H: Dus veel meer vanuit de locatie beredeneren in plaats van vanaf bovenaf.

R: Ja, vanuit het feitelijke gevaar en niet vanuit het papieren gevaar. Normaal zit er in een bestemmingsplan een lijst met bedrijven, met categorieën. De kerncentrale is categorie 5 en een, weet ik veel, een houtje-touwtjeprutser is categorie 1. Bij categorie 1 mag je gewoon wonen zeg maar, bij categorie 2 moet je alweer op 10 meter afstand blijven en bij een kerncentrale, nou ja weet ik veel, op een kilometer ofzo. Zo wordt het normaal benaderd. Dat hebben we hier niet gedaan. Hier hebben we gezegd, hé we kijken precies naar welk bedrijf staat daar, wat produceren die, wat is het risico van dat bedrijf, kan dat teruggebracht worden? Wat is dan nog het overblijvende risico en op die afstand gaan we woningen bouwen.

H: Denkt u dat meer steden in Nederland zulke flexibiliteit zouden moeten krijgen van het Rijk?

R: Er zijn er al meer hè, wij zijn niet de enige.

H: Nee, nee, nee maar het zijn natuurlijk wel aangewezen projecten binnen de Chw vaak. Zou het meer de regel moeten worden?

R: Ja dat zou natuurlijk veel slimmer zijn hé? Ja, dat is ietsje meer werk, want het is veel makkelijker om vanuit de normen te werken dus het is ietsje meer werk maar het is veel slimmer. Zeker omdat we geen nieuwe VINEX-wijken meer willen bouwen. Wij hebben ook een grote VINEX-wijk, die heet Meerhoven, ja daar kon je lekker gewoon allemaal weer huizen bouwen ver weg van industrieterreinen dus dat was allemaal geen probleem maar nu willen we dat niet meer, en als je in de stad wil bouwen dan krijg je steeds meer dit soort situaties. Als je het allemaal in de papieren werkelijkheid hebt zitten, dan kun je niets.

[R laat kaart zien van Brainport City]

Kijk hier is Strijp-S, dit is de VINEX-wijk, Meerhoven, maar we willen juist binnen die ring, willen we verdichten. Maar binnen die ring, daar zit heel veel verkeer, daar zit niet meer zo veel industrie, dat valt wel mee, maar wel geluid en luchtkwaliteit is natuurlijk een probleem. Dus dan is het... Als je alleen maar vanuit de papieren werkelijkheid blijft denken, dan kun je niets meer bouwen. En als je zegt van nee ik ga kijken naar het werkelijke probleem, anders loopt Nederland natuurlijk helemaal vast.

H: Klopt, heel veel mensen vinden het natuurlijk ook niet erg om een beetje geluid te hebben in de stad want dan kiezen ze daar voor om in de binnenstad te wonen maar dan mag dat alsnog niet vanwege alle regels.

R: Ja, daar kan ik een mooie anekdote over vertellen. Kijk die Wet geluidshinder die komt van begin jaren 80. Er was ergens een pleintje in Utrecht en daar keerden de bussen. Dat was het eindpunt van de bussen. En daar werden bejaardenwoningen gebouwd. En eigenlijk waren die plannen al klaar maar toen kwam de Wgh en de bussen die maakten geluid. Dus wat hadden ze toen bedacht? Ja, die bussen die stoppen om 24 uur. Dus als we nu de slaapkamer aan het pleintje leggen en de woonkamer achter, is er geen probleem. Als mensen 's nachts slapen dan is het stil. Nou, lijkt op papier een geniale oplossing. Toen hebben ze dat ook werkelijk zo gebouwd en na een jaar gingen ze bij al die mensen kijken. En al die bejaarden hadden die kleine slaapkamer ingericht als woonkamer want die wilden gewoon iets zien. Die rottige kinderen die kwamen allemaal niet meer op bezoek enzo en die wilden iets mee maken. Dus die wilden zien, oh dat was leuk, die bus draaide daar en er was leven dus die woonden allemaal in de slaapkamer en die sliepen in de woonkamer. Want die mensen

hadden allemaal helemaal geen probleem met dat geluid, en bovendien, oude mensen horen vaak toch slecht dus dat is dus het gevolg dat je krijgt als je het allemaal op papier benaderd.

H: Ik kijk nu naar een systeem, dat is nog heel theoretisch, het is door een paar mensen uitgewerkt onder andere in Milaan en in Israel en dat is een theorie die uitgaat van "Urban Codes" dus dan heb je geen bestemming meer op een stukje grond maar heb je regels, die zijn relationeel. Dus die kijken naar de gebouwen er om heen. Dus als die er naast staat, dan mag dat niet en als dat zo dan mag het zo hoog.

R: Eigenlijk een beetje wat we doen hé, op Strijp-S met de Chw. Feitelijk kijken naar wat er is.

H: Dus ik probeer dat dan te combineren met functieneutraal bouwen. Om te kijken of dat dan wat meer van de grond kan komen op die manier. Denkt u dat dat uitmaakt, de bestemmingsplannen?

R: We gaan straks die nieuwe omgevingswet krijgen en ja, ik moet het eerlijk gezegd nog allemaal zien, want in Nederland roepen we allemaal heel hard maar in werkelijkheid zijn de veranderingen vaak veel kleiner dan we altijd aan de voorkant hebben gezegd dat we zouden gaan doen. Maar op zich denk ik, ik ben ook daar weer niet de deskundige in, in de nieuwe omgevingswet, maar denk ik dat het meer de bedoeling is om daar naar te kijken, naar de totaal kwaliteit. Kijk als iemand én in de geluidhinder zit én in de stank én... hè? Dat wil je niemand aandoen. Maar stel je hebt de perfecte plek om te wonen maar je hebt alleen eigenlijk een te hoge geluidsbelasting op je gevel dan zou dat misschien wel kunnen want de rest is goed. Misschien aan de achterkant heb je een park en de luchtkwaliteit is goed enzovoort. Als je veel meer situationeel kijkt naar wat is de balans van alles? Dan is er oeh geluidsnorm wordt overschreden, de luchtkwaliteit wordt overschreden, de... Zoals we het nu nog in elkaar hebben zitten gaan we nu nog al die dingen één voor één meten en als we dan vervolgens zeggen, ja de geluidsnorm wordt overschreden dan mag je daar niet bouwen. Of de luchtkwaliteit is daar slecht dan mag je daar niet bouwen. Allemaal één voor één terwijl de nieuwe omgevingswet, als het goed is, komt daar dus iets uit wat zegt het gaat om het totaalplaatje, de totale kwaliteit. Dus als de totale kwaliteit slecht is *dan* mag je er niet bouwen maar niet specifiek alleen maar het geluid of alleen maar de lucht of zoiets maar het totaal. En als dat totaal voldoende is, dan heb je misschien wel één overschrijding maar de andere dingen zijn goed, dan mag je er wel bouwen. Dus dat is wel de koers van de nieuwe omgevingswet en dat zou wel een stap in de goede richting zijn.

H: Denkt u dat het toekomst heeft, functieneutraal bouwen? Ook omdat er een beetje een soort omslag op komst is van koopwoningen naar huurwoningen. En meer appartementen.

R: Ja koopwoningen en huurwoningen dat vind ik altijd een beetje een theoretisch verschil want het gaat alleen maar over de wijze van financiering. Dus aan de buitenkant kun je het niet zien. Is dat verhuurd of verkocht, wie zal het zeggen. Dus dat vind ik geen relevant verschil.

H: Huren is natuurlijk wel veel flexibeler dan kopen. Als je gaat huren dan kun je er ook weer sneller uit of verhuizen omdat je gewoon de huur op kan zeggen.

R: Ik dacht vroeger ook toen ik jong was. Ik was alleen en ik dacht van ik ga geen huis kopen want dan zit ik eraan vast. Ik wil iets huren. Maar ik kwam gewoon niet aan de beurt en toen heb ik op een gegeven moment toch maar een appartement gekocht. En later heb ik geleerd, een koop is veel flexibeler want ik kan iedere dag dat ding verkopen, ik weet wel 2009, 2010 wou ik ook een huis verkopen en toen was het allemaal heel moeilijk, maar normaal gesproken is eigenlijk kopen misschien nog wel sneller dan huren. Het is in ieder geval zeker niet langzamer. Dus ik vind dat maar een marginaal verschil. Mijn collega's hier van wonen zijn het niet zo altijd met mij eens. Dus dit is echt mijn privé, hoe ik er tegenaan kijk vind ik het niet zo'n groot verschil. Wat ik ook nog echt interessant vind is dat toen 10 jaar geleden de eerste kantoren leeg kwamen te staan, je kan zeggen tot 2008 hebben alle steden kantoren gebouwd want dat bracht lekker op. Die ontwikkelaars werden lekker rijk allemaal. En toen plotseling wilde niemand meer een kantoor want we moesten allemaal indikken, we

kregen niet allemaal... ik had vroeger ook een eigen kamer en dat heb ik allemaal niet meer en we moeten allemaal flexen enzo dus er is veel minder ruimte nodig plus de economie zakte in dus er waren in één keer geen kantoren meer nodig. Toen werd aanvankelijk gezegd, kunnen we daar dan geen woningen van maken? Werd aanvankelijk gezegd, nee want kantoren zijn totaal ongeschikt om er woningen van te maken. Dat is echt... jaren lang heeft iedereen dat geroepen, dat dat zo is. Nou inmiddels, dat kun je terug vinden op internet, is denk een week op 2-3 geleden is gepubliceerd dat: Eindhoven is de transformatiekampioen van Nederland. Er zijn nergens zoveel kantoren omgezet naar woningen als in Eindhoven dus dat geldt zowel voor die Philips-complexen maar ook allerlei andere complexen. Jij bent net, ja het lijkt wel nacht nu, jij bent net langs de Groene Toren afgelopen.

H: Ik kwam net die kant langs, langs allemaal oude villa's.

R: Oh zo ben je gelopen. Je bent niet door de binnenstad gelopen. Oh dat maakt ook niet echt veel uit. Zei jouw routing dat je zo moest lopen?

H: Ja

R: Ja, ja, ik denk dat binnendoor iets korter is. Dan loop je langs die toren van Joop Koenen daar. Hierlangs is ietsje korter. Maakt niet veel uit. Dan kom je langs de Groene Toren en de Groene Toren dat was ook een kantoor en die is nu helemaal omgezet naar woningen met allemaal verschillende maten erin. En er zijn hier twee mannen die zijn daar schatrijk mee geworden: Foolen en Reijs heten die en die hebben al die oude kantoorpanden opgekocht en die hebben zelfs in Rotterdam hebben ze nu de torens van de Europoint, ik weet niet of je Rotterdam kent, ik heb daar ooit toen ik zo oud was als jij heb ik daar stage gelopen, daar zijn drie torens van ik denk 100 meter hoog en die zijn daar door diezelfde twee Eindhovenaren opgekocht en die gaan daar ook woningen van maken dus het kan wel.

H: En waarom is Eindhoven kampioen?

R: Omdat wij er het meeste hebben.

H: Ik bedoel, waarom is in Eindhoven zoveel getransformeerd en in andere steden niet?

R: Nou ja, ik denk dat dat bijna terug te voeren is op... Nou twee, ik denk dat er twee redenen zijn. Het ene is, waar we het net over gehad hebben, die Philips-gebouwen dat die zo flexibel waren met die hoogtes dat je daar... dat die dat ook toelieten. En de andere is dat die twee mannen, die Foolen en Reijs, dat zijn hele handige jongens en die hebben dat helemaal geoptimaliseerd. Die zijn begonnen, ah dat kun je net niet zien, oh kun je wel zien.

[R wijst pand aan door het raam]

R: Dat was hun eerste aankoop, dat gebouw. En die hebben ze omgezet naar woningen en die hebben ze op een gegeven moment per verdieping... ze wilden die aan één belegger verkopen daarna. Want zij willen het natuurlijk niet houden, zij willen het verkopen en met het geld kunnen ze de volgende doen en weer geld gaan verdienen. Maar uiteindelijk hebben ze die per verdieping verkocht omdat geld op de bank niets meer oplevert. Daar krijg je geen rente voor en vastgoed wel en zij... bleek... dat hebben ze per ongeluk ontdekt dat allerlei mensen best wel zo veel geld als dat ze op de bank hadden, daar best wel appartementen voor wilden kopen want op de bank krijg je nu 0,05% of zoiets of iets belachelijks in ieder geval. Echt gewoon je hoeft nog net niet geld te betalen... en als je bijvoorbeeld 5% in vastgoed kan, dat lukt makkelijk, dus allerlei mensen hier in de stad hebben bij hun geld ingelegd en daarom... Er zijn twee redenen, de ene is van die goede Philips-gebouwen waar heel veel mee kan maar het andere is die jongens hebben een heel slim financieel model, eigenlijk zelf ontdekt en daarna uitgewerkt dus die hebben allerlei gebouwen in de stad. Dus als je, dat is die kaart, die heb ik je al meegegeven, die daar aan de muur hangt, daar staan... ik ben programmamanager van Brainport City, er zijn 65 projecten, allerlei gebouwen die daar op staan, zitten ook een aantal gebouwen in, die zijn bijna allemaal van Foolen en Reijs. Dat kun je... daar is een website van. Dit kan je allemaal op je schermje optoveren, niet optoveren, gewoon toveren. Dus dat is het andere. En

soms komt het ook samen want ze hebben ook het oude gebouw, die Foolen en Reijs, het oude gebouw van Philips Lighting gekocht en daar hebben ze 600 appartementen van gemaakt. Dat is nu net vorig jaar klaar. Dat is ook vlakbij in de binnenstad is dat. Dat zijn rug-aan-rug appartementjes, die zijn maar 35 vierkante meter dus er is een centrale gang en dan hier een appartementje en dan achter dus allerlei andere mensen in de stad zeiden: ja, die bouwen alleen maar kippenhokken van 35 vierkante meter. Maar dat is niet waar want die zijn wel 4 meter hoog. Dus iedereen heeft zijn bed op hoogte. Dus je komt binnen en daar zit een vloertje en daar slapen al die mensen. Vaak mensen alleen en soms met z'n tweeën. En dat is echt super geschikt als starterswoning dus en na ja, als je op een gegeven moment meer kan betalen dan ga je eruit maar eh, al die 600 appartementen zitten vol. Maar door die hoogtes, dus dat is toch weer die oude Philipsgedachte, ook al is dit wel een lelijk gebouw het is niet een van die mooie Philips-gebouwen heeft het wel die hoogte van die ruim 4 meter waardoor je toch heel veel kunt in de tijd. Je moet het vooral allemaal niet te krap maken. Niet alleen maar voor die functie, maar goed dat zal jouw eigen tip ook wel zijn, maar dat is mijn tip ook: bouw het ruimer dan voor de functie die je op dat moment voor ogen hebt dat een gebouw krijgt. Doe het niet alleen, oeh de maten van deze functie die zijn zo hoog en zo breed. Nee, maak het ruimer, maak het breder, maak het hoger. Want je hebt het nu misschien niet nodig maar over 10 of 20 jaar wordt jouw gebouw... blijft veel meer waard als je het kunt veranderen.

H: Ja, je hoeft het veel minder snel af te schrijven. Heel veel panden worden maar voor 50 jaar gebouwd. Zo van levensduur 50 jaar. Het is net als met telefoons: 2 jaar, dan mag hij dood gaan.

R: Ja of nog veel korter want veel van die glazen kantoortjes langs de snelwegen die hebben wij ook, we hebben ze ook binnenin de stad staan. Die zijn vaak afgeschreven op 15 of op 20 jaar. Dus dan hebben die zichzelf al terugbetaald uit de huur. Maar vaak zijn ze ook niet beter gemaakt dan dat dus dan kunnen ze gesloopt worden. Maar ja, als ik dan dus weer met mijn collega van duurzaamheid... dat is dus niet duurzaam. Om zo na 20 jaar al het bouw materiaal weer op de...

H: Vooral ook al dat beton... er is natuurlijk niets duurzaam aan beton als je het zo kort gebruikt.

R: Nee dan niet. Wel als je het 100 jaar gebruikt of nog langer.

H: In Amsterdam hebben ze een pand gebouwd, Solids, en daar hebben ze iets meer in geïnvesteerd waardoor de buitenmuur dragend is en vanbinnen eigenlijk alles eruit getikt kan worden, het is één groot casco en dat biedt ook de flexibiliteit aan bewoners om het pand ernaast er bij te betrekken dus dan kun je ook nog groter gaan wonen. Mijn ouders hebben dat ook gedaan, die hebben de zaag in de betonmuur gezet maar daar zitten geen betonmuren in aan de binnenkant dus die kun je zo steeds groter maken. In Rotterdam gebeurt dat ook, nou ik koop binnenkort het appartement van mijn buurman erbij en dan woon ik dubbel zo groot. Dat zou ook een mogelijkheid zijn met die kantoren.

R: Er zijn ook een aantal van deze herontwikkelingen die hebben dat ook. Daar zit één dunne muur, die moet natuurlijk wel weer geïsoleerd worden want vaak, dat is ook nog wel grappig, de wet die regelt dan de verkeersbelasting... of de geluidsbelasting van het verkeer. Maar vaak, ga maar alle mensen interviewen die in de steden wonen dan is de geluidsoverlast, die wordt meestal door de burens veroorzaakt en niet door het verkeer. Maar als een bouwer zo veel geld moet stoppen in de buitengevel omdat die anders niet voldoet om die van 55 dBA naar 35 terug te brengen gaat hij niets meer investeren in de vloeren, in de geluidsisolatie van de vloeren en van de tussenwanden. Terwijl, eigenlijk is de ervaring van, die zijn veel belangrijker want die... daar heb je veel meer overlast van. Ik heb aan die spoorlijn gewoond, weliswaar niet op het drukste stukje maar ik heb ook op een druk stukje gewoond. Want hier [wijst naar tekening] de afsplitsing van Den Bosch naar Tilburg, die gaat eerst zo naar Vught — en daar heb ik gewoond — en dan splitst die af naar Tilburg en ik heb aan dat tussenstukje gewoond en daar kwamen 20 - 30 treinen per uur langs maar dat went enorm. Maar de herrie van de buurman die went nooit.

H: Nee klopt, dat herken ik. Een vriend van mij woont ook aan het spoor maar dat hoor je op een gegeven moment niet meer. Ik woon naast het helikopterplatform van het ziekenhuis, dat hoor ik ook niet meer. Terwijl die helikopters echt stil hangen boven je hoofd. Ja dat is grappig hoe dat werkt. Even kijken of ik nog meer had. Maar eigenlijk zouden we gewoon meer zo moeten gaan bouwen. Met meer mogelijkheden in zicht, dat vind ik zelf ook maar dat probeer ik te onderzoeken of dat beter kan.

R: Wat we ook nog gedaan hebben, dat is misschien ook nog interessant is dat, de High Tech Campus, die is in het zuiden dat is daar die onderste vlek.

[R wijst High Tech Campus aan op kaart]

Het is de oude Philips-campus en dat heet nu de High Tech Campus. En hier hebben wij nu een afspraak mee gemaakt dat wij niet iedere vergunning gaan toetsen daar maar dat ze dat zelf doen. Dus hier zit het site-management op, dat was dus vroeger Philips maar later is er een site-manager gekomen die die hele campus beheert. Die toets zelf eigenlijk daar ook of verschillende bedrijven naast elkaar kunnen zitten of... Want dat is voor ons, dat is voor de ambtenaren gewoon niet te doen om van 100 bedrijven... dan zouden we ook al die milieuvergunningen bij elkaar op moeten tellen en dan kan daar niets. Dus daar hebben we ook in overleg met het Rijk en daar hebben we zelfs op congressen enzo hebben we dit wel eens uitgelegd... Sterker nog, als je mij Googled dan kom je daar ergens tegen 'License to build'.

H: Ja die heb ik gezien.

R: Die was van Philips hè, License to built. Dus Philips die... Eindhoven kreeg precies 100 jaar geleden al die omliggende dorpen erbij en toen kwam daarna kwam, Anton Philips denk ik nog, Anton Philips die kwam bij burgermeester Verdijk en die zei: wat fijn dat dit nu allemaal Eindhoven is en ik ga nu Strijp-S, 26 hectare ontwikkelen maar beste burgermeester, ik heb geen tijd om hier iedere week hier aan het loket van Bouw- en Woningtoezicht te staan. Dus wat ik wil is, alleen toen hij het zei was het allemaal nog niet in het Engels dat is dan mijn grapje, ik wil een 'license to build'. Ik wil 10 jaar hier kunnen, en dat is echt gebeurd, ik wil 10 jaar hier kunnen bouwen wat Philips denkt dat goed is. En dan over 10 jaar dan klaar. Dat heeft de gemeente gedaan, de gemeente Eindhoven heeft dat gedaan dus die gaf toen aan Philips in 1920 de 'License to build' voor 10 jaar Strijp-S. Dus al die gebouwen, daar is geen vergunning voor, die daar staan. Dus al die mooie, duurzame gebouwen, is geen... er is één koepelvergunning voor: Philips mag alles bouwen wat ze zelf vindt dat nodig is. Dat was in 1920 dus in die zin zijn we wel altijd een beetje een experimentenstad geweest. De High Tech Campus, die doe ik nu zelf, 1 vierkante kilometer is dat gebied. Die kijkt allemaal onder die koepel of al die vergunninkjes van die 100 verschillende bedrijven of die passen. En dan doen wij zo nu en dan een keer een steekproef.

H: Eigenlijk dus minder overheidsbemoedenis.

R: Ja, ja, terwijl wij toch niet beter weten.

H: Is dat de toekomst denkt u?

R: Ja, dan stort er hier bij de parkeergarage van de Airport stort dan een parkeergarage in en dan slaat die wijzer altijd weer terug. Er is altijd zo'n beweging van minder overheid, terugtrekkende overheid totdat er dan zo'n gebouw instort en dan gaan ze in de Tweede Kamer allemaal vragen stellen over hoe het toch kan en dan krijg je altijd weer een beweging de andere kant op, dat er weer meer overheidstoezicht moet komen.

H: Terwijl er ook met overheidsbemoedenis zulke dingen fout gaan.

R: Ja, maar toch werkt het zo hè. De slaggers... Dat kan de slaggersbranche makkelijk zelf, hun eigen vlees keuren en ja totdat er allemaal schandalen komen met paardenvlees en weet ik allemaal wat en dan is het in een keer weer schande dat de slager zijn eigen vlees keurt. Dat moet de overheid doen. Dat zal nooit stoppen. Dat heen en weer gaan van die wijzer.

H: Volgens mij heb ik alles wat ik wou. Heel erg bedankt voor uw tijd. Wou u nog wat toevoegen?

R: Daar moet ik eens even goed over nadenken. Wil ik nog wat toevoegen? Ja, ik praat altijd gewoon dus eigenlijk heb ik alles wel gezegd denk ik, wat ik te zeggen had. Ik denk het niet. Hier zijn natuurlijk allemaal mooie voorbeelden van hoe het kan. Er zijn natuurlijk ook voorbeelden van hoe het niet moet. Maar ja, dat weet jij zelf inmiddels ook wel. Vooral niet te eendimensionaal bouwen voor één functie. Stop er aan de voorkant net ietsje meer geld in en dat zal aan het uiteinde renderen. Wat je wel nog kunt, misschien toch nog een dingetje, wat eigenlijk goed werkt is dat je eigenlijk met ontwikkelaars niet moet afspreken van op de dag dat je het opgeleverd hebt dan maak ik het geld over en dan is het klaar. Want dan is het voor de ontwikkelaar alleen maar interessant om de kosten zo laag mogelijk te maken en dan zijn geld binnen te hebben enzovoort. Dus om... wat je nu steeds vaker ziet dat er deals worden gemaakt tussen opdrachtgevers en ontwikkelaars van: ja maar jij moet bijvoorbeeld nog 10 jaar dat gebouw in stand houden of 15 jaar...

H: Construct en Maintain dingen... Dat doe ze in de infra ook veel volgens mij.

R: Ja want dan worden er andere keuzes gemaakt. Want als nu een ontwikkelaar die er zo veel mogelijk geld mee wil verdienen, die alleen voor die dag moet het mooi zijn, ja dan kiest hij een materiaal wat op die dag misschien heel mooi is maar na 3 jaar al moet vervangen worden. Maar als je zegt, nee jullie moeten het 15 jaar, nog 20 jaar... We hebben op Srijp-S, daar hebben we met VolkerWessels een constructie... die heeft volgens mij helemaal geen einde dus daar gaan we nu toch kijken of we daar iets aan kunnen veranderen, dat is misschien het andere uiterste dat je in een PPS oneindig lang blijft zitten, dat is... daar zeggen we nu van dat is ook niet helemaal fijn. Maar ook niet dat je op de dag, nadat je de sleutel omgedraaid hebt, dat het dan voor de ontwikkelaar klaar is. Want dan gaat ie nooit voor duurzaamheid kiezen. Dus als je zegt: 10 of 20 jaar zit je eraan vast en betalen jullie als het ware ook de energierekening zal ik maar zeggen, dan wordt het veel interessanter voor die ontwikkelaar om dat te zeggen van: oké, dan ga ik ook gewoon meer isoleren. Ja, je kunt het ook allemaal wel wettelijk verplichten maar dit zijn natuurlijk ook constructies, zo van maak partijen langer medeverantwoordelijk voor wat er gebouwd wordt. Dat is nog een...

Bijlage E: Transcript interview Peter Boelhouwer

H: Ik ben nu vierdejaars Technische Planologie.

P: Technische Planologie.

H: Ja, die opleiding heet nu Spatial Planning and Design.

P: Ja

H: En ik schrijf mijn scriptie over functieneutraal bouwen. En ik probeer het dan niet vanuit... kijk, hier in Delft en in Eindhoven hebben ze het ook wel gedaan, ook wel masterstudenten wel, maar die kijken het heel erg met een bouwkundige blik en ik probeer het meer vanuit de planologie te bekijken, uiteraard. En nu zag ik dat u mee had gedaan met de evaluatie van Solids in Amsterdam .

P: Nou dat is een groot woord, of ik daar meegedaan heb. Is dat zo?

H: U stond in het dankwoord.

P: Ben ik geïnterviewd misschien? Maar ik heb niet die evaluatie uitgevoerd, dat kan ik me niet herinneren. Ben er wel een keer geweest ook. Ja, ze zullen me wel gesproken hebben. Ik weet er wel wat van hoor, de Solids.

H: Het doel van het onderzoek is om te kijken of functieneutraal bouwen, zoals ze bij Solids hebben gedaan, of dat in combinatie met een planologische theorie van flexibelere bestemmingsplannen kan leiden tot...

P: Maar weet je wat het probleem bij die Solids is? Kijk, en dat is ook met de wetgeving een beetje, dat als je dat open wilt laten voor verschillende functies — dat was het idee dan — en als je aan al die voorschriften voldoet dan zijn er hele hoge kosten aan verbonden. Want dan moet je op het hoogste niveau moet je die woningen organiseren terwijl er zitten ook functies in, daar hoef je helemaal niet die richtlijnen voor te hebben. En als je dan ziet in die Solids, ja uiteindelijk wat erin gekomen is, is eigenlijk niet zo'n succes. Omdat het heel duur was. En er zitten vooral... er zitten twee hotels in hè, in IJburg zitten volgens mij een of twee hotels. En er zitten... ja voor de rest gewoon woningen en er zitten heel weinig bedrijvigheid in. Dat was het idee, dat je een soort mix zou krijgen tussen bedrijfjes en woningen en dergelijke. Dat is in de praktijk niet helemaal uitgekomen. Het is toch nog een beetje monofunctioneel gebleven daar.

H: Ja maar of dat nou erg is... Want het gaat er om dat de huidige behoefte en de toekomstige behoefte kan vervullen.

P: Natuurlijk, maar als het allemaal dezelfde functie heeft dan hoef je het niet flexibel te maken.

H: Nee dat is waar, het hoeft dan niet in zoverre flexibel. Dan kan het ook ietsje minder flexibel.

P: Ja want het is dus heel... Eigenlijk zou je... ja je zou ook wat meer naar de... ja de normen en de voorschriften zou je eigenlijk wat moeten beperken. Ja goed, bijvoorbeeld de vloeren zijn er heel dik. Er moeten ook zware machines in kunnen staan, voor industrie bijvoorbeeld. Dat soort dingen. En je moet je afvragen, moet je toch niet wat gaan... dat je wel die flexibiliteit erin houdt maar dat je die functies die heel veel... ja gewoon extra geld kosten om het bouwkundig te organiseren, dat je die dan niet erin zet. Dat je wel een hotel kan hebben misschien, of een naaiatelier, of een restaurantje en een woning kan natuurlijk altijd maar niet dat je een drukpers erin zet bijvoorbeeld. En daar zijn ze wel op gebouwd. En ze waren naar verhouding heel duur hè?

H: Ik kijk vooral ook naar hoe het met de woningmarkt... of het daar invloed op kan hebben. Omdat we nu ook woningtekort is en eigenlijk wordt er altijd weer bijgebouwd en zou het dan niet zo zijn dat je nu heel veel woningen bij bouwt voor specifieke doeleinden en doelgroepen en dat dat over een paar jaar allemaal weer leegstaat?

P: Nou kijk, het handige van die Solids is wel dat het — een beetje open bouwenachtig — dat je het kan indelen naar behoeften, je kon daar onderdelen kopen, kon je toevoegen en dat maakt het natuurlijk heel flexibel, gewoon vierkante meters... Maar als het eenmaal is ingericht, dan is het best

moeilijk, om het dan nog te veranderen want als jouw buurman verhuist en jij blijft zitten, dan kun je natuurlijk niet zomaar de ruimte veranderen. Dus bij gebruik is het heel mooi want dan kun je echt optimaal voldoen aan de vraag van die verschillende gebruikers, want je kan gewoon bepalen hoe groot het wordt, maar als het eenmaal is ingericht, is dat natuurlijk minder.

H: U had op uw website ook staan dat er komende jaren heel veel uitdagingen zullen zijn op de woningmarkt. Welke zijn dat volgens u?

P: Nou, ten eerste, de belangrijkste uitdaging is natuurlijk toch de omvang van het aantal woningen. Die is trouwens heel verschillend — bij jullie in Groningen spelen natuurlijk andere dingen, stad Groningen is ook gewoon het aanbod is een probleem maar als je meer de oostkant op gaat dan is dat een heel ander verhaal, daar heb je gewoon krimp.

H: Ja daar heb je eigenlijk een overschot wat ook weer problematisch is.

P: Ja precies, daar heb je een heel andere maat in. Dus je ziet dat er grote verschillen zijn. Het grootste probleem is momenteel toch de... het beperkte aanbod de afgelopen jaren. We zijn uit de crisis uit een enorm dal geraakt en ja, de koopkracht is fors toegenomen door de lage rente, we zijn gewoon niet meer in staat om voldoende woningen te realiseren. Dat komt deels door allerlei factoren, het heeft deels te maken met gewoon plancapaciteit, heeft te maken met ambtenaren, dat hangt ook weer samen, dat er onvoldoende zijn om het voor te bereiden, het heeft problemen met de bouw, die zitten ook een beetje op het maximum — natuurlijk heel veel bouwbedrijven zijn gestopt, ontwikkelaars zijn ook 60% gestopt — dus daar zit een probleem. En ja, het aantal huishoudens groeit sneller dan we gedacht hadden iedere twee jaar, onder andere doordat mensen langer zelfstandig wonen — instellingen sluiten — gezinnen worden — ja dat was al bekend, dat ze kleiner worden — het aantal echtscheidingen is weer opgelopen — zit nu op 40%, las ik gisteren — en de migratie — dat is ook een hele belangrijke — die is veel groter dan we gedacht hadden, dat heeft te maken met tekorten op de arbeidsmarkt — hele sectoren kunnen niet meer zonder externe krachten — en natuurlijk de vluchtelingenproblematiek. Dus je ziet eigenlijk dat de vraag groter is dan we in de voorspelling gedacht hadden en het aanbod blijft echt fors achter. Dat hoeft je natuurlijk maar een paar jaar te doen en dan heb je enorme schaarste en druk en... dat zie je dus ook nu op de woningmarkt hier in het westen, die is eigenlijk een beetje aan het vastlopen. Dus transacties zijn aan het zakken nu, met het gevolg dat de prijzen nog harder stijgen dus dat is eigenlijk de belangrijkste opgave de komende tijd. Voor de rest speelt natuurlijk die duurzaamheidsopgave, die is gigantisch hè? Als je kijkt naar de doelstellingen die we geformuleerd hebben. Dan praat je over — als je alles energieneutraal wil maken — moet je 350 miljard uitgeven. Dat is echt ongekend veel — met de huidige techniek dan — en dat kan natuurlijk efficiënter, als je het opschaalt. Ja en voor de rest betaalbaarheid is toch ook wel een probleem bij veel groepen. Dat heeft natuurlijk ook weer met die druk te maken. Dus dat zijn de grote opgaven. Ja en voor de rest, er zijn specifieke problemen met die middeninkomensgroepen en dergelijke, dat is wel een specifiek segment wat een beetje tussen wal en schip dreigt te vallen.

H: Vooral ook in de huur of niet?

P: Ja, ook in de koop. Want de normen die we in de huur- en de koopsector hanteert die sluiten niet op elkaar aan. Dus je krijgt te horen in die sociale huursector: ja, u verdient gewoon net iets te veel, maar in de particuliere sector verdient je weer te weinig en je krijgt ook geen hypotheek want of je hebt geen vast inkomen, of de prijzen liggen gewoon te hoog. En dat is zeker hier in de Randstad liggen die natuurlijk een stuk hoger dan bij jullie. Dus dan heb je een probleem, eigenlijk kun je beter wat minder gaan verdienen, dan kun je nog wonen, dan dat je meer verdient. Hele rare kwestie.

H: Ja dat is wel een beetje scheef.

P: Dus dat is een probleem, dat zijn wel de belangrijkste. En voor de rest ja, er is natuurlijk een opgave in de ouderenhuisvesting, en er liggen allerlei opgaves nog — de bevolking verouderd natuurlijk snel tempo — dus dat zijn nog wat opgaves.

H: Denkt u dat functieneutraal bouwen in een soort van lichtere vorm — dus misschien dat je alleen kijkt naar functieneutraal wonen, dus dat een woning heel makkelijk getransformeerd kan worden in andere woningen of in andere type woningen...

P: Of verplaatst hè?

H: Dat zou ook nog kunnen maar ik kijk nu vooral naar als je... ja dat je binnen gebouwen allerlei aanpassingen maakt. Denkt u dat dat kan...

P: Nou dat is denk ik heel belangrijk want de huidige vraag is niet de vraag van de toekomst. Dus we weten dat de huishoudensamenstelling over 20 jaar heel anders is dan nu. Dat heeft te maken met het aantal alleenstaanden. Er komen pak hem beet nog een miljoen huishoudens bij, er zijn bijna alleen maar alleenstaanden. Dat zijn deel ouderen maar ook een deel gescheiden mensen. En ja, daar is het aanbod natuurlijk niet echt op afgestemd. Dus als het flexibiliteit kan inbouwen zou dat heel goed zijn. Daarnaast, wat ook heel goed zou zijn is dat je op plekken waar je tijdelijk woonruimte neerzet, dat is na de oorlog ook gedaan, van die tijdelijke woningen. Je hebt nu een aantal van die concepten, Heymanswan — ik weet niet of je die kent, die woning — moet je maar eens opzoeken. Die woning wordt verhuurd maar die kan in een dag neergezet worden, is ook verplaatsbaar — dus het is ook een kleine woning — ja en die kun je gewoon op een braakliggend terrein neerzetten wat over 5 jaar ontwikkeld wordt, en daar kan je dus mee... En die containers die we vaak gebruiken, containerwoningen, is ook zo'n voorbeeld. Die kun je natuurlijk neerzetten en heel snel verplaatsen. Dat is ook flexibiliteit hè? En daar is natuurlijk... dat is natuurlijk heel mooi om gebieden die nog niet worden gebruikt — in de Amsterdamse havens bijvoorbeeld, is het ook neergezet, daar hebben ze toen een hotel van gemaakt en toen weer woonruimte — dat natuurlijk... En dan kun je een beetje... dan ben je veel flexibeler ten aanzien van die vraag die gaat veranderen. En denk bijvoorbeeld ook aan de instroom van asielzoekers. Die gaat allemaal met golven. Dus dan staan we weer plotseling 100.000 mensen komen binnen, daar heb je natuurlijk niet 1-2-3 ruimte voor. Als je dat wat flexibeler maakt, dan kan je er veel beter op inspelen. Je hebt — ik weet niet of je dat concept kent, Platform31 heeft dat bedacht — dat heet de Magic Mix.

H: Ja daar heb ik van gehoord.

P: Ja en op de site bij hun kun je het wel vinden. Maar dat vind ik wel een mooi concept. Waar ze zeggen: we maken woonruimte, die is in principe is die geschikt voor jongeren, voor studenten, voor asielzoekers, en afhankelijk een beetje van de vraag op dat moment, kun je natuurlijk... kun je hem inzetten. En als er dan op een bepaald moment, die vraag van asielzoekers wat inzakt, dan kun je er wat meer jongeren in zetten. En die jongeren verhuizen toch vrij snel dus als dan de instroom die je toen had... op redelijk afzienbare termijn, heb je dan weer wat ruimte voor die asielzoekers. Dus dat zijn goede concepten vind ik.

H: Ja, want ik zat ook nog... Je hebt natuurlijk met functieneutraal bouwen als je het met woningen bekijkt, zou je ook nog woningen groter kunnen maken. Dat gebeurt ook wel in Rotterdam in de Schiecentrale volgens mij. Dan kunnen ze ook de woning van de burens er heel makkelijk bij betrekken.

P: Je bedoelt dat je woningen samenvoegt?

H: Ja, dat in de toekomst dat je van... In Eindhoven zijn ze ook daarmee bezig, dat is nu allemaal sociale huur maar dat zou dan in principe ook middensegmenthuur kunnen worden als ze gewoon een wand doortikken of een trap erin bouwen en dan is het weer groter.

P: Ja, dat is in het verleden natuurlijk ook vaak met dat open bouwen — ik weet niet of je dat kent — dat is van Habraken, dat is het idee van vooral in de woning alles zo flexibel mogelijk maakt, die inbouw-draagsystemen — dus de inbouw kan je aanpassen — in het verleden ook door... in de koopsector zijn ook wel van die verplaatsbare wandjes gemaakt met allemaal... maar in de praktijk wordt daar toch niet zo veel gebruik van gemaakt. Dan heb ik het niet over woningen samenvoegen

maar... Kijk, als je gewoon een — als je dacht echt wil — als je een baksteen of een muurtje hebt, die kun je ook heel snel verwijderen hè? Dat is natuurlijk niet echt een probleem. Het hoeft niet speciaal, dat je die wanden gaat klikken...

H: Nee, nee dat bedoelde ik ook niet.

P: Wat je wel vaak ziet is scholen bijvoorbeeld. Die worden vaak gebouwd. En dan na 20 jaar kun je er woningen van maken. Dat gebeurt vaak.

H: Het is natuurlijk ook een soort van cascobouw bij functieneutraal dus dan heb je niet het probleem dat je draagwanden moet gaan doorboren. Dat kan natuurlijk ook, dat is ook wel te doen. Mijn ouders hebben dat gedaan maar dan kun je het nooit helemaal doen...

P: Ja, of je moet een steunbalk maken

H: Ja, dat is dus altijd wel weer lastiger. En duurder ook.

P: Dan krijg je een latei hè, die wordt erin gelegd. Maar goed, bij scholen zie je het heel veel nu, dat ze meerdere functies kunnen hebben. Ja, als zo'n bevolking in een nieuwe wijk wat ouder wordt dan heb je natuurlijk veel minder scholen nodig of eerder middelbare scholen dus dan kun je het weer omzetten. Maar dat is, die roep... Je hebt ook dat concept in Eindhoven van — ja die is nu met pensioen — maar die Jos Lichtenberg, die had ook zo'n systeem met... hoe noem je dat nou... ook veel flexibeler dan... en Hennes de Ridder die met zijn legolisering, die heeft natuurlijk ook alsmaar voorstellen om alles steeds in vaste onderdelen die je heel makkelijk kunt vervangen.

H: Dat is meer een soort modulair bouwen.

P: Modulair bouwen is dat. Ja, dat doet Jos Lichtenberg ook. Ja en daar ben je ook flexibeler mee hè? Als je modules hebt en die kun je gewoon plug en play veranderen.

H: Denkt u dat er momenteel genoeg flexibel wordt gebouwd?

P: Tot nu toe zijn we niet veel aan het bouwen.

H: Wat we bouwen.

P: Er wordt wel heel veel standaard gebouwd gewoon. Het gebeurt niet zo heel veel. Het zijn toch allemaal standaard concepten die het wel... in de appartementen zie je het wat meer dat we met lofts werken, open ruimtes, dat je meer... Daar kun je geen woningen kun je toevoegen, dat gebeurt heel weinig.

H: Eigenlijk zouden we meer flexibel moeten, hoe denkt u dat we dat moeten aanpakken?

P: Nou met die systemen... dat modulaire bouwen — die systemen waar we het net over hadden — daar kan dat natuurlijk prima mee maar dat vergt wel aanpassing van de hele bouwnijverheid. Het is natuurlijk heel lokaal georganiseerd. Dat moet je eigenlijk opschalen, dat is toch moeilijk. Er wordt heel veel kritiek uitgeoefend altijd op de bouw, dat het niet innovatief is — nou dat vind ik niet helemaal terecht — maar er worden ook concepten bedacht die gewoon niet handig zijn of ja... dan moet je gewoon een soort opschalen. Heel veel bouwers en bouwbedrijven zijn natuurlijk lokaal georganiseerd. Je hebt tegenwoordig heb je een aantal grote projectontwikkelaars, die doen vooral gebiedsontwikkeling — zoals BPD bijvoorbeeld, dat is vooral gebiedsontwikkeling — en wordt er dan gebouwd dan zijn het vooral lokale partijen, de onderaanneming die dat dan bouwen. Dat zijn toch vaak regionale partijen die dat dan doen. Kijk, Dura Vermeer en BAM en zo proberen dat dan wel maar... Ja bijvoorbeeld dat duur... Die [wil op de waterwoningen?], dat wordt ook geprobeerd om daar één concept van te maken met een aantal partijen maar ja het gaat allemaal zo... ze hebben nog geen 1.000 woningen hebben gerealiseerd. Het gaat zo langzaam. Het idee was dat er in een of twee jaar 100.000 woningen zouden zijn... of 10.000 woningen zouden zijn aangepakt. Zeker nu er ook schaarste is aan bouwmaterialen en bouwvakkers... ja corporaties doen het heel soms nog maar ja die hele opschaling, het is ook de vraag of je het moet doen. Er wordt ook wel gediscussieerd: moet je die woningen nou wel energieneutraal maken? Kun je ze niet beter op niveau B brengen bijvoorbeeld hè en dan met duurzame opwekking moet het helemaal energie... Dus wat is nou

verstandig? Als je... voornamelijk als je van B naar hoger gaat, dan zijn de extra investeringskosten worden heel hoog. Dus de wet van de [onverstaanbaar] opbrengsten, je moet steeds meer investeren, terwijl je steeds meer terug krijgt terwijl als je een F- of een G-woning naar B brengt, dan heb je enorme opbrengsten.

H: Maar ligt de vernieuwing bij de bouwbedrijven?

P: Ja, zowel bij opdrachtgevers als bij bouwbedrijven. Het is natuurlijk... opdrachtgeverschap is natuurlijk ook heel belangrijk. Daar zit ook een probleem. Want het gaat toch heel vaak op basis van kosten terwijl je moet eigenlijk zou je kwaliteit veel meer een rol moeten laten spelen.

H: Ja en ook met functieneutraal bouwen kunnen gebouwen veel langer blijven staan in theorie dus dan zou het ook wat dat betreft de kosten moeten drukken. Dat het over langere tijd rendeert.

P: Ja maar dat is altijd moeilijk in te schatten hè? En dat gebeurt dus niet in die afwegingen en dat is dus het probleem. En als het dan gebeurt zoals bij die Solids, dan blijkt dat echt heel duur te zijn. Dat kan eigenlijk niet meer door corporaties... dat doen ze ook niet meer. Dat is gewoon té duur.

H: En zou het Rijk nog... de overheid nog een rol kunnen spelen hierin?

P: Het Rijk trekt zich natuurlijk op dit soort terreinen steeds verder terug.

H: Ja maar aan de andere kant zijn ze wel heel erg voor duurzaamheid en proberen ze dat een beetje te boosten.

P: Nou een beetje? Heel heel heel erg. Het belangrijkste is dat — dat is wel geprobeerd met de Agenda Bouw — er een gezamenlijk innovatieprogramma komt waar het bedrijfsleven, overheden en universiteiten samen daar aan trekken. Dat zou het mooiste zijn. Maar ja, het gaat allemaal zo moeizaam.

H: Dus publiek-private participatieprojecten?

P: Ja, wij hadden bijvoorbeeld zo'n modelwoning in Rotterdam in de haven staan. Er was een hele toestand over, die wordt nu afgebroken bijvoorbeeld. Om te testen was dat. Die was eerst als... gewoon als woning maar die zou worden opgeschaald naar appartementensfeer. We hebben ook zo'n woning hier achter staan. Zo'n prijsvraag was dat. Decathlon of hoe heet dat? In Parijs geloof ik. Het was een competitie wie het energiezuinigste huis bouwt. Solar-Decathlon heet dat. Die hebben ze hier verplaatst. Het was eigenlijk een rijtjeswoning hebben ze verduurzaamd. Maar goed ook die techniek, die gaat ook weer zo snel. Er zijn nu ook weer zonnepanelen die weer veel beter zijn. Er wordt ook gedacht om in glas... om glas te maken waar je ook weer energie uit kunt halen. Er zijn zoveel... je hebt warmtepompen, je hebt aardwarmte. En dat is dan ook altijd de discussie: wat moet je doen hè? Moet je gaan voor zo energiezuinig mogelijk of moet je ook voor een deel gaan werken met duurzame energie? Dus dan kun je denken aan wind en aan zon. Je kunt natuurlijk een huis helemaal dichtplakken maar dan ben je dus ook helemaal niet meer flexibel ook hè want dat [wil op de water] wordt gewoon een soort theemuts omheen gezet maar je kan niets meer, want het staat dan helemaal vast hè. Je kan niets meer uitbouwen of... Helemaal ingepakt als het ware. Een deken erom heen. Ja, dat zijn toch verouderde plattegronden vaak... Of dat nou de oplossing is daar heb ik mijn twijfels over als je kijkt naar wat het kost. Ja dan zit je toch rond de 90.000 euro kost zo'n operatie. Kun je ook nieuwe woningen voor neerzetten, bij wijze van spreken. Dat is niet veel duurder.

H: Ja maar dan zit je misschien wel weer met de bouwstoffen, dat dat...

P: Ja, ja dat wel. Maar dat zou je... als je het circulair maakt zou je dat... is dat... Ja dat is ook zoiets, we willen wel circulair gaan bouwen maar tot nu toe is het ook 5% van de afvalstoffen wordt hergebruikt nu dus daar zijn we wel heel ver vandaan nog.

H: Ja, wat mij ook wel opviel is dat het cascobouwen dat kan in principe al heel lang omdat beton ook al heel lang die... daar kunnen we al heel lang heel veel mooie skeletten mee bouwen maar eigenlijk gebeurt het dus nog niet.

P: Nou, het gebeurt wel steeds meer.

H: Het flexibele, dat wordt niet eruit gehaald, heb ik het idee. Klopt dat?

P: Nou, het gebeurt wel steeds meer. Er wordt wel steeds meer industrieel gebouwd. Dat er steeds meer wordt in de fabriek... eh

H: Prefab

P: Ja

H: Ja maar ik bedoel dat ze er strategisch voor kiezen waar de de dragende constructie zit zodat je er meer gebruik van kan maken... op verschillende manieren.

P: Dat is dat drager-inbouwprincipe, dat Open Bouwen dat is hier is Delft bedacht door Habraken. Dat concept... Maar dat heeft nooit echt... het wordt wel gebruikt maar... Kijk, hoe vaak pas je nou je woning aan, van binnen dan hè? Ja... Plattegronden zijn natuurlijk heel traditioneel in Nederland hè. Je kan je voorstellen dat als je wat minder huishoudgenoten... je kinderen gaan de deur uit dat je dan eens een wandje tussen een kamer weghaalt maar dat kan je sowieso wel doen, daar heb je niet dat Open Bouwenprincipe voor nodig. Daar hoeft je geen schuifwanden... dat is nou niet zo ingewikkeld. Ook niet heel kostbaar. Ja, om daar nou allemaal systemen voor te bedenken... Ja wat jij zegt is wel een interessante is dat je ook in gebouwen zelf dingen kunt gaan veranderen. Dat is natuurlijk veel interessanter.

H: Ja dat je misschien... een asielzoekersgezin heeft misschien wel zes kinderen terwijl een Nederlands gezin er 1,4 heeft gemiddeld, dat zorgt ervoor dat er een hele andere noodzaak is aan ruimte of een andere indeling. Klopt maar dat kan je ook oplossen door in de bestaande voorraad... dat je daar voldoende differentiatie aanbrengt zodat je woningen voor grote gezinnen hebt, voor middelgrote gezinnen en voor kleine gezinnen.

H: Maar dan bouw je dus wel voor de huidige behoefte.

P: Ja, dat zeg ik, die gaat heel erg veranderen.

H: Ja maar u zei ook net dat er nu veranderingen zijn geweest die we niet hadden kunnen voorspellen, dus zouden we ook niet nu al moeten gaan bouwen op veranderingen die we niet kunnen voorspellen?

P: Ja, maar ja, het enige wat je kan doen is flexibiliteit inbouwen. Meer kan je niet doen natuurlijk. Dat je niet weet wat er gaat gebeuren, kun je er ook geen rekening mee houden. Dus ja... Ja wat je bijvoorbeeld nu ook ziet is dat er heel veel kleine woningen, microwoningen en gedeelde woningen worden gebouwd — of nou ja, heel veel...

H: Dat is wel in opkomst.

P: Het is nog niet heel veel maar het gebeurt nu wel. In Amsterdam heb je nu twee of drie van die projecten. Ja dat is denk ik ook wel... In steden wordt dat toch wel een oplossing. Ik bedoel, dat zie je ook in de rest van Europa, de wereld. Als je naar echte metropolen gaat kijken, wonen mensen toch wel wat kleiner en vaak ook tijdelijk. Als je natuurlijk afgestudeerd bent en je gaat je studentenkamer uit, is er niets mis mee om in een wat ruimere won... kamer te zitten waarbij je nog wat gemeenschappelijk deelt. Dat kan heel goed, zeker als je alleen bent en met z'n tweeën kan het ook nog wel. Als je Young Urban Professional bent, die wil in de stad wonen, ja dan is dat natuurlijk een hartstikke goede oplossing.

H: Even bedenken wat ik nog wou vragen.

P: Maar het kernpunt is dat de onzekerheid en de veranderingen in de toekomst die zijn groter, ook trouwens die van instroom bijvoorbeeld, met migratie, dus dan is flexibiliteit is altijd goed. Dan ben je altijd in staat om je daar op aan te passen.

H: Ja, ik probeer dus met mijn onderzoek om te kijken naar... er is een theorie van flexibelere bestemmingsplannen omdat ik het idee heb dat dat ook best wel rigide is dichtgeregeld waardoor dingen zoals functieneutraal minder goed mogelijk worden — omdat het dan weer een nieuwe bestemming moet krijgen en dat duurt ook weer een half jaar — en daar keek ik dus ook naar.

P: Wat wel interessant is, er is een aantal jaren geleden, dat kwam toen uit de SEV toen nog volgens mij. Toen was er ook in tijden van crisis, of er nog voor, ook om wat meer flexibiliteit in bestemmingsplannen te maken in die zin dat je, ook qua programmering, dat je gebiedsontwikkeling dat je tijdens de ontwikkeling ook nog kunt aanpassen. Dus dan doe je een soort, ja noem het een soort minimumniveau, dat kan altijd hè, ook financieeltechnisch. Maar als de markt dan verandert dan ben je in staat om wat extra kwaliteit toe te voegen. Maar dan moet je natuurlijk afspraken maken tussen de eigenaren van de grond, met degene die het gaat ontwikkelen, dat je op een eerlijke manier dat deelt dan. Maar dat is natuurlijk het probleem met ons, we doen heel lang over een plan — dat duurt soms 5-10 jaar — en dan worden er aannames gemaakt over differentiaties die ze... kosten en dergelijke. En dan blijkt een paar jaar later, ja blijkt ineens veel meer mogelijk of juist weer niet, omdat de markt aan het veranderen is. En als je daar dus wat meer flexibiliteit in bouwt, bijvoorbeeld in differentiatie wordt nu vaak gezegd: minimaal 30% sociaal, misschien dat het op een gegeven moment beter is om het 20% te maken, of 40%. Dat je daar gewoon wat meer... dat zou wel erg helpen denk ik hoor. Je hebt natuurlijk — ja ik weet niet of je die nog hebt — maar die artikel 19-procedures waarbij je natuurlijk nog veel vrijheid had om het verder te ontwikkelen en die ben je gewoon gemaakt voor een bepaald projectje. Ja en er wordt natuurlijk ook, dat gaat al lang die discussie, om veel flexibeler om te gaan met regelgeving. En om belastingen met name. Kijk, sommige gemeentes hanteren nog hele strakke parkeernormen. Nou je ziet dat nu veel gemeenten — Den Haag, Amsterdam — heel veel parkeergarages staan gewoon half leeg. Dat is wel een beetje zonde want daardoor is het duur, gaat het allemaal langzamer, het is vaak ook een bottleneck, met name in de sociale huursector. Er worden nu in Amsterdam flats gebouwd... met — hele dure hoorde ik laatst — met één parkeerplaats, dat is al heel bijzonder, maar ook met nauwelijks parkeerruimte. Nou, dan weet je, als je in de stad woont, dan heb je geen auto. Of je hebt een paar ruilauto's, dat doen ze ook — Neudeflat hebben ze dat gedaan — hadden ze ook een probleem met parkeeroplossing nou hebben ze een paar elektrische BMW's staan, daar kan je gewoon voor intekenen. De meeste mensen in die Neudeflat wonen in het centrum die werken vaak in Utrecht en hebben helemaal geen auto nodig en ja als ze dan een keertje naar — ja weet ik veel — een familielid moeten die op het platteland woont, pakken ze die auto. Dus dat zijn ook... Maar goed dan ga je dus niet meer volgens die officiële richtlijnen ga je werken. Hetzelfde geldt voor geluidszoneringen en milieuzoneringen. Als jij in Zwanenbrug woont, dat is bij Schiphol, ja dan heb je continu vliegtuigen. Die woningen die er wel staan, die worden nog gewoon verkocht. Je mag er alleen niet meer bouwen want het voldoet niet meer aan alle normen. Als jij boven een café woont, ja dan heb je ook geluid en... Ja, dat weet je. Dat is niet gelijk... daar ga je niet gelijk dood van, bij wijze van spreken. Het tast je gezondheid niet zwaar aan. Jij kiest ervoor om in een bepaald gebied te wonen en daar horen voor- en nadelen bij maar nu, volgens de regelgeving, ben je niet in staat om dat af te wegen. Dat mag gewoon niet, dat voldoet gewoon niet aan de geluidsnormen of aan de stanknormen terwijl je kan zeggen: nou ja goed, een beetje stank heb ik er wel voor over als ik op een hele mooie plek kan wonen. Maar dat mag eigenlijk niet. Dat kan nu niet. Dus je zou het wel wat flexibeler kunnen maken. Dus dat is wel denk ik een hele belangrijke. En dat... Ja er zijn natuurlijk altijd veiligheidsnormen waar je natuurlijk niet mee marchanderen. Als je er echt ziek van wordt, dan moet je het natuurlijk nooit toestaan.

H: Nee, nou de theorie die ik erbij pak is van 'urban codes' dus dat is dat er... het is nog wel dat... Dit stukje grond is hiervoor bestemd maar dat is dan gewoon bestemd voor... Het zijn zeg maar relationele regels, voor wat ernaast staat. Dus dit staat... functie school staat naast functie wonen da mag dit en dit en dit en zo werkt het meer.

P: Dan hou je rekening met andere...

H: Ja het wordt minder kaartgebonden en meer relationeel aan wat er naast staat. Dus dan in principe hou je alle functies wel open. Tenzij je zegt: nou, naast een school mag geen prostitutie ofzo. Dat is natuurlijk wel...

P: Ja of een drugspand ofzo.

H: Ja, drugspanden mogen sowieso niet. Maar eh...

P: Ja ik bedoel coffeeshop.

H: Coffeeshop ja.

P: Dat is ook zo die regels. Zoveel meter moet dat buiten de... mag geen school zijn. Op 100 meter binnen een straal.

H: Ja dus op die manier probeer ik er naar te kijken en in combinatie dus met dat functieneutraal bouwen, of dat... ja dat meer flexibele cascobouwen. En om te kijken of dat dan invloed kan hebben op de huidige krapte op de woningmarkt, dat je dat daarmee...

P: Weet je dat is een beetje het probleem dit soort oplossingen die doe je voor de toekomst. En die woningen bouw je voor nu. En ja, het is natuurlijk hartstikke leuk dat je in de toekomst daar wat kan veranderen maar iemand die nu een huis koopt, die heeft daar niet zo veel boodschap aan. Die wil nu gewoon een goeie woning en ja... Aanpasbaar bouwen is in die zin wel, okee dan weet je dat als je ouder wordt, je kan blijven wonen maar de meeste mensen kijken toch gewoon naar het heden. Terwijl gemeentes en beheerders met name, dus vastgoedeigenaren, zijn er niet... als het goed is hebben die iets meer toekomstblik. Maar ook beleggers bijvoorbeeld, die in huurwoningen of kantoren beleggen, die stoten het vaak ook naar verloop van tijd weer af. Dus komt het toch weer... dan kun je zeggen dat ja, als het flexibel is dan is het makkelijker te verkopen. Dat is zo. Maar dan moet het wel weer opwegen tegen de kosten en die Solids vind ik daar een mooi voorbeeld van. Kijk, die Solids zijn op zich natuurlijk qua idee is het hartstikke goed maar dan is de uitwerking weer dusdanig dat het niet echt een handig concept is omdat het gewoon te duur is.

H: Het is dan voornamelijk duur omdat ze te veel functies hebben geprobeerd te grijpen.

P: Ja, ze hebben de normen van de meest zware functies gehanteerd. Ze hebben hele dikke vloeren gemaakt waar een machine op kan staan want ja, je weet niet, misschien wil iemand wel een drukkerijtje beginnen, dat kan. Maar dan betaal je er als eigenaar, bewoner, die er alleen maar een bankstel heeft neergezet, ook voor. Dus dat maakt het lastig.

H: Er zou daardoor een soort light-versie zou beter zijn.

P: Ja, waarbij dus de kosten en de opbrengsten in goede verhouding staan. Dat is bijvoorbeeld bij dat modulair bouwen, daar wordt ook veel in de grond gedaan bijvoorbeeld hè, in de vloeren. Er is altijd heel veel kritiek op die... nou ja, als ik dan in het buitenland kijk dan denk ik ook van ja, daar zie je toch ook niet allemaal van die geweldige innovaties. Torens... Flatgebouwen wel.

H: Misschien zit de bouw dan toch wel vast.

P: Ja maar dat komt... Dat heeft ook met de bedrijfstak te maken, hoe het georganiseerd is, het feit dat het voor hele lange periodes wordt neergezet. Het is natuurlijk heel kapitaalintensief.

H: Zou de afgelopen crisis — er zijn nu heel veel ten onder gegaan — zou dat niet juist een soort wake-up call zijn van...

P: Dat was ook wel gebeurd. Je ziet dat zijn mooie momenten voor innovatie hè. Dat is bijvoorbeeld ook die stroomversnelling en dergelijke is ook allemaal in die tijd wel bedacht. En ook een deel natuurlijk ook door bedrijven die dachten dachten: heb ik tenminste ook wat te doen. Maar je ziet het weer snel terugvallen. Nu is er gewoon schaarste. Ja, overal kun je bouwen hè dat is een beetje het idee.

H: U bedoelt dat je ook gewoon in Zoetermeer kan bouwen ook al werken mensen ergens anders.

P: Ja, je kan een huis op z'n kop bouwen. We hebben vroeger, en het begint weer een beetje... Ja er is zoveel druk en vraag dat... er is... dan heb je het erover om rekening te houden met

consumentenwensen bijvoorbeeld. Of flexibel bouwen, vraag vanuit de toekomst, vanuit eigenaren, ja, die druk wordt gewoon steeds minder. Ja als het toch wel afgezet wordt dan... waarom zou je dan moeilijk doen. Dat is een beetje het lastige. Dus al die vernieuwingen, ja, die dreigen nu weer in lagere versnelling te komen omdat ja, het is niet meer het belangrijkste. Het gaat er nu om van ja, ben je überhaupt in staat om iets neer te zetten? Verhuurd en verkocht wordt het toch wel. Terwijl als er weinig vraag is, dan moet je echt een product maken waar je kunt ehh...

H: Inzetten op kwaliteit.

P: Ja je profileert je dan in opzichte van anderen waardoor ze dan voor jou kiezen omdat jij het beste product hebt. Maar nu: okee joh, dan doe ik het niet. Of ga ik het ergens anders doen, bij wijze van spreken. Als je bouwbedrijf is natuurlijk... er zit heel veel inertie in die sector. Dat is inherent aan de bedrijfstak. En ook omdat het nog eens heel erg gedecentraliseerd is. Dat maakt gewoon dat het lastig is om daar... Bijvoorbeeld de autoindustrie, ja we maken allemaal die auto's op een paar plekken in de wereld... en wordt vaak vergeleken met auto's, dat gaat allemaal veel efficiënter maar dat is natuurlijk logisch, daar kun je... In **Bols** worden alle Volkswagens gemaakt, ja...

H: Auto's kunnen ook veel sneller produceren dan huizen natuurlijk.

P: Nou je kunt tegenwoordig met al die plug-and-play, kun je ook best wel snel een huis neerzetten hè?

H: Ja maar het hele planproces is natuurlijk wel...

P: Ja, daar zit het grootste probleem. Daar zitten ook de kosten. Het bouwen van een huis zelf, ja nogmaals, redelijk is dat doorontwikkeld hoor. Je ziet het zelfs bij kaveltjes wel. In één dag wordt dat huis gewoon neergezet, dan is het wind- en waterdicht. Dan moet het wel afgewerkt worden maar het kan wel. Maar dan zei ze, nou wat je zegt, dan zij ze drie of vier jaar bezig geweest met een plan om dat rond te krijgen. Of dan hebben ze het eindelijk rond, is de conjunctuur weer anders, moeten ze het daar weer op aanpassen. Dus heel veel plannen in de crisis zijn die omgekapt en die moeten nu weer omgekapt worden, ja dan blijf je aan de gang.

H: Ja in Groningen zijn ze ook een hele grote wijk zijn ze aan het bouwen.

P: Meerstad

H: Ja Meerstad ja. Dat is ook... een behoorlijke deuk opgelopen.

P: Maar dat loopt nu wel weer toch?

H: Joah, wel aardig volgens mij.

P: Ligt er een beetje aan wat je...

H: Ja maar bij Meerstad zie je ook denk ik heel erg dat de woonwensen ook veranderen. Er wordt nog heel snel uitgegaan van: huisje bij het water en we graven weer een meer — dat is in Blauwe Stad ook erg goed gegaan — maar eigenlijk willen mensen veel liever in de binnenstad wonen want daar is de vraag het hoogst.

P: Ja, een deel althans, vooral die alleenstaanden en die jongeren. Klopt.

H: Maar dan bouw je wel hele monofunctionele huizen in Meerstad want dat zijn eengezinswoningen en daar kun je weer niets anders van maken eigenlijk.

P: Ja. Maar goed als je kijkt naar de totale woningvraag, die is natuurlijk wel... die is voor het grootste deel laagstedelijk. Dus er is wel een enorme toename in vraag naar hoogstedelijk wonen en het aanbod is veel te gering waardoor de prijzen enorm stijgen maar als je kijkt naar de totale vraag, is toch wel laagstedelijk wonen — en dat hoeft dan niet in een buitenwijk in Meerstad te zijn, dat kan ook in de Oosterpoortbuurt zijn, bij wijze van spreken. Dat is ook al wat... ja dat is toch niet hoogstedelijk wonen daar hè, ik noem maar wat.

H: Misschien zou het dan wel beter zijn om een soort pand neer te zetten dat kan gebruikt worden als eengezinswoningen maar dat je er dan later ook kantoorfunctie in kan doen, in principe. Omdat het

toch dan niet hoogstedelijk is, dus dat is wel... dat het gewoon op die locatie ook anders gebruikt kan worden. Dat er daar in geïnvesteerd wordt.

P: Ja dat heeft ook te maken met inderdaad met hoe je planologisch gebieden indeelt. Je zou dan bijvoorbeeld woongebieden, of zijn dat ook woon-werkgebieden of... Dat is natuurlijk...

H: Ja, maar daar zou je ook een beetje van af kunnen stappen. Dat het meer een soort van... dat het gewoon een gebied is met een gebouw en dat gebouw kan die en die en die functie hebben. Maar het gebouw staat er en het gebouw geeft verder geen overlast.

P: Maar het is vaak wel, bij de initiële fase, is het wel vaak duurder en ingewikkelder om het te organiseren. Dat maakt het natuurlijk ingewikkeld.

H: Wat zou er nu... We moeten dus bouwen. Hoe zou u dat aanpakken? Stel voor, u zou alles mogen beslissen.

P: Nou ja, je moet natuurlijk meters maken, je moet voldoende bestemmingsplannen organiseren. In de bouw moet innovatie plaats vinden, opleidingen, deskundigen. Er moet gewoon heel veel gebeuren. Je kunt het niet met één actie oplossen en ook de komende twee jaar kun je dat niet oplossen. Maar ja, iedere woning die je nu wilt bouwen, moet je een vergunning voor hebben verstrekt. Dus ja, die vergunningen zijn zelfs het laatste half jaar afgenomen. Dus de komende twee jaar blijven we in ieder geval op een te laag niveau zitten. Daar is niet één oplossing. Er moet op heel veel vlakken terrein... Er was toevallig vorige week was ik bij zo'n hoorzitting van Tweede Kamer, mocht ik ook inspreken over de bouwopgave dus ik heb iets van 14 punten op een rijtje gezet — eerst analyse en toen 14 oplossingen. Ja, je kan niet zeggen: als ik op die knop druk, los ik het probleem op. Er moet heel veel dingen tegelijk moet je werken.

H: Maar is er een soort thema wat een beetje overkoepeld? Waar al die 14 punten binnen passen?

P: Nee, nou ja, het begint natuurlijk met het kennen van de behoefte en gewoon een taakstelling opstellen: wat willen we nou? Waar willen we naartoe? Want nu, het Rijk heeft helemaal geen... Ja die hebben nu gezegd sinds kort dat de 70.000 woningen willen gaan bouwen. Maar waar? En door wie? En wat voor woningen? Dat is behoorlijk onduidelijk. Het is voor het eerst dat ze nu eindelijk een keer een taakstelling hebben dus dat is al heel goed. Tot voor kort was het gewoon: nee dat is regionaal beleid, daar gaan we niet over. Het zijn vooral de provincies die moeten het dan proberen te organiseren want... ja sommigen doen dat wel — Zuid-Holland bijvoorbeeld, die is heel actief, Noord-Holland wordt heel veel over geklaagd. Die zeggen dan: ja we hebben voldoende harde plancapaciteit. Maar ja, we weten dat heel veel harde plancapaciteit wordt toch niet gerealiseerd. Omdat het te duur is, omdat er bezwaarschriften komen of... En je hebt natuurlijk de hele discussie rondom binnenstedelijk bouwen. Ja, we willen allemaal duurzame verstedelijking, dat kost gewoon tijd en energie, geld en binnenstedelijk bouwen is gewoon duurder. Er is een onderzoek, weet niet of je het kent, van de Van der Brink-groep geweest, eerder van PbL, dit is er een vervolg op. Ja die komen tot de conclusie dat je 80.000-90.000 woningen in transformatiegebieden kwijt kan. Zonder subsidie. En als je er 300.000 wil dan moet je een miljard op tafel leggen, berekenen ze. En gaan verdichten. Nou, ga er maar eens aan staan. Ik bedoel, er is niemand die dat afdwingt of... Dus dat wordt nog een hele hele grote opgave. Amsterdam wil nu — en Utrecht ook — die kiezen nu voor die half-industriële zones, die havengebieden. Utrecht heeft ook nog het Merwedekanaal, ja daar zitten allemaal bedrijvigheid, dat moet allemaal uitgekocht worden. Die hebben allemaal bezwaren want ook, wat jij zegt, als daar woningen komen en ze blijven, dan kunnen ze ook niet meer uitbreiden. Dus die zijn — vanwege de milieuzonering — dus ja... Brinckhorst hier in Den Haag, dat zijn toch hele ingewikkelde, complexe projecten. Dat is prima om te doen maar daar ga je niet meters maken. Nu pleit ik er ook niet voor om alles maar in het groen te gaan doen maar... En dan heb je ook nog de discussie moeten we de lucht in? Moeten we hoogbouw gaan doen? Nou ja, ook dat levert niet altijd meer woningen op. Levert ook niet altijd meer leefbare buurten op.

H: Dat is in het verleden wel eens mis gegaan. In de Bijlmer en...

P: Ja met de Bijlmer. Ja maar goed, als je kijkt naar — dan kun je wel een paar steden noemen maar — die Chinese steden ja, enorme monocultuur van grote flats, de meeste Nederlanders lopen daar natuurlijk niet echt warm voor hè. Maar ja, als je veel woningen kwijt wil, kan dat wel een oplossing zijn. Veel van die ontwerpers, ja Winny Maas laatst ook weer: in Amsterdam kun je best wel wat hoger. Ja, dat kan. Maar zitten mensen er echt op te wachten?

H: Ja, dat is de vraag. Denkt u dat het ergens toekomst heeft, functieneutraal bouwen? Misschien niet direct maar misschien later?

P: Nou, het gebeurt al hè.

H: Ja, het gebeurt wel maar niet veel.

P: Nee de mate waarin maar denk het wel ja. Zeker omdat er veel veranderingen op ons afkomen vanuit demografie, vanuit de onzekerheid van de economie. Dus als je kijkt naar de condities, dan zou je zeggen: moet meer gebeuren. Want we weten ook al dat die woningvraag gaat veranderen, de onzekerheid ten aanzien van instroom is heel groot. En de arbeidsmarkt en globalisering. Op basis daarvan zou je meer flexibiliteit wensen. Milieu — circulair bouwen — komt er ook nog eens bij. Dat zijn allemaal componenten waardoor je zegt: ja, je zou eigenlijk wat flexibeler moeten zijn.

H: Eigenlijk zijn al die punten bij elkaar opgeteld moeten denken: ja dat is perfect. Waarom gebeurt het dan niet?

P: Ja, dat is tamelijk... Dat heb ik in het begin al verteld dat dat bouwproces tamelijk ingewikkeld is en dat er geen druk is, opdrachtgevers dat niet afvragen. Opdrachtgevers moeten er ook om vragen hè? Je kan het wel bij de industrie leggen maar als er geen... als alleen de opdrachtgever kijkt naar wat is prijs-kwaliteitstechnisch het beste gebouw, dan gebeurt het ook niet.

H: Denkt u ook dat er een belangrijke rol voor corporaties is hierin?

P: Ja, die bouwen ook een deel natuurlijk. Sociale partijen die ook ontwikkelen. Het voordeel van een corporatie is dat die het voor een heel lange termijn gaat verhuren. Dus die heeft er wel belang bij, meer belang dan een belegger, bij wijze van spreken, die het na 10 of 15 jaar afstoot.

H: Denkt u dat misschien ook nog van die constructies waarin bedrijven het ook gaan beheren, kunnen werken? Dat er dan ook kwalitatief beter wordt gebouwd?

P: Ja, dat is een beetje Design-Constructiemanagement. Ja dat zie je ook steeds meer hè, dat bijvoorbeeld overheidsinstanties 20-25 jaar een soort huurcontract hebben bij... zo'n bedrijf dan niet alleen het gebouw bouwt maar ook het onderhoud doet, de energievoorziening en ja dat je gewoon... En dan kan het efficiënter zijn. Het gebeurt ook al steeds meer. Bij grote kantoorgebouwen van de overheid doen ze dat wel. Dan kan een ontwikkelaar, een bouwer maakt een keuze ten aanzien van energie en onderhoud die in de toekomst kan zijn... die kan daar op besparen door een goede materiaalkeuzes die hij neemt en ja... Terwijl als je puur op prijs doet dan heeft hij zoiets van: dat is voor de gebruiker hè? Maar dat is ook wel weer heel ingewikkeld. Om contracten te maken. En er zitten natuurlijk risico's in dus dat moet ook weer financieel vertaald worden. Dus dat is niet eenvoudig.

H: Ik ben laatst in Eindhoven geweest en daar...

P: Waar?

H: In Eindhoven.

P: Maar waar?

H: Bij de gemeente. ... en daar hebben ze nu ook voor Brainport — ja ze hebben daar Brainport City — en daar maken ze nu ook gebruik van een soort constructie dat het bedrijfsleven nu ook een deel van het werk van de gemeente overneemt. Dat die ook kijken naar de milieuwetten enzo.

P: Ja dat is inderdaad ook een discussie nu hè, van in hoeverre publieke taken — geldt ook voor het bouwbesluit, dat marktpartijen kunnen worden overgenomen, ook omdat daar veel bij gemeenten

krapte is. Ja dat moet je ook heel goed organiseren weer. Als het misgaat dan... ja er zijn wel risico's aan verbonden. Maar dat is zeker een oplossing.

H: En dat zou dan misschien ook vanuit de overheid kunnen worden gestimuleerd.

P: Ja corporaties doen dat ook wel in toenemende mate. Die hadden vroeger allemaal hun eigen ontwikkelafdelingen, heel veel zijn er gestopt en dat wordt gewoon 'turn key' opgeleverd. Die hebben gewoon een programma van eisen en dat wordt gewoon door een marktpartij ontwikkeld en dat nemen ze gewoon af als het klaar is. Dus dat zie je wel steeds meer gebeuren. Dat is wel een oplossing, ja.

H: Nou, volgens mij...

P: Heb je genoeg?

H: Ja dat denk ik wel. Heel erg bedankt voor uw tijd.

P: Graag gedaan.

Bijlage F: Transcript interview Sjoerd Feenstra

(...)

S: Wij hebben dit boek uitgebracht in 2010, en dat moet je dus ook wel heel erg sterk zien in een bepaalde tijdsperiode. In 2010 was voor iedereen, zeker in die vastgoeds- en gebiedsontwikkeling wel heel duidelijk dat we in een crisis zaten. Op het moment dat je begint aan de crisis in 2008, 2009 weet je nooit hoe lang dat duurt en of je wel kunt spreken van een crisis. Eigenlijk kun je pas spreken van een crisis als dat langduriger is. In 2010 was toch wel de hele teneur dat onze hele oude manier van gebiedsontwikkeling, dat werkt niet meer. De plannen die gemaakt waren in de periode daarvoor liepen piepend vast. Het grote geld ontbrak. Dit heeft ook veel relatie met de kredietcrisis en de financiële markten. Dat zijn enorm belangrijke drijfveren geweest achter gebiedsontwikkeling: het gegeven dat er veel kapitaal op voorhand geïnvesteerd werd. Je gaat een gebied ontwikkelen en je legt vooraf alle straten, waterpartijen leg je aan, je gaat woningen ontwikkelen. En dan pas ga je woningen verkopen. En dan pas verdien je terug wat je geïnvesteerd hebt.

Je doet het feitelijk allemaal op risico, die hele ontwikkeling doe je op risico. Op grote schaal. Het gaat niet over 10 woningen. Vinex gaat over duizenden woningen tegelijk. Allemaal in een heel efficiënt model van samenwerking tussen gemeenten, provincies en andere overheden en private partijen, projectontwikkelaars, die dat gingen bouwen. Die gingen met elkaar afspraken maken over welk gebied we gaan ontwikkelen, welke woningen daar moeten komen te staan. Dan ga je als ontwerper een plan daarvoor maken. Een stuk dat nu bijvoorbeeld weiland is ga je iets voor bedenken: hoe ga je de straten organiseren, waar komen de parken, de pleinen, de speelplekken, hoe hoog worden de woningen. Al die uitgangspunten ben je aan het benoemen in die fase en die hebben allemaal veel financiële consequenties. Want dat wat je bouwt aan kwaliteit heeft straks als het allemaal opgeleverd wordt een bepaalde financiële waarde. Met die waarde kun je zorgen dat je de investering terugverdient. En met dat hele systeem – dat heet de grondexploitatie – moet sluitend zijn. Je moet op voorhand kunnen zeggen: dit kost het, dat levert het op en dat betekent voor ons – zeker in het geval van een projectontwikkelaar dat daar ook nog een winstmarge in zit - dat we daar beter van worden.

Toen in 2010 voelbaar werd dat dat systeem op de helling stond omdat dat grote kapitaal om van tevoren te investeren in een keer brak – er was ineens geen geld meer om te investeren – was iedereen op zoek naar ‘wat dan?’. Hoe maken we nog plannen als we dat niet meer volgens een dichtgetimmerd plan - met woningtypes, vrij op naam prijzen, dus heel precies definiëren op voorhand, omdat dat financiële zekerheid geeft – als dat niet meer werkt hoe moeten we dan nog aan onze steden werken, want we zien tegelijkertijd dat er nog allerlei opgaven zijn. Mensen hebben nog steeds behoefte aan nieuwe woningen, oude wijken moeten worden opgeknapt, je werkt aan transformatie, vernieuwing van werkgebieden die niet meer functioneren. Dus die noodzaak was niet minder, alleen het systeem dat we gebruikten om daaraan te werken, dat bleek op dat moment niet te werken.

Toen dachten wij, dit is wel een moment om onze visie op stad en stedelijke ontwikkeling meer te etaleren, naar buiten te brengen. Dat was aanleiding om dat boek te schrijven: het moment in die crisis, waarop iedereen behoefte heeft aan ‘hoe dan wel? Hoe werken we aan die opgaven die nog steeds even belangrijk zijn?’ En de spontane stad als term hebben we toen ook naar buiten gecommuniceerd. Het was een term die wij zelf daarvoor ook al gebruikten, maar je moet je voorstellen: ‘de spontane stad’ in die manier van werken waarbij je toch wel veel dingen op voorhand vastlegt tot in detail, dat biedt weinig ruimte voor spontaniteit. Op het moment dat je het niet voorziet in je grondexploitatieplan, je model. Dan is dat toch wel een beetje spannend, dat wil je liever niet, je

haalt de onzekerheden zoveel mogelijk uit het plan. Als het gaat bijvoorbeeld over plekken bouwen die van functie kunnen veranderen, dat hoort heel erg bij het ruimte bieden aan veranderingen en spontaniteit dat dingen kunnen veranderen. Maar dat heb je liever niet, omdat je niet weet wat dat precies oplevert, wat het gaat zijn, hoe het zich verhoudt tot de burens. Al die onzekerheden die wil je het liefst zoveel mogelijk uitbannen.

De spontane stad gaat eigenlijk over een heel ander verhaal. Het gaat over veranderingen en dat een stad permanent in beweging is – kijk om je heen of het nu hier is of in Groningen of in dorpen – het staat nooit stil. Wij zeggen altijd: de stad is nooit af, de stad is geen kant en klaar product waar je op een zeker moment van zegt “het is af, succes ermee”. Want er ontstaan initiatieven, er komen mensen wonen met dromen en ambities. En je wilt eigenlijk ruimte bieden aan de dromen en ambities van mensen daarin.

Dat is de kern van het pleidooi voor de spontane stad: het gaat over ruimte bieden voor verandering. Op een andere manier aan je stad werken. Niet op voorhand met een paar partijen afspraken maken voor duizenden woningen tegelijk, op grote schaal ontwikkelen. Wij hebben gesteld: in de spontane stad zijn er vier principes, uitgangspunten die heel erg belangrijk zijn, die wezenlijk anders zijn dan de manier waarop je het deed:

Het gaat over schaalverkleining: veel precieser kijken naar plekken. Je maakt niet meer voor een stad als geheel (bv Almere als het meest extreme voorbeeld daarvan)

H: — van die blauwdrukplannen —

S: maar je gaat veel preciezer kijken. De spontane stad is dus ook een pleidooi om veel meer te kijken naar de bestaande stad. Het gaat niet puur over uitleg. Het hele model dat ik hiervoor schetste was heel erg gericht op nieuwe woningen maken in weilanden, in greenfields. Op het moment dat je aan de bestaande stad werkt - of het nu een werkgebied is, een bedrijventerrein, een oud haventerrein dat je gaat herontwerpen, het Suikerunieterrein, het Cibogaterrein – dan moet je veel preciezer gaan kijken naar: wat zit daar aan kwaliteit, wat voor mensen wonen daar, wat voor belangen hebben die mensen erbij, hoe kunnen we voor de buurten die eromheen liggen zorgen dat ze profiteren van de investeringen en deze veranderingen. Het schaalverkleiningsprincipe is dus heel belangrijk daarin.

Het gaat ook letterlijk over het thema van je werkt veel gebruikersgericht. Je bent dus veel meer op voorhand aan het nadenken over ‘waarom doe ik het en voor wie doe ik dit’. Anders dan dat je een Vinex maakt en denkt: die woningen worden toch wel verkocht aan gezinnen of wie dan ook. Op het moment dat het niet gaat over hele grote stromen maar over mensen die al in bestaande buurten wonen of die je daar naar toe wilt halen dan moet je heel goed nadenken over ‘wat willen die mensen?’. En eigenlijk is het ook heel relevant om die mensen erbij te betrekken. Dus niet pas op het moment dat er een makelaar ergens een woning gaat verkopen, maar eigenlijk al in de fase dat je plannen aan het maken bent. Hebben die mensen wel behoefte aan het park dat wij hier voorstellen? Of aan woningen die aan het water grenzen of aan woningen die in een bedrijventerrein liggen. Is daar wel vraag naar? EN als je dat dan verdiept, betekent dit heel veel over de participatie van mensen over de betrokkenheid van mensen. Dus dat gaat een op een in relatie tot participatie en betrokkenheid. Dus dat is een belangrijk thema: gebruikersgerichtheid.

Ik denk ook dat de spontane stad heel erg gaat over dat je niet alles moet willen vastleggen. Maar dat je echt kiest voor die plekken die publiek en openbaar zijn, die dus echt van iedereen zijn. Dat gaat dus over de collectieve waarde, de publieke waarde. Dus dat zijn bepaalde plekken, waar een enorm maatschappelijk belang is. Ik bedoel... het beste voorbeeld: de Grote markt van Groningen, of de Dam in Amsterdam. Dat zijn plekken waar heel veel mensen een belang bij hebben of een betekenis aan ontlend. En dat zijn de meest publieke plekken in een stad. En het is heel belangrijk om vanuit dat collectieve na te denken over stedelijke ontwikkeling. Niet alles is daar even publiek en collectief. Dus kijk heel goed naar de publieke waarde van plekken.

Het vierde thema gaat over flexibiliteit. De spontane stad gaat over 'de stad is nooit af, je moet ruimte bieden aan veranderingen'. Maar hoe doe je dat dan, hoe ontwerp je dat dan, hoe zorg je dat die flexibiliteit mogelijk maakt, de veranderbaarheid mogelijk maakt. Dat zit op heel veel niveaus. Niet alleen maar op het niveau van een woning of een pand dat je realiseert, waarin je Deze ruimte, letterlijk deze ruimte zou je ook kunnen inzetten als ijssalon. Met hetzelfde gemak, hoge plafonds, aan de straat. Zou prima kunnen. Het zou ook een kantoorruimte kunnen zijn. Hier verderop wordt ook gewoond. Letterlijk aan dit straatje zie je een enorme afwisseling tussen kantoren, woningen, er zit hier tegenover een boekhandel. Dat heeft te maken met de constructieve mogelijkheden van het pand.

H: Je hebt dus een basisbehoefte: licht, hoge plafonds, wind en waterdicht en dan...

S: En ook een straatrelatie. Wat je hier heel erg ervaart, deze ruimte om even als voorbeeld te nemen, is heel transparant, heel open naar de straat toe. Dat is voor ons een hele mooie kwaliteit. Wij zitten niet ergens droog hoog achter ergens op een bedrijventerrein in een kantoor. Wij willen ook contact houden met de straat. Je ziet mensen lopen, je ziet beweging, je ziet heel veel sociale controle in zo'n straat. Je kunt je wel voorstellen: als dit allemaal bergingen waren geweest, krijg je een heel ander type straat. Dus dat is voor ons als kwaliteit belangrijk, maar dat is net zo goed voor die bewoners een belangrijke kwaliteit. Als je hier in die straat loopt kun je gewoon naar binnen kijken. Er ontstaat dus ook een sociale relatie. Dat zou ook als hier een commerciële functie in zou maken zoals een ijssalon of een boekhandel, dan is het helemaal belangrijk dat mensen je zien, dat je niet ergens droog hoog.... dan wil je juist dat mensen geneigd zijn om bij je binnen te lopen. Dus die thema's gaan heel erg over hoe je gebouwen organiseert. Wat moet de kwaliteit van de gebouwen zijn.

Dus wat je zegt: een ruimte die zich leent voor meerdere functies, dat is een bouwtechnisch constructief verhaal over hoogtes en maatvoering, over relatie met de straat. Maar het is ook iets wat bij stedenbouw als vak hoort. Op het moment dat je als stedenbouwkundige bezig bent, in gebieden ... wij zijn niet bezig met het ontwerpen van een specifieke woning, dat doen architecten. Daarin verschilt stedenbouw en planologie heel erg van architectuur. Dat heeft ook met detailniveau en uitwerking te maken, maar stedenbouw gaat over dat je een stad maak – op een ander schaalniveau – waarin dingen kunnen veranderen. Zoals het pand kan veranderen, moet je ook nadenken over een stedenbouwkundige structuur waarbinnen veranderingen mogelijk zijn. Dat noemen wij in onze terminologie nadenken over wat we het raamwerk, het casco van de stad noemen. Dus het raamwerk van de stad, de structuur van de openbare ruimtes – de straten, de kades, de parken, de plekken – dat is de structuur van openbare ruimtes, het raamwerk. En binnen dat raamwerk biedt je ruimte voor verschillende soorten invullingen. Dat raamwerk is iets dat heel erg robuust is, dat vast staat. De structuur van de straat, dat ga je niet zo gemakkelijk veranderen, die ligt er al tientallen, honderden jaren. En dat ligt er de komende honderden jaren – als er niks gebeurt – dan ligt dat er ook nog.

De Bijlmer in Amsterdam Zuid – Oost – een voor de jaren zeventig vernieuwend concept van hoogbouw, die honingraatflats, die bleken 20 jaar later niet te functioneren. Die bleken sociale problemen te geven, weinig betrokkenheid, mensen eigenden zich de ruimtes niet toe, je woont ergens op een galerij, je woont niet in een buurt. De enige oplossing voor dat probleem was: slopen en opnieuw beginnen. Je moet dus min of meer een heel stadsdeel afbreken en nadenken over een structuur die wel past bij de beleving, het gebruik van mensen. Dat is totaal niet duurzaam om iets wat er 20 jaar staat al meteen weer te moeten afbreken. Je moet dus in je stedenbouwkundige plan heel goed nadenken over 'wat kan er in mijn plan nu tientallen misschien wel honderd jaar meegaan?'. En dat is heel sterk die openbare ruimte structuur. En daarbinnen is eigenlijk een heel patchwork, een heel scala aan verschillende gebouwen, functies, kavels. En binnen die kavels is het eigenlijk helemaal niet zo erg als er eens iets verandert. Als er iets wordt gesloopt als er iets nieuws

wordt gezet, of dat er in het naastgelegen pand nu een kantoor zit en volgend jaar wonen zit. En dat er daar waar er nu een parkeerterrein zit dat dat een speelplein wordt. Dus binnen dat raamwerk dat vastligt, heb je eigenlijk op een kleiner niveau heel veel veranderingen mogelijk.

Dat hebben we eigenlijk ook geprobeerd hier te beschrijven. Het belang van het raamwerk. Eigenlijk is het misschien eigenlijk wel een beetje paradoxaal dat je zegt: wil je die flexibiliteit mogelijk maken, dan moet je ook dingen vastleggen. Flexibiliteit gaat niet over laat alles maar gaan, biedt overal maar de ruimte voor

H: Dat was ook zo met die adaptieve planning en de theorieën... het is niet ontregelen maar anders regelen...

S: Ja, precies. Het gaat vooral niet over.... Het is wel een beetje de verwarring die wij weleens bij mensen merken dat de spontane stad is vrijheid blijheid, alles moet maar kunnen. Dat is zeker niet ons pleidooi. Het gaat om hoe je dingen op een andere manier regelt. Het is niet een kwestie van niet-regelen. Hoewel er misschien ook wel gebieden zijn in de stad waarvan je moet zeggen: misschien moeten we de komende vijf jaar hier dingen laten ontstaan. Niet te veel regels, niet te veel dingen opleggen. Laat het maar gebeuren. Dan zien we over vijf jaar waar we staan en dan gaan we dan bedenken of we strengere kaders nodig hebben. Maar sommige gebieden zijn wel degelijk gebaat bij vrijheid. Maar dat is toch maatwerk.

Ik zoek eigenlijk naar een schemaatje dat hierin staat...het is een heel leuk boek, maar je kunt nooit iets vinden....het is bedoeld als een verzameling van artikelen en bijdragen...ik zoek een schema om dat een beetje te illustreren. Dat noemen we de polsslag van veranderingen.

Ik heb het al een tijdje niet bekeken, het boek.

H: 2010 klinkt nog niet als zo heel lang geleden, maar eigenlijk is het wel een tijdje geleden.

S: Het is nog niet zo lang geleden, maar tegelijkertijd is nu de hele wereld in de vastgoed en gebiedsontwikkeling heel erg veranderd. Het is zeven jaar geleden, maar zeker hier in Amsterdam en de Randstad, maar ook in Groningen, de stad zelf hadden we het gevoel van 'we moeten bouwen, bouwen, bouwen, want er is ontzettend veel vraag naar van mensen die ... de woningmarkt ontploft, kookt droog...'

Het is een heel mooi schema, maar ik kan het niet vinden, ik ga het wel even voor je tekenen.

Dus het gaat over flexibiliteit als thema en hoe je daar als stedenbouwkundige of planoloog je bewust van bent hoe dingen veranderen in de stad. We noemen dat schema, dat is eigenlijk uitgevonden door de oprichter van dit bureau Gert Urhahn, vandaar de naam Urhahn Design. Gert heeft dat de 'polsslag van verandering' genoemd. En dat is iets wat zeker in de tijd van de spontane stad en ook nu nog gebruiken om uit te leggen en te analyseren hoe verandering in de stad werkt, vertaald naar ons vak. Wat we daarin doen is beschrijven: stel je hebt een periode van 0 tot 150 jaar. We zijn nu hier, en over 150 jaar zijn we in 2167. Wat ik eigenlijk net beschreef is dat grote delen van de stad, de structuur, het raamwerk van de stad op dezelfde manier qua positie, zal zijn wat ie nu ook is. Je ziet dus dat de verandering van de structuur een hele trage is. Het heeft een hele trage polsslag, er zijn echt nauwelijks veranderingen in die structuur van de stad. Dat gaat over de structuur van de openbare ruimte. Wat je wel ziet veranderen in die openbare ruimte is de manier waarop het ingericht is. We hebben nu in 2017 allemaal een auto voor de deur staan. Dat hadden we 70 of 50 jaar geleden niet. Dat heeft een enorme impact op de manier waarop – wat dat betekent voor de inrichting van straten. Misschien hebben we over 20 jaar wel geen auto meer of staat die auto ergens op uh...

H: – *deelauto's* –

S: ...ja deelauto's of zelfrijdende auto's die je niet voor de deur hoeft te hebben. Wat je dus ziet is dat de inrichting van de openbare ruimte, dat is iets wat aan verandering onderhevig is.

Dit is wel een mooi voorbeeld, dat heet de Laagte Kadijk. Dit ligt lager dan de Hoogte Kadijk die verderop ligt, bij veel regenval waren hier nogal wat problemen met huizen die onderliepen. Het water

kon niet goed weglopen. Dus wat hebben ze hier gemaakt, ze hebben in de straat – je kunt het hier zien – een soort waterkering gemaakt. Dus niet alleen de stoep, maar een verhoging in de straat waardoor het water wat in die straat ligt naar de kolken loopt en niet naar de woningen. Dus die inrichting – op een gegeven moment na de zoveelste regenbui werd iedereen natuurlijk helemaal beu van de zoveelste schade die dat oplevert. Dus wat doe je, je gaat de straat veranderen. Dus de inrichting van de openbare ruimte is iets wat aan verandering onderhevig is, wat mee verandert. Dus daar waar de structuur een hele trage polsslag heeft, zie je dat misschien wel om de 10, 15 jaar de rioleringen moeten worden vervangen, straatstenen die versleten zijn. Dus je ziet dat die polsslag voor de inrichting veel frequentere beweging kent. Het is nu dit en over 10 of 20 jaar besluiten we dat dit niet meer functioneert of dat het niet meer voldoet aan deze eisen. Dus die polsslag is een snellere.

Gebouwen als dit, maar neem even een gemiddeld gebouw in een gemiddelde wijk, bouw je niet voor de eeuwigheid. Technisch gesproken hebben die afschrijvingstermijn, dus gemiddeld genomen kun je zeggen: gebouwen gaan 75 jaar mee en dan moet je dingen ofwel echt structureel veranderen, vernieuwen of je moet dingen echt opnieuw gaan bouwen, slopen en nieuw bouwen. Dus als je kijkt naar gebouwen dan heeft die – dit gaat eigenlijk in een snellere polsslag – inrichting van openbare ruimte doe je vaker – maar die gebouwen, dat is misschien wel zo'n polsslag, dus een keer in die periode is alles wel een keer vervangen. Dus de polsslag van gebouwen is een hele andere...

Terwijl we weten dat mensen wel een keer in de 7, 8 jaar verhuizen in hun leven. Dus dat betekent dat dit pand of het naastgelegen pand over zeven jaar andere bewoners kent met andere wensen en andere behoeftes en andere ambities. Wij gaan volgende week verhuizen. Dan blijft dit wel een kantoor, maar wij groeien hier een beetje uit dus wij moeten naar een ander pand. Nou dan zitten we hier vier jaar, dus wij zitten onder het gemiddelde, mensen hiernaast wonen er al 20 jaar dus die zitten boven het gemiddelde. Maar gemiddeld genomen is het een keer in de zeven jaar. Een keer in de zeven jaar zie je dus dat mensen, dat dat gebruik in dat pand verandert. Dus nog niet eens zozeer de functie maar het gebruik. Dus dan zie je dat.... Dat is meer deze polsslag. Veel korter, veel vaker zie je die veranderingen optreden. Interessant he? Dat je als je de stad analyseert, als je de veranderingen in die stad analyseert, dat alles zo zijn eigen dynamiek en beweging kent. De lage lijn die we daarin analyseren is die van het gebruik zelf. Dat is ook een beetje waar het jouw onderwerp raakt: binnen die gebouwen wil je idealiter de ruimte bieden om aan verschillende functies een plek te geven. Dit kan een kantoor zijn, maar dit kan ook... het bestemmingsplan is hier toevallig flexibel dus de planologische voorwaarden zijn zodanig dat je vrij makkelijk kunt zeggen: 'wij gaan eruit volgende week, hier komt iemand in die er een woning van maakt.' Prima, een paar kleine aanpassingen en je hebt een woning. Een dubbele verdieping. Het kan ook een commerciële functie hebben. Dat laat het bestemmingsplan nu niet toe. Maar in principe, als je naar het gebouw kijkt, zou het prima kunnen. Je ziet dus dat de verandering van functie – die heeft niet die dynamiek van zeven jaar maar laten we zeggen van 20 jaar of 25. Die heeft weer een andere polsslag. Nadenken over de spontane stad gebeurt heel erg vanuit dit besef. Vanuit het besef: ok, de stad is nooit af, de stad blijft veranderen. Waar zien we die verandering ontstaan? Hoe analyseer je dat en waar biedt je de ruimte en waar zeg je van: dat leggen we vast. Dus vrijheid, blijheid alles moet kunnen. Maar heel duidelijk vanuit deze laag die blijkbaar heel lang meegaat, daar moet je echt goed over nadenken. Dus het zorgen dat steden, buurten goed verbonden zijn met de rest van de stad, dat het geen enclaves worden, dat we geen bloemkoolwijken maken waarvan de ruimtelijke structuur zo introvert is dat het maar voor een functie interessant is namelijk wonen. Maar dat we straten maken en openbare ruimtes die heel robuust zijn, die tegen een stootje kunnen.

Dan kun je nog steeds zeggen: over 20 jaar gaat de inrichting veranderen, dat hoort ook bij de stad, maar op dit niveau moet je heel goed nadenken hoe je dingen vastlegt. Terwijl je over het niveau van gebruik, deze twee onderste, gaat het veel meer over: Welke ruimte bieden we nou? Hoe zorgen we

dat we ruimtes maken, gebouwen maken waarbij dit mogelijk is? Dat heeft natuurlijk ook alles te maken met structuur, dit gaat echt over het samenspel. Dus we gebruiken dit schemaatje 'de polsslag van verandering', ik kan hem wel even mailen, dan heb je even een beeld dat je kunt gebruiken om te illustreren. Dat is een heel belangrijk idee achter het verhaal van de spontane stad.

Dit boek hebben we uitgebracht, was een perfecte timing. Iedereen was een beetje van 'hoe doen we dat nu?' handen in het haar, en toen kwamen wij met dat verhaal op de proppen. En toen dachten heel veel 'daar zit wat in, dat klinkt zo logisch en zo goed en waarom deden we het eigenlijk op de oude manier met het uitbannen van onzekerheden en alles vast leggen, blauwdrukplannen? Dat is toch iets wat we niet willen? Dat is een veelgehoorde reactie toen we het boek uitbrachten. EN we hebben ze besproken. Voor ons als bureau heel interessant omdat het veel publiciteit oplevert, aandacht oplevert en heel veel projecten en werk heeft gegenereerd daardoor, mensen die ons gingen benaderen met de vraag 'jullie zijn van de spontane stad, wij weten echt niet hoe het moet, help ons'. Nou ja, daar kun je natuurlijk heel specifiek naar kijken, dan gaat het niet alleen om theorieën en abstractie zoals de polsslag van verandering. Dat is leuk, maar daar maak je geen plan mee, concreet.

Toen hebben we een paar jaar daarna nog een vervolgpublishatie uitgebracht die ging meer over de rol van de overheid, de gemeenten. Wat is als het niet meer gaat over masterplannen maken en van tevoren alles vastleggen met projectontwikkelaars afspraken maken en bouwen maar. Maar eigenlijk moet je die initiatieven mogelijk maken, de spontane stad gaat over hoe je dingen mogelijk maakt - je hoeft niet te bedenken wat mensen gaan willen of wat ze dromen, maar je moet het mogelijk maken of besluiten om goede redenen dat je het niet mogelijk kunt maken. Dus dat heet dan faciliteren. De faciliterende overheid gaat het dan over. De overheid die de spontane stad faciliteert, mogelijk maakt. Daar hebben we toen met het Planbureau voor de Leefomgeving een vervolgonderzoek naar gedaan. Wat komen we allemaal tegen in het land? En welke rol zien we dat een overheid of een gemeente vervult daarin? Wat betekent faciliteren in de praktijk? Ken je die studie?

H: Die heb ik gezien ja...

S: De samenvatting is dat het eigenlijk heel sterk gaat over faciliteren, maar dat faciliteren eigenlijk een heel vervelend woord is, net zo vervelend als duurzaamheid – niet dat ik tegen duurzaamheid ben, laat dat duidelijk zijn – maar je kunt er van alles onder stoppen. Duurzaamheid ook: het gaat over afval, over energie, over hoge dichtheid bouwen, het gaat over materiaal, over sociaal.... Voor dat je het weet stop je er zoveel in in zo'n begrip dat niemand meer weet wat het betekent. Hartstikke leuk zo'n begrip duurzaamheid, maar maak duidelijk wat je wil en bedoelt. Dat is met faciliteren net zo. Mogelijk maken, ja hoezo mogelijk maken. Je maakt soms iets mogelijk door te zeggen 'Er zijn geen regels', en soms maak je iets mogelijk door juist een feest te organiseren en alles tot in de puntjes in een draaiboek vast te leggen en dan ontstaat er een leuk feestje. Dan maak je een feestje mogelijk, maar wel aan de hand van een draaiboek, waarin je van minuut tot minuut vastlegt wanneer wat zou moeten.

Wij hebben geprobeerd om dat begrip faciliteren, dat een beetje een containerbegrip is, te ontrafelen. Op welke manieren kan je dat doen? Soms betekent dat dat je als gemeente eerst maar eens een keer zelf het goede voorbeeld geeft. Je kunt afwachten totdat mensen met leuke ideeën komen. Maar je kunt als overheid ook zeggen: er is hier een leuke plek in de buurt, een speelplek, en we zien dat die niet gebruikt wordt. We gaan mensen uitnodigen om daar ideeën voor aan te dragen. Maar daar moet je als overheid wel de eerste stap zetten.

Dat over de spontane stad en wat we gedaan hebben, in relatie tot jouw onderwerp. Ga ik niet te snel, zeg het dan.

Waar we nu erg merken: op heel veel plekken wordt de druk in de stad op woningbouw en stedelijke ontwikkeling zo hoog en zo voelt als 'we moeten tempo maken'. Daardoor komen we met de

spontane stad een beetje in een verdedigende rol. WE maken ergens een plan en dan vragen mensen 'Wat heeft dat met de spontane stad te maken? Die spontane stad was leuk toen we even crisis hadden en nu kunnen we lekker over tot de orde van de dag. Dus we maken weer grote plannen, masterplannen en blauwdrukken en we gaan weer alles lekker vastleggen met elkaar want het geld is er weer, het geld moet rollen en er is weer vraag. Dus bedankt voor de bewezen diensten, maar wij gaan weer over tot de orde van de dag.'

En dat is natuurlijk heel vervelend. Want dan doen we net alsof we van die hele periode niets geleerd hebben. Dan sluit je je ogen voor een periode van 5,6,7 jaar waarin allerlei hele interessante dingen zijn gebeurd in de stad, in stedelijke ontwikkeling waarvan je ook denkt: daar moet je van leren, je profijt van doen. Dan is het niet over tot de orde van de dag, zo ging het vroeger en zo gaan we het nu weer dunnetjes doen. Maar 'wat kun je leren van die spontane stad? En op het moment dat je die spontane stad – en dat horen we bij avonden over gebieden of stadsontwikkeling, ja, die spontane stad schiet niet op, daarmee kun geen tempo maken op de woningmarkt, het gaat alleen maar een beetje over mensen met een moestuintje in de openbare ruimte. WE worden daarmee weggezet als een soort guerrilla stedenbouw. Maar ik denk, daarmee doe je het verhaal te kort. En voordat je het weet kom je in een verdedigende rol.

Wij geloven er nog steeds in, en we denken heel erg na telkens als we plannen maken over 'moeten we dit echt nu allemaal vastleggen of kunnen we ook nog een beetje ruimte bieden aan de verandering, de spontaniteit'. Dat blijft voor ons in onze praktijk, in ons werk een heel belangrijk criterium. Wat leg je vast en waarin biedt je ruimte?

H: En waar denk je dan aan bij vastleggen en ruimte bieden, welke vlakken denk je dan aan?

S: Dat is heel erg afhankelijk van waar je mee bezig bent, die vraag dat is echt maatwerk. Ik bedoel, ik ben betrokken bij een aantal projecten die gaan over de verandering, de transformatie van werkgebieden, bedrijventerreinen naar woon-werkgebieden. Dan heb je dus een context van werken, bedrijventerrein, soms met veel kantoren-leegstand, of plekken die braak liggen, dus echt de ruimte ook voor woningbouw. Er zijn nu initiatieven, partijen die aangeven 'daar kunnen we wel wat mee, wij hebben wel ideeën, wij willen daar wel woningen gaan realiseren'. Die komen met plannetjes bij je langs, die laten we plannen zien voor woningbouwontwikkeling. Wij zoeken dan heel erg naar 'past dat in dat gebied, welke regels of welke randvoorwaarden hebben wij voor dat gebied als geheel'. Dus niet maar 'er is ergens een plotje over' maar 'wat kan dat plotje betekenen voor het hele gebied. Als je dan nadenkt over wat je vastlegt en wat je niet vastlegt: in dit specifieke voorbeeld gaat het er dus niet om hoe hoog je mag bouwen, welke functies, welke doelgroepen, wat de beeldkwaliteitsprincipes zijn, hoe je het parkeren gaat ontsluiten, hoeveel parkeerplaatsen je gaat maken...honderdduizend regels kun je bedenken voordat een ontwikkelaar daadwerkelijk een plan heeft. Je moet echt nadenken over 'wat is voor mij nu echt het allerbelangrijkste?' Zeker als je zo in de beginfase – dan is het een zegen dat er een partij is die zegt dat hij dat wel wil doen. Daar ben je naar op zoek. In dit geval, in dit voorbeeld, hebben we gezegd: we vinden het heel belangrijk dat deze ontwikkeling echt een positieve impuls heeft op de straat. Met andere woorden: we willen een aangename straat maken, dat is waar veel meer mensen gebruik van maken dan alleen de mensen die in dat blok komen wonen, dus wij vinden het heel belangrijk hoe zo'n gebouw aan de straat staat. Waar ga je je voordeuren maken, geen parkeerveldje aan de straat, maar echt een prettige overgang van je gebouw naar de openbare ruimte. Het gaat ook om bouwhoogte aan zo'n straat, het gaat over de plintemaat – de begane-grond-laag – die moet flexibel zijn. Dus je stuurt eigenlijk op een paar elementen waarvan je zegt: 'die zijn cruciaal om dingen over af te spreken, dingen over vast te leggen'. Maar het andere, geef daarin maar de ruimte aan de andere partij, aan de markt om met goede voorstellen te komen. Dit is zo'n voorbeeld van 'wat leg je vast en wat leg je niet vast'.

In dit geval echt sturen op de dingen die je cruciaal vindt, die je super belangrijk vindt. Op andere plekken kunnen die keuzes weleens heel anders uitvallen. Als je werkt aan een sociale vernieuwing in een bestaande stadswijk, waar heel veel mensen rond de armoedegrens wonen, wil je eigenlijk graag dat de ontwikkelingen ook een bijdrage leveren aan de toekomst van de mensen die in die wijk wonen. Dus misschien moet je in zo'n geval kun je je voorstellen dat je veel meer stuurt op 'we moeten misschien wel nadenken over werkgelegenheid'. Het gaat heel erg over de functie. Dus de functie is hier ongelooflijk belangrijk en zou eigenlijk moeten bijdragen aan het perspectief voor mensen. Of weet ik veel, buurtvoorzieningen, dingen die ontbreken in een buurt. Of ontmoetingsplekken, omdat het een buurt is niet van nature mensen geneigd zijn elkaar op te zoeken. Dan kun je zeggen in dat geval is het een heel strenge regel dat je iets moet maken dat een bijdrage levert aan het feit dat mensen elkaar ontmoeten. Hoe het gebouw er precies uitziet? Even gechargeerd, dat zal me worst zijn. Als het maar bijdraagt aan ontmoeten. Op die manier bedoel ik dat je heel goed moet nadenken over wat je vastlegt, waar je op stuurt en waarvan je denkt 'laat dat maar over aan de initiatiefnemer of het initiatief, laat dat maar vrij invulbaar zijn'.

H: Je zei net dat mensen nu na de crisis weer in oude patronen vallen. Dat was me ook al opgevallen. En wat me daarbij opviel was de techniek van functieneutraal bouwen, dat cascobouwen van beton, dat kan eigenlijk al heel lang, maar het wordt nog niet echt gebruikt op die manier. Waardoor denk je dat dat komt? Dat mensen weer geneigd zijn weer gewoon voor de komende 50 jaar te bouwen op de huidige vraag?

S: Dat is wel iets, waarin ik niet zozeer in de techniek – want ik ben het met je eens, de technische mogelijkheden zijn er eigenlijk al lang,

H: - al honderd jaar -

S: dit pand staat er ook al heel lang, dit was een pakhuis en hier stonden goederen opgeslagen. Het heette het Entrepotdok, dat wil eigenlijk zeggen dat het een plek is in de stad die buiten de douanegrenzen valt. Hier kwamen schepen van buiten hun goederen lossen, die werden opgeslagen in het pakhuis en daarna betaalde je pas invoerrechten. Op een gegeven moment verliest zo'n pand zijn functie. Het heeft een tijd leeg gestaan. Een hele tijd, midden in de stad. Moet je voorstellen: zo'n gigantisch pakhuis staat daar een beetje leeg te zijn, terwijl mensen in de stad willen zijn, willen wonen en werken. Dus logisch dat er nagedacht wordt over 'kunnen we dat niet herbestemmen, een andere functie geven'. Dat heeft ook heel veel tijd gekost en investeringen. De hele binnenkant, het hele pakhuis is doormidden gezaagd, er is een hele moot uit gehaald, waardoor je dus niet een heel diep pakhuis hebt. Een pakhuis is leuk als je goederen opslaat want die hebben geen daglicht nodig. Maar als je wilt wonen is het wel fijn als je ook wat daglicht binnenkrijgt. Dus die moot leidde tot daglichttoetreding. Er zit dus op dit niveau een binnenstraat over de hele lengte van het pakhuis. En die binnenstraat, die leidt ertoe dat er in een keer heel veel woonkwaliteit wordt geboden. Dus die techniek, dit pakhuis is een soort cascogebouw, dat bestaat al superlang.

De grachtengordel, noemen we ook altijd, de structuur van de grachtengordel, de grachten, die ligt er al sinds de 17 eeuw. De inrichting is al honderd keer veranderd, de gebouwen worden veranderd. Er brandt weleens wat af, er wordt wat vernieuwd. Het is nu allemaal Werelderfgoed, Unesco, dus dat maakt het allemaal wat langzamer, ingewikkelder. Eigenlijk alleen als er noodzaak is. Er wonen al sinds 350 jaar telkens – gedeeld door 7 – zo vaak nieuwe bewoners in getrokken, nou misschien iets minder vaak omdat mensen daar heel graag wonen. En die functies zijn ook veranderd: het is nu wonen, naast kantoor, naast hotel. Die casco techniek is niet het spannende, het ingewikkelde.

De techniek bestaat allang. En waarom het niet gebruikt wordt, dat heeft blijkbaar met andere factoren te maken. Ik denk dat dat ok heel erg zit in waar we mee begonnen: ons systeem van een masterplan maken en een grondexploitatie die erbij hoort, dus het hele in balans brengen van kosten en opbrengsten – je investeert iets en dat moet je terugverdienen door woningen te verkopen of te

verhuren – dat moet met elkaar in balans zijn, dat moet kloppen. Hoge ruimtes, casco-ruimtes, dat vergt extra investering. Dus het feit dat je hier hoge plafonds hebt die je voor het huidige gebruik niet echt nodig hebt, dat betekent dat je voor iets een extra investering moet doen. Hier kan het wel werken in een begane-grond-laag, maar je kunt je voorstellen dat op het moment dat de gemeente zegt: je mag hier tot 20 meter hoog bouwen, dat vinden we acceptabel, dan ga je kijken hoeveel verdiepingen je binnen je 20 meter kunt krijgen. 20 meter, ga uit van een gemiddelde verdiepingshoogte van 3,5 meter, 7 meter heb je er twee, 14 meter heb je er vier, en dan kan er misschien er nog net een laagje bij, vijf heb je er dan. Maar op het moment dat je die verdiepingshoogte een beetje knijpt, krijg je er opeens zes verdiepingen in. Kun je meer woningen maken. Dus op korte termijn is de prikkel veel interessanter om er veel woningen in te maken. Maar dat biedt dus niet op de lange termijn mogelijkheid om het makkelijk te veranderen, want daarvoor hebben we juist geconstateerd dat dit soort dingen zoals hoge plafonds juist enorm helpen. Dus ik denk dat het heel erg te maken heeft met het financiële kader dat er achter zit, dat het extra geld kost om het te maken wat zich dus niet meteen in je grondexploitatie of businesscase terugverdient. Dat verdien je misschien pas terug als dit een keer gebeurt. Dus die polsslag over 20 jaar, die levert op dat het nu niet zo interessant is om te doen als je alleen maar als ontwikkelaar erop gericht bent om het te verkopen. Dat is ook wat Frank Bijdedijk met zijn casco-concept... daarom denk ik ook dat het eigenlijk... het is in ieder geval iets dat ik al heel lang niet meer gehoord heb. Ik weet dat zijn concept bestaat al lang, al van voor de crisis. Heeft op IJburg zo'n gebouw gerealiseerd – Stadgenoot – het heette Oosten toen nog – maar nu is het wel een beetje van de radar, tenminste voor mij, ik hoor er nauwelijks meer. Maar het is ook wel dankzij een woningcorporatie die langdurig betrokken is bij zo'n gebied.

H: Zij beheren het natuurlijk ook, dus dan...

S: ...ja zij houden dat. Dan ben je hier eigenaar, en hier ook en hier ook eigenaar. Terwijl een ontwikkelaar is op moment 0 eigenaar en dan is het 'succes ermee, ik ben weg'. Dus in dat opzicht denk ik dat dat veel meer te maken heeft met dat het toch heel weinig gebeurt. Met het financiële mechanisme te maken. Het heeft natuurlijk ook met bestemmingsplan-flexibiliteit te maken. Daar zit nu in de afgelopen jaren – veel meer – ook dankzij de crisis en dit soort verhalen – veel meer de neiging om dingen flexibel te bestemmen. Want als je dingen een bestemming geeft dan is er dus niet zo heel veel noodzaak om het casco te maken, want het heeft maar een bestemming. Op het moment dat je een flexibele bestemming geeft, dan is de bouwtechnische constructie veel bepalender in dat opzicht, in die fase. Dat is denk ik ook een factor die daarin meespeelt. Ik ben nu betrokken bij een plan in Hoofddorp, daar zijn wij daar zit ik in het kwaliteitsteam van een plan van een ander bureau meehelpen beter te maken, beoordelen – dat is een plan voor heel veel woningen, binnenstedelijk, op een plek bij het station. Daar zeggen we ook: 'eigenlijk moet je de levendigheid die jullie ook graag willen die bereik je heel sterk doordat er in de plinten van gebouwen, allerlei functies komen die iets hebben, een publiek karakter hebben, waar je binnenloopt, waar je dingen koopt of waar je verblijft of waar je werkt. Dus het gaat heel erg over die actieve plint. Maar nu constateren zij dat er nu nog niet de markt is. Dus op dit moment weten ze eigenlijk nog niet zo goed wat daar gaat komen. Je kunt wel bedenken dat er een bakkertje gaat komen en als er mensen gaan komen, dan zal dat ook wel, maar die bakker moet nog wel ergens een keer het idee hebben 'dingdong, ik ga hier een bakkerij beginnen'. Maar je weet het nog niet. Dus je moet eigenlijk iets maken dat zodanig is dat het het allemaal wel aankan, dus daar moet je dan in die fase heel erg op sturen. En tegelijkertijd wil je ook niet in dat soort gebieden dat het maar een beetje leegstaat totdat die bakker zich gemeld heeft of wie dan ook. Dat is dus ook de spanning in die plannen: hoeveel ruimte is er, ook beleidsmatig – want er zijn ook veel mensen, met name gemeenten, die heel terughoudend zijn, die zullen zeggen 'we hebben al een bakker, sterker, we hebben al twee bakkers en dat vinden we meer dan genoeg,

dus we willen helemaal geen bakkers in dit gebied want straks concurreert hij de bakker die we nu al hebben weg'. Dus dat is een beetje een defensieve houding. Dat zie je bij hotels ook heel sterk. Gemeentes zijn altijd heel sturend in hotels, dat snap je ook wel, zeker hier, want het is hier vergeven van de hotels, en dat is niet iets wat een enorme bijdrage levert aan de stad, maar de gemeente zou niet zeggen dat als hiernaast een stedenbouwkundig bureau komt, net zoals wij dat zijn 'nee in die straat zit al een stedenbouwkundig bureau dus dat staan we even niet toe. Dus dat gaat ook over de beleidsruimte die je daarin hebt. Dat zijn denk ik allemaal wel factoren die bepalen dat het in de praktijk blijkt moeilijk te zijn. Dus niet zozeer de technische mogelijkheden maar wel de beleidsmatige mogelijkheden die je hebt om andere functies te maken. Concurreert dat dan niet? Het financiële mechanisme is denk ik wel het belangrijkste. Als je op een moment een belang hebt in het hele proces dan is het dat je dit kostenefficient doet: dat het de hoogste opbrengsten genereert en dat de kosten laag zijn. Hoe meer tijd en geld je investeert je in een gebouw, hoe meer kosten je hier hebt en dat moet je ergens terugverdienen. En dat doe je niet als je meteen eigenaar af bent, ontwikkelt en gaat verkopen en andere mensen zijn eigenaar. Dat doe je eigenlijk pas op lange termijn. Die beleggers die dat belang hebben, woningbouwcorporaties die dat belang hebben, overheden die dat belang hebben. Dat is interessanter dan partijen die alleen het belang hebben om op een bepaald moment opbrengsten te maximaliseren en hopen dat het allemaal goed komt.

H: Hoe denk je dat de overheid dat helpen kan te faciliteren. Je zei net dat het ook door beleid komt. Hoe zou je dat concreet kunnen aanpakken?

S: Wat ik zei over dingen die je vastlegt en dingen waar je ruimte biedt. Sturen op de dingen die je echt belangrijk vindt. Als je constateert dat je dit echt belangrijk vindt...Niet in elke buurt, wijk, stadsdeel is het even belangrijk dat elke straat morgen van functie kan veranderen. Dat hoeft ook niet. Dus je moet heel scherp kijken: welke plekken, gebieden straten, waar vinden we het echt belangrijk. En wat zijn dan je motieven, waarom dan. Dat is belangrijk je moet uit kunnen leggen waarom je dat vindt. Bijvoorbeeld omdat je vindt dat het bijdraagt aan de levendigheid, of omdat het duurzamer is, nou ja, leg het uit...

De rol van de overheid zit hem er heel erg in dat je naar de stad kijkt, het gebied kijkt of de buurt kijkt, iets dat verder gaat dan alleen het project. Vanaf die schaal beoordeel je of iets belangrijk is dat iets van functie kan veranderen. Dus daar zit de rol van de overheid in denk ik – veel meer kijken voorbij de schaal van het project en als je dat vindt en je wilt perse dat het tot stand komt, dan moet je het afdwingen. Dan is dat misschien heel vervelend voor ontwikkelaars dat je nu nog even geen functie weet, dat je er nu nog geen opbrengsten aan kunt toekennen. Dan moet je gewoon zeggen: dit vinden we zo belangrijk, dat is gewoon een regel. Zoals bouwhoogte ook een regel is, zo is functieneutraal bouwen ook een regel. Iets wat je oplegt.

Ik denk een derde punt is, of in het verlengde daarvan, wat je heel sterk merkt: toch wel een voorzichtige houding, in die beleidsruimte, dat je Nou ja... wat ik wel eens merk dat gemeenten heel erg terughoudend zijn. Overvoorzichtig zijn. Er zijn heel veel van die concepten – of het nu pop up winkels zijn, of pop up restaurants, of tijdelijke werkplekken, van die flex, bedrijfsverzamelgebouwen – ja, dat is gewoon 10 jaar geleden bestond dat nog eigenlijk nauwelijks. Het beleid holt daar een beetje achteraan. Je moet ook heel snel zijn in dingen constateren en zien dat die vraag verandert, niet te defensief zijn. Dat is ook wel openstaan voor veranderingen in je beleid. Dus niet denken 'we hebben al een bakker'. Misschien ontstaat er wel een bakker die het combineert met werkplekken. Of die het ook combineert met een muziekwinkel. Juist die combinaties is heel leuk. Dat ontstaat door gebruik en veranderingen, dat moet je gewoon de ruimte bieden.

Ik moet zo weg, ik word opgepiept.

H: Dankjewel, ik kan hier wel iets mee.

Bijlage G: Transcript Interview Frank Bijdendijk

F: Misschien dat ik dan toch maar begin een beetje vroeger in de tijd. Ik kan ook meteen zeggen hoe het nu zou moeten bij wijzen van spreken maar ik iets terug gaan om het begrijpelijker te maken. Kijk, ik ben in 1982 — dat is al heel lang geleden inmiddels, ik weet niet hoe oud jij bent, misschien was je nog niet eens op de wereld — ben ik corporatiedirecteur geworden hier in Amsterdam en toen werd ik op een gegeven moment — ik was hier nog net een paar maanden directeur — werd ik uitgenodigd in een kraakpand, moest ik komen kijken. En je moet je voorstellen — ja dat was ver voor jouw tijd — maar dat was zeg maar de hoogtijdagen van de kraakwereld, bekende kreet is “Geen woning, geen kroning”, dus die krakers probeerden ook laat ik maar zeggen iets voor elkaar te krijgen, die waren tegen dingen enzo en er waren ook hele grote rellen, een tram in brand gestoken, Van Baerlestraat helemaal... allemaal heel veel narigheid, dus hoogtijdagen. Het was een verschijnsel dat in heel Amsterdam zich voor deed en op bepaalde plaatsen heel intensief. En ikzelf, ik had een bepaald oordeel op dat moment, over kraken, dat vond ik helemaal niets. Ik dacht dat is gewoon iets toe-eigenen dat niet van jou is, woonruimte. Maar goed, ik werd — een maand of vier was ik directeur — werd ik uitgenodigd om in het Tetterodepand te komen kijken. Tetterode was een heel groot pand aan de Bilderdijkstraat, een voormalige Lettergieterij Tetterode, ze maakten loden letters waarmee kranten gedrukt konden worden. Een heel robuust gebouw, waar grote gewichten op de vloer konden rusten, dat lood is natuurlijk zwaar en ook heel groot, 15 duizend vierkante meter. Goed nou, ik stond daar voor de deur. Een groep mensen, niemand... een beetje anoniem hè en er was een organisatie die heette Kerk en Samenleving als ik me niet vergis en die wilden dus een brug slaan tussen de kraakwereld en de burgerij, de conservatieve burgerij en de kraakwereld. Om te laten zien aan de conservatieve burgerij dat het allemaal nog wel mee viel. Nou, ik zat vol met vooroordelen toen ik daar binnen liep en — nou ja, moet je weten, een corporatie is natuurlijk een instituut wat eigenlijk zijn bestaansrecht ontleent aan het verstrekken van goedkope huisvesting voor mensen met een smalle beurs, dat is de hoofddoelstelling van een corporatie, was toen al zo en is nu nog zo, altijd zo geweest, we richten ons toen op mensen met lage inkomens en we hadden goedkope huizen en het was allemaal anders dan nu maar dat was toch de manier van denken — ik loop daar naar binnen met een grote groep, een man of 20-30 of zoiets, en wordt rondgeleid en wat zie ik? Ik zie daar allemaal jonge mensen die geweldig aan het werk waren, die bezig waren om zichzelf een woonruimte te creëren, werkruimte te creëren, ateliers te creëren, winkeltje, een restaurant, een kledingwinkel, een kunstgalerij, oefenruimtes voor bandjes, nou je kon het zo gek niet bedenken of dat zat in dat pand, in dat hele grote pand. Bijna een soort stad in de stad wat ze daar aan het maken zijn, zelf. Ze hadden ook een architect uit de buurt die hen voor niets advies had gegeven van kijk hier kun je wel een muur neerzetten en daar niet en ik kreeg ook nog te horen dat het allemaal jonge mensen waren die ongeveer 700 gulden, toen nog, in de maand uit te geven hadden, dus mensen met een laag inkomen. En toen dacht ik ineens: hé verrek, dit is helemaal anders dan ik had gedacht. Het zijn helemaal geen boeven, dit zijn gewoon jonge mensen die op zoek naar woonruimte, die woonruimte niet kunnen vinden, die hebben dit zichzelf dan wel bij wijze van spreke toegeëigend maar eigenlijk behoren ze tot mijn doelgroep. Nou moet je je voorstellen, in die tijd waren corporaties bureaucratische instituten, heel sterk aangestuurd door regelgeving uit de centrale regelkamer vanuit Den Haag met allerlei subsidievoorwaarden. Dus het werd eigenlijk bepaald wat we moesten doen, we hadden heel weinig eigen beleidsruimte. Nou, eigenlijk moet ik zeggen, dat ik in 5 minuten tijd mijn hele oordeel heb herzien over die mensen en toen na afloop van de rondleiding gingen we nog even in een klein kamertje ergens zitten, een kop koffie drinken en even napraten enzovoort en toen dacht ik: weet je wat ik doe? Ik ga bekend maken wie ik ben. Ik sta op en zeg: ik ben Frank Bijdendijk en ik ben directeur van woningbouwvereniging Het Oosten, het is aan Het Oosten toegestaan om in dit deel van

de stad investeringen te doen — dat was toen ook nog allemaal verdeeld — en nou ik heb nu alles gezien enzo en ik bied jullie aan, heb ik toen gezegd, om er samen voor te zorgen dat jullie hier kunnen blijven. Want de gedachte was natuurlijk, een kraakpand dat moet ontruimd worden. Nou, dat was geheel onverwacht. Dat hadden ze helemaal niet gedacht dat een woningcorporatie zo iets zou gaan zeggen, dat was volkomen ongebruikelijk dus er ontstond grote enthousiasme en dat is eigenlijk het begin geworden van een heel avontuur. En toen ben ik daar heel vaak over de vloer geweest, ik heb daar uitgelegd hoe een woningbouwvereniging werkt en dat we niet uit zijn op winst maar om die reden ook geen verlies mogen maken — dat kun je je voorstellen, als je niets verdiend, mag je ook geen verlies maken — en hoe de woningexploitatie in elkaar zit en allerlei... gewoon uitleg over hoe het draait bij ons. En om die reden ben ik ook heel vaak in hun pandvergaderingen geweest — weet niet of je er nog iets bij kan voorstellen wat een pandvergadering is, je had een geweldig door elkaar praten en schreeuwen en er moesten dan besluiten worden genomen en dat ging met ruzies en met emoties gepaard en uiteindelijk kwam er altijd wel iets uit enzo, allemaal bij geweest — dus ik had op een gegeven moment een hele goede band met die kraakwereld, was ook een geziene figuur in de kraakwereld als directeur van een woningcorporatie, ik was echt... ik wist hoe het in elkaar zat en zij kenden mij goed. In het begin al naar een wethouder gegaan hier in Amsterdam, die dus over de ruimtelijke ordening ging, wethouder Van der Vlist was dat, nou die was ontzettend enthousiast over mijn voorstel dat ik als corporatie zou gaan zorgen dat die mensen daar konden blijven zodat we geen ellende zouden krijgen met ME en ontruiming en tanks en weet ik allemaal niet, dat is allemaal vermeden, we hadden een vredige... een harmonische oplossing. En die zij ook tegen me: nou meneer Bijdendijk, als we straks wat verder zijn — we gingen dus proberen dat pand te kopen, het was op dat moment nog in handen van een grote belegger, en die belegger was vreselijk benauwd voor die krakers dus die wilde het graag van de hand doen — dus we spraken af dat ik zou gaan proberen het pand te kopen en dat via de gemeente — de gemeente zou het gaan kopen en ik zou het overkopen van de gemeente, dat pand — en toen zei hij: als je nog iets moet verbouwen, dan heb ik nog wel een beetje geld voor je over want hij was zo blij met me, hij had er ook nog geld voor over. Nou, dat was in 1983, het begin dan en daar gingen jaren over heen, ik heb je al verteld dat ik daar regelmatig over de vloer kwam en regelmatig met ze in gesprek was enzovoorts en op een gegeven moment kreeg ik een telefoontje van de gemeente Amsterdam — een andere wethouder, Jan Schaefer, misschien wel eens van gehoord, een hele bekende wethouder destijds — nou zei hij: kom maar langs, het is bijna zo ver, we kunnen nu dat pand gaan kopen. Het was van de ene speculant naar de andere gegaan, hij had daar allemaal stromannen achter gezet en... Dus het was nu zover dus prima. Dus ik weer naar Van der Vlist, ik zei: het is bijna zover, we kunnen dat pand gaan kopen. Nou zei hij: prachtig, je weet ik heb altijd nog geld voor je klaar liggen dus als je een plan indient, dan kun je subsidie krijgen. Dan moet je wel een plan indienen. En toen dacht ik, wat ben ik nu allemaal aan het doen zeg? Helemaal vergeten een plan te maken. En ja, ik heb daar zitten kletsen, ik heb van alles en nog wat meegemaakt maar ben helemaal uit het oog verloren dat ik een plan moest maken. Dus dat vond ik eigenlijk wel heel gênant. En ja, ik schaamde me eigenlijk. Stommeling ben je ook. Vergeten een plan te maken. Ik heb er een paar dagen over nagedacht en toen zat ik in de auto — ik weet het nog precies — en ik dacht ineens bij mezelf: weet je wat ik ga doen? Ik ga helemaal geen plan maken. Ik maak gewoon geen plan, mijn plan is om geen plan te maken. Want die mensen doen het zelf. Wat zal ik daar nou doen? Nou, toen heb ik bedacht op dat moment, ik heb bedacht: we zouden casco-verhuur gaan doen. Dus de woningbouwvereniging kocht dat gebouw, ging zich bezig houden met het casco — dat wil zeggen de draagconstructie: gevel en dak en de ontsluiting binnen, ontsluiting voor mensen, trappenhuizen, liften en ook voor kabels en leidingen, energie enzovoorts, water tot in de meterkast — en dat zou dan van mij zijn en dat gingen wij dus ook opknappen voor zover dat nodig was en al het andere deden de krakers zelf. Dat is eigenlijk wat er ook al gebeurde.

Toen heb ik ook nog een contract gesloten met de vereniging van de krakers, een collectief contract met de vereniging — Ruimschoots heette die vereniging — en iedereen zei: je bent helemaal gek geworden, dat zijn onbetrouwbare mensen, die betalen je nooit. Nou ik heb nooit een cent huurachterstand gehad, is altijd prima gegaan. Het is een reusachtig succes geworden. Wat heb ik daar nou van geleerd? — en dan kom ik straks op die Solid — ik heb ervan geleerd dat het uitgangspunt dat bij de volkshuisvesting toen eigenlijk een onomstreden uitgangspunt was namelijk, dat ik weet wat goed is voor jou — ik ben corporatie en ik bied jou een woning aan naar mijn normen want ik weet precies wat jij nodig hebt — een beetje een paternalistisch uitgangspunt, de maakbare samenleving, pappie Staat weet wat goed is voor zijn burgers om het zo te zeggen — zowel in Oost- als in West-Europa en de hele wereld heeft dat opgeldt? [15:45] en Oost-Europa nog heftiger dan in West-Europa maar hier ook — het motto eigenlijk in die woningbouw waar ik dan in zat. We hadden een boekje, stond gewoon in hoe groot een woning moest zijn, hoe groot de slaapkamer — ouderslaapkamer moest 13,3 vierkante meter groot zijn want er moest een tweepersoonsbed in passen, twee nachtkastjes en een kast en een kinderslaapkamer 7,2 want een bed, een kast en een tafeltje om je huiswerk te doen enzovoorts, enzovoorts, enzovoorts — en alle mensen zijn getrouwd, alle vrouwen staan in de keuken, alle mannen hebben een autootje om naar hun werk te gaan, allemaal hebben ze twee kinderen — en die kinderen willen graag buiten spelen in het groen — dus wat doe je? Je maakt dus weet ik hoeveel gelijksoortige flats in het groen, met een parkeergarage erbij en dan krijg je de Bijlmermeer. 13500 keer en dan heb je 13500 keer een goede daad verricht. Want dat is wat die mensen nodig hebben. Iedereen weet dat de Bijlmer is in '68 opgeleverd en 20 jaar later alweer afgebroken. Dus kennelijk is dat geen goede opvatting. Maar dat was toen wel het idee. En toen heb ik dus geleerd bij Tetterode dat het precies andersom is. Dat ik helemaal niet weet wat goed is voor jou, dat jij zelf de enige bent die weet wat goed is voor jezelf. Nou, anders gezegd: mensen — wie het ook is, of je nu rijk of arm bent — hebben behoefte aan zelf kunnen kiezen. Dat is een heel belangrijk uitgangspunt. Het lastige is — en dan ga ik een beetje naar vandaag toe — als je bekijkt wat het nou betekent, zelf kunnen kiezen, nou dat betekent geen twee mensen zijn gelijk — wij gingen er toen vanuit alle mensen zijn hetzelfde, het omgekeerde is waar, er zijn geen twee mensen gelijk — dus ieder mens heeft een andere keuze dan een ander en bovendien, wat het nog lastiger maakt, die keuze verandert per dag. Want we zitten in een maatschappelijke ontwikkeling die voortdurend leidt tot gewijzigde inzichten, gewijzigde behoeften, gewijzigde huisvestingsbehoefte — als je kijkt hoe we nu wonen en hoe we 20-30 jaar geleden woonden, als je nu bijvoorbeeld kijkt hoe een kantoor is ingericht en hoe dat 20-30 jaar geleden was, dat is geen vergelijk — dus de behoefte aan welke vorm van huisvesting dan ook, verandert bij voortdurend en is erg individueel bepaald. Dus dat is het omgekeerde van de maakbare samenleving en een plan kunnen maken voor een ander. Dus daar heb ik dus van geleerd dat je moet zorgen dat je — want gebouwen blijven heel lang staan, laten we het daar even over eens zijn samen, gebouwen zijn niet zoals auto's, die gooi je niet na 5 jaar weg, nee die staan 500 jaar of zo, of 100 jaar, of 350 jaar, onveranderd, schijnbaar — maar goede gebouwen moeten dus zich voortdurend laten aanpassen aan veranderende behoeften die individueel bepaald is en heel sterk aan verandering onderhevig is. Dus dat is de les van Tetterode. Nou, in Tetterode is dat heel goed gelukt want ik heb toen gezegd: jongens, jullie zijn zelf de baas van de binnenkant, doe maar wat je wil, als je maar mijn casco in tact laat — je moet het casco niet gaan slopen, daar heb ik geen zin in — dus het dak moet je heel laten, de gevels moet je heel laten, de draagconstructie en voor de rest mag je doen wat je wil. Dat was het idee. Nou daar hoorde natuurlijk een bestemmingsplan bij, daar stond in alles mag. Nou dat vond toen iedereen prima ineens omdat ik... ja, de gemeente was zo blij met mij dat ze aan alle kanten erin megingen. Dus dat is zeg maar — ja ik vertel het nu snel — een hele indringende leerschool geweest waaruit ik deze belangrijkste les heb gehaald namelijk, dat als je denkt aan gebouwen, aan vastgoed in zijn algemeenheid — en je

weet, vastgoed is iets waar heel veel geld in gaat zitten en alleen om die reden moet het lang blijven bestaan, als je iets wat heel erg duur is na een jaar alweer sloop, ben je geweldig veel geld kwijt en als je het 100 jaar kan gebruiken, kost het veel minder geld, dat kun je je voorstellen — dus vastgoed moet zo zijn gemaakt dat het voortdurend andere functies kan bevatten. Vastgoed moet zijn gemaakt op functiedynamiek, dat is het woord dat ik daarvoor bedacht heb, functiedynamiek — jij zegt functieneutraal, dat is hetzelfde — maar dat staat toe dat het dynamisch is. Daar gaat het om. En inderdaad, kijk je zei het zelf ook al, als je kijkt naar het wonen — kijk, heel veel gebouwen zijn 100 jaar geleden gebouwd om in te wonen en daar wordt nog altijd in gewoond dus die hebben helemaal geen ingrijpende functieverandering ondergaan — maar het wonen zelf is wel heel sterk veranderd. Hoe er gewoond wordt in zo'n gebouw was 100 jaar geleden totaal anders dan hoe het nu gebeurt, al is het alleen al omdat er hele andere voorzieningen zijn — we hadden toen helemaal geen centrale verwarming, nu wel, en allerlei technische verbeteringen hebben plaatsgevonden waardoor... — en ook het ruimtegebruik per persoon is heel sterk toegenomen — vroeger woonden 6 mensen in een huisje van 50 vierkante meter en nu heb je dat voor jezelf in je eentje, bij wijze van spreken — dus ook opvattingen over wonen als zodanig veranderen altijd. Dus, dat is doodgewoon... En als je denkt aan duurzaamheid, dan moet je denken aan beweging. Duurzaamheid is niet verstarring, duurzaamheid is beweging. En beweging vraagt dus accommodatie van diezelfde beweging. Dat is zeg maar de les.

H: Hoe kan het dan dat het nog niet zoveel gebeurt? Het hele functieneutraal bouwen? Want de techniek bestaat al vrij lang, gewoon dat je zo...

F: De techniek is helemaal niet moeilijk. Er is gewoon geen bal aan. Het is helemaal geen techniek.

H: Waarom gebeurt het dan niet meer? Want ik had moeite om projecten te vinden in Nederland.

F: Nee dat begrijp ik, dat begrijp ik. Ik wil nog één ding eraan toevoegen trouwens voordat we hierop doorgaan — ik kom erop terug hoor — namelijk, wat is nou de betekenis van vastgoed voor mensen? Waarom blijft het daar zo lang staan? Waarom blijft een auto niet 360 jaar rijden en een gebouw wel 360 jaar lang staan? Heb je daar wel eens over nagedacht hoe dat kan?

H: Ik denk misschien ook omdat gebouwen van wat duurzamere materialen worden gebouwd, ze roesten wat minder snel dan auto's. En misschien dat de techniek misschien ook niet zo snel veranderd van huizen en van auto's wel, auto's worden altijd weer schoner, normen worden weer verstrikt.

F: Dat heeft invloed, ik heb net al gezegd inderdaad gebouwen zijn duur, die kosten heel veel geld, je moet er heel veel geld in stoppen en op zichzelf is dat al een reden om ze lang te handhaven. Omdat je dan de kosten uitspreidt over een veel langere periode.

H: Misschien hebben gebouwen ook een soort emotionele lading.

F: Ja, kijk hier maar. Iedereen die hier loopt die zegt: wat is dit mooi. Ik ken niemand, helemaal niemand die niet zegt: wat is dit mooi. Dus een gebouw heeft een emotionele betekenis voor mensen. En ik zal proberen uit te leggen hoe dat komt. Kijk, wat er nou aan de hand is, is met een gebouw kun je je verbinden, begrijp je? Emotie betekent... deze emotie... het is niet... het stoot je niet af, het trekt je aan. Je verbind je ermee. Je zegt ja tegen een gebouw. Je zegt niet nee tegen een gebouw. Je loopt er niet van weg, je gaat ernaar toe. En hoe komt dat nu? Dat komt door drie dingen, volgens mij dan, het eerste is: een gebouw staat vast op een plek. Het verplaatst zich niet. Het tweede is: een gebouw is veel groter dan een mens. Je kunt erin en eruit. En het derde is: het bestaat veel langer dan een mens. En die drie dingen bij elkaar maken dat jij als het ware dat gebouw gaat vertrouwen, dat je je daaraan durft te geven, om het zo te zeggen. Het is zoiets als een bos of een strand, het is er altijd en je hoeft er niet bang voor te zijn om het zo te zeggen. Begrijp je? En dat maakt dus — die eigenschappen die dat gebouw heeft: groter dan, langer dan en op 1 plek — dat mensen zich daarmee durven verbinden. En dat is een hele bijzondere eigenschap en dat is ook de reden dat Tetterode bewaard is gebleven — die krakers hadden al lang in de gaten dat het een mooi gebouw

was — en niemand van die krakers wilde het gaan slopen. Er zijn ook heel veel — toen zeker, nu nog altijd — mensen die zeiden: nee jongens, het is een verouderd gebouw, dat gaan we gelijk slopen. Maar die Tetterode mensen hadden in de gaten dat het waardevol was omdat het ook emotioneel een grote waarde had. Dus daarom is mijn stelling dat échte goede gebouwen, zijn dierbaar — daar hou je van — en hebben accommodatievermogen — die kunnen dus verandering aan. Dat zijn de twee eigenschappen van mijn Solids overigens.

H: Ik heb vorige week met iemand van de gemeente Eindhoven gepraat en de zei ook: eigenlijk zijn de Philips-gebouwen van 100 jaar geleden duurzamer en beter gebouwd dan de gebouwen tijdens de energiecrisis in de jaren '80 zijn gebouwd met de lage plafonds en de...

F: Ja ten dele. Anderzijds zijn die Philips-fabrieken hebben hele zwakke vloeren dus dat is wel nog best een probleem. Maar het allerbelangrijkste is dat ze zich genesteld hebben in het hart van de Eindhovenaren. Dat is het aller belangrijkste. Dus ik bedoel, er zijn heel veel ingenieurs die kijken naar technische eigenschappen van bouwen maar gewone mensen, die kijken gewoon met hun hart. Die zeggen gewoon: jongens, ik vind dat gewoon een heel mooi gebouw. Dat moet gewoon niet weg, dat wil ik niet. Moet blijven staan. En nou jouw vraag, waarom zijn er nou zo weinig van die gebouwen die inderdaad multifunctioneel zijn. Nou, ik ga je vertellen: bijna alle gebouwen zijn multifunctioneel, in principe. Er zijn zo ontzettend veel Solids staan er op de wereld. Dat is helemaal het probleem niet. Kijk, dit gebouw, dat is er helemaal nooit voor gemaakt maar dat heeft al... dat is een keer een kantoor geweest, het zou een hotel zelfs kunnen zijn — ik weet niet of dat ooit gebeurd is — het is op allerlei soorten manieren bewoond geweest. Daar aan de overkant zijn gebouwen, die zijn zo groot die zijn weer eens gesplitst in appartementen. Waar vroeger gewoon een rijke familie woonde met een hele boel dienstbodes en knechten, daar zitten nu 4 gezinnen in. Dus dit is een fantastisch voorbeeld, wat je hier ziet, van een dierbaarheid en accommodatievermogen namelijk, gebouwen die uiterlijk hetzelfde zijn gebleven voor een belangrijk deel — niet allemaal maar voor een belangrijk deel — en dus... en die grachtenstructuur is ook uitermate aantrekkelijk — dus niet alleen het gebouw maar ook de context waarin een gebouw staat, locatie, is heel erg belangrijk — en vanbinnen kun je ervan alles mee. En dat geldt voor heel veel gebouwen, dat dat zo is. Kijk maar naar de fabrieken van Philips, dat kun je gewoon gaan bekijken. Dus vrijwel... heel veel gebouwen, laat ik het zo zeggen, die dat in zich hebben, als potentie, om op verschillende manieren te worden gebruikt. Dat is helemaal niets bijzonders om dat zo te zeggen. Nu is het zo dat de bouwwereld en de vastgoedwereld is bijzonder conservatief. Dat komt ook omdat heel veel mensen hun geld daaraan verdienen gewend zijn om op een bepaalde manier hun geld te verdienen en vreselijk benauwd zijn om in nieuwe werelden in figuurlijke zin te stappen en anders te gaan denken. Dus toen ik met mijn Solids kwam, zei iedereen: God, geniale gedachte, maar niemand deed het na. Want ze dachten allemaal: nou daar begin ik niet aan. We zijn gewend om monofunctionele kantoorgebouwen te maken en nou die kunnen we prima kwijt, er is een markt voor. Dus, hup, die maken we en... en als we woningen maken, dan pakken we het boekje van het ministerie en dan maken we gewoon de woningen die in dat boekje staan. Dus men zei: vind ik geweldig, maar men deed het geen van allen. Want ze dachten: dit is zo buitenissig, daar beginnen we niet aan. En het was ook nog zo dat ik... nou ja, ik was corporatiedirecteur dus ik had beschikking over veel geld, dus ik kon het me permitteren want het kost een boel geld natuurlijk. Experimenteren met gebouwen is een dure liefhebberij. Het is iets anders dan plantjes kweken of zo, of bijen houden. Het gaat meteen over tientallen miljoenen en ik had gelukkig ook een raad van commissarissen als directeur die mij vertrouwden en het goed vonden wat ik deed. Dus daar heb ik geluk mee gehad. En vandaag de dag, ik zie steeds meer flexibele gebouwen ontstaan. En dat komt omdat nu er een zekere nood is ontstaan, althans in de crisistijd — er zijn heel veel kantoren komen leeg te staan, ga maar kijken, die worden allemaal getransformeerd, heel veel. Hier is dus mee aangetoond dat die kantoorgebouwen, die vroeger kantoorgebouw waren, gemakkelijk, of redelijk

gemakkelijk, kunnen worden verandert in studentenhuisvesting, in een hotel of in een appartementengebouw of “het nieuwe kantoor” — een ander soort kantoor — dat kan heel gemakkelijk alleen de fout die veel mensen maken is dat ze opnieuw een monofunctie erin stoppen. Het niet zo maken dat het vandaag verandert in X en over een paar jaar kan weer doorveranderen in Y. Dat is wat nog weinig mensen doen. Maar het besef begint wel te komen. Want ik ben ook voorzitter en oprichter van het nationale renovatieplatform, dat is een stichting die zich richt op de bestaande bebouwde omgeving. En we hebben ongeveer 110 partners — leden zou je kunnen zeggen, het is een stichting dus er zijn geen partners — uit de volle breedte van de vastgoedsector, dus bouwers, architecten, adviseurs, advocaten, beleggers, woningcorporaties, financiers, leveranciers, ga maar door, allemaal onder NRP. En NRP bestaat dus omdat er een bestaande bebouwde omgeving is die om aandacht vraagt en we zien dus dat bij voortduring bestaande gebouwen worden gerenoveerd en getransformeerd en dat neemt hand-over-hand toe. Er wordt veel minder dan vroeger gesloopt en vervolgens nieuw gebouwd. Veel meer wordt er gehandhaaft en herbestemt. En ook om die reden denk ik — omdat we dat nu gaan inzien, dat dat een goede zaak is, dat je wat er is, en vooral als het nog goed is, bewaard en hergebruikt — dat daardoor het besef groter gaat worden dat we behoefte hebben aan flexibele gebouwen, flexibele casco's om het zo maar te zeggen. Ik zie het wel toenemen, moet ik eerlijk zeggen. Ik zie het besef toenemen, alleen er zijn nog maar heel weinig mensen die bewust zeggen: weet je wat? Ik ga een gebouw maken wat nu dit kan zijn en morgen dat.

H: Waar liggen de problemen dan, denkt u? Dat veel mensen...

F: In het conservatisme van het denken. Ik heb nu een markt, dus ik heb hier een kantoor gekocht, ik heb er veel geld in gestoken, ik wil het weer gauw kwijt dus ik ga bouwen voor de huidige markt. Nou ik kijk om me heen: nou er is vandaag hier in Amsterdam is er behoefte aan kleine woninkjes van 32... 42 vierkante meter. Dus ik ga mijn hele kantoor volstoppen met kleine woninkjes van 42 vierkante meter. Ik kan ze goed kwijt, ik kan ze verhuren of verkopen, en dat doe ik en ik ben weg, klaar. Snap je? Dus dat zijn korte termijnoverwegingen vaak. Dat is het.

H: En hoe zouden we het dan... Denkt u dat we ook... dat we het kunnen veranderen naar lange termijnoverwegingen?

F: Ja, ja dat kan. Door er veel over te praten. Kijk er is een nieuw fenomeen, dat heet circulariteit. En dat... nou ja, je weet hoe de natuur in elkaar zit, die hergebruikt voortdurend. Seizoenen wisselen elkaar af, blaadjes vallen, vergaan, vormen weer de humus voor het volgende jaar. De natuur kent geen afval eigenlijk en hergebruikt alles, alles is in kringloopprocessen opgenomen. En er is natuurlijk zo langzamerhand... Nou, laat ik zeggen, we zijn ons bewust geworden dat door de enorme consumptie die wij hebben, door de enorme productie en dat enorme gebruik van grondstoffen, dat die grondstoffen eindig zijn. Dus dat is het begin van het denken. Ja, we hebben een aardbol en die kun je niet groter laten worden, die is zo groot als hij is. En daar zit X ijzer in de grond en Y tin enzovoorts, enzovoorts, enzovoorts, dus we moeten ons ervan bewust zijn dat de bronnen waaruit we putten eindig zijn en de enige manier om oneindig die bronnen te kunnen gebruiken is om het te hergebruiken voortdurend. Dus dat is het basisbesef. Daar is uit voortgevloeid het idee van de circulaire economie in plaats van de lineaire economie. Ik zie je knikken dus ik denk dat je weet waar ik het over heb.

H: Ja, het komt me allemaal wel bekend voor.

F: En als je dat nou projecteert op vastgoed dan ga je je afvragen: wat kan ik nou hergebruiken? Nou het allermooiste is dat je het gewoon hergebruikt zoals het er staat. Dat je er niets aan veranderd, dat je zo instapt en hup, je gebruikt het door zoals het er is. Vaak kan dat niet omdat je hele andere eisen stelt dus dan is het een... dan helpt het enorm als je het gebouw... over het gebouw denkt in lagen.

Dat zal ik even tekenen. Dat is een hele interessante theorie die enorm helpt. Ik heb hier... Het heet het 7 s-en model. Wel eens van gehoord?

H: Nee

F: Oh, 7 s-en. Dit is nummer 1, dan hebben we hier — ik teken het maar even zo, symbolisch hoor — en 7. Dus dit heet 'site', dus de locatie. Dit is 'structure'. Dit is 'skin'. Dit is 'surfaces'. Dit is 'space plan'. Dit is 'stuff'. En dit is 'social'. Nou, in deze volgorde gaan ze steeds minder lang mee. Dus de 'site' — kijk hier maar — zeg eens wat, 500 jaar. De 'structure', een goede 'structure' kan makkelijk 200 jaar mee. De 'skin', nou dit gebouw is een paar keer van gevel veranderd — zeg eens wat — 50-100 jaar. 'Services' — dus installaties, klimaat, transport, verlichting — 25 jaar. 'Space plans' — de inrichting — 10-20 jaar. 'Stuff' — dat is dit [klopt op tafel] — 5 jaar. En dit is voortdurend veranderlijk, 'social', het gebruik, dus 0 jaar. Dus dit is het schema. En wat je nu dus ziet is — we hadden het net over accommodatievermogen en veranderbaarheid — dat er dus in één gebouw verschillende veranderingssnelheden zitten. En dus de 'site' verandert heel erg langzaam — die heeft een hele grote golflengte — de 'structure' gaat ook heel langzaam — in ieder geval zo langzaam dat jij het niet meemaakt, enzovoorts. Dus omdat deze... En ze moeten allemaal meebewegen. Maar met hele verschillende snelheden. Dus dat betekent dat je ze van elkaar los moet koppelen. Je had het net geloof ik over dragende inbouw zei je hè? Dat is een vereenvoudigde weergave van dit schema daar heb je dus 'skin', 'structure' zijn dan bij elkaar gevoegd en heten dan drager, met 'site', dus dan hebben we er drie en die noemen we drager. En dan 'services' en 'space plan' noemen we inbouw. Dus dat is een sterk vereenvoudigde weergave. Maar dit is een iets verbeterde afbeelding daarvan. Nou, als dingen van elkaar los moeten bewegen, moet je ze niet aan elkaar vast plakken. Dan moet je ze zo monteren dat ze ook weer los kunnen worden gemaakt. Dus dat leidt tot een bepaalde technologie van bouwen. Nou dit is zeg maar de basis van circulair bouwen. Want in circulair bouwen kun je dingen demonteren en monteren. Dus je kan hier op een gegeven moment 'space plan' kan ik demonteren, kan ik een heel ander space plan inzetten, zonder dat er wat dan ook wordt aangetast. Dus al het andere blijft in tact. Nou dan zie je dus dat... dit is de technologie van circulair bouwen. En dat kan tot uitdrukking komen... het kan zijn dat je helemaal niets veranderd en dat tot en met 'space plan' alles hetzelfde blijft. Of dat je heel veel veranderd en alleen de 'structure' en de 'site' over houdt. Maar goed, wat doe je dan met die dingen die dus eraf gaan? Ik bedoel dus stel, ik heb een gebouw en ik kom tot de conclusie dat zelfs de 'skin' deugt niet meer en de 'services' ook niet, die zijn helemaal verouderd, het moet er allemaal uit. Wat doe je daar mee? Ga je dat dan op de schroothoop gooien of probeer je ook dat te hergebruiken? En dat leidt ertoe dat dus de volgende stap van hergebruik, dus nadat je hebt vastgesteld dat het gebouw in zijn geheel niet meer kan worden hergebruikt zoals het er staat, en je dus dingen moet demonteren, dat die gedemonteerde bouwcomponenten — heet dat — elders weer moeten kunnen worden hergebruikt. Dus leidt tot een gedachte over bouwcomponenten. Dus de eerste stap naar gebouw is bouwcomponent. Dus ik ga deze... Stel, dat ik een nieuwe gevel — om welke reden dan ook een nieuwe gevel zou moeten maken hier — als ik dat echt goed doe, dan haal ik dat kozijn er heel voorzichtig uit, en dat bewaar ik. En als ik het nog beter doe dan ga ik die steentjes allemaal voorzichtig losbikken en dan heb ik allemaal mooie steentjes die ik elders weer kan gebruiken — het is een voorbeeld. Maar in onze moderne gevelopbouw, je kunt je goed voorstellen, je hebt gevelelementen, borstweringselementen, raamelementen, die zijn gemonteerd en kunnen ook weer gedemonteerd worden.

H: In Groningen heb je volgens mij ook wel gebouwen die dan helemaal zo gestript worden dat alleen het skelet nog staat.

F: Ja, precies.

H: Dat ze het helemaal opnieuw bekleden.

F: Ja dat kan. Voor 'services', installaties, geldt dat helemaal. Die verouderen van nature, die slijten doodgewoon. Dus dan moet je dus... Wat je niet moet doen dat is twee lagen die een verschillende veranderingssnelheid hebben in elkaar stoppen. Ik weet niet of je wel eens hebt gezien hoe woningen worden gebouwd. Heel vaak gaat het met schijven, betonnen schijven, gietbouw noemen we dat. Ken je dat systeem?

H: Ik denk dat ik wel weet wat u bedoeld.

F: Dus iemand... Je hebt een rijtje woningen. En dan komt de aannemer die zegt: nou ik heb een hele mooie tunnelkist — heet dat — een bekisting voor beton. Dat ziet eruit als een doos. Daar zet hij een andere doos naast en daar tussenin is ruimte en die wordt volgegoot met beton, dat is de scheidingswand tussen de woningen. Dat is een geheide bouwmethode. En daar heb je meteen ook al een van de redenen waarom dat niet wordt afgeschaft want ja, die aannemer heeft geweldig veel geld gestoken in die tunnelkist, die wil die elke keer opnieuw gebruiken. Dus die zal je altijd vertellen dat het verreweg de beste bouwmethode is terwijl het niet flexibel is, dat kun je je voorstellen, want zo'n betonnen schijf, daar kun je helemaal niets meer mee. Ja die kun je echt slopen en vermorzelen maar je kunt er heel weinig mee terwijl als je... een woning kun je ook op een heel andere manier bouwen. Je kunt bijvoorbeeld een stalen structuur erin zetten die vreselijk demontabel is en heel gemakkelijk veranderd kan worden. Dus daarom zei ik, circulariteit leidt tot demontage — montage en demontage in plaats van sloop en bouw — en dat gaat hand in hand, dat hebben we net gezien, met flexibiliteit van gebruik. Als alles kan bewegen, is die flexibiliteit gegarandeerd. Nou en dat is volgens mij een tweede motor achter flexibel bouwen. Denken in circulariteit. Wat uit een heel andere hoek is ontstaan — namelijk die blauwe aardbol met zijn beperkte hoeveelheid aan materialen voorradig — leidt dus tot dit soort gedachtes die je toepast op de bouw en dat automatisch leidt dat tot gebouwen die flexibel bruikbaar zijn. Dat dat langzaam gaat, dat weet ik ook wel maar het besef neemt heel sterk toe. Je zult zien dat dit jaar, in het volgende jaar, zul je er steeds meer over gaan lezen, over circulariteit.

H: En de Solids, is dat geslaagd volgens u?

F: Ja, dat is geslaagd. Ik zal je zeggen waarom. Kijk we hebben die Solids — ja dat heb je natuurlijk nooit in de hand — maar die hebben we opgeleverd midden in de crisis. Het waren hele lange processen ook, het heeft veel langer geduurd dan ik had gedacht, ik heb ontzettend veel tijd ben ik kwijt geraakt aan het krijgen van de bouwvergunning en het bestemmingsplan. Want in het bestemmingsplan van de Solids staat: hier mag alles. Behalve — wij wilden namelijk geen narigheid, dus we hebben dus opgeschreven — behalve coffeeshops, bordelen en industriële activiteit, al het andere mag. Nou voor we de gemeente zo ver hadden dat ze dat goed vonden, heeft ons gewoon jaren gekost.

H: En veel geld waarschijnlijk ook.

F: Ja, tijd is geld ja. Enorm veel geld. Nou dat is één, twee is... Ik dacht ik ga het nou doen, dan ga ik het goed doen ook dus ik dacht ik ga zowel de dierbaarheid als het accommodatievermogen eersteklas verzorgen. Nou dat heeft ertoe geleid dat die Solids... de allerbeste materialen zijn gebruikt, de allerbeste detaillering, het zijn hartstikke mooie gebouwen geworden, vind ik zelf. In ieder geval, ze zijn heel duur en goed gedetailleerd. Ook vrijwel onderhoudsvrij daardoor. Dus een hoge investering doordat we tijd verloren zijn, dat het nieuw was — veel mensen nog allemaal moesten nadenken hoe het moest en overal weerstand ontmoeten — en twee omdat ik zelf idealist was en dacht: ik ga het goed doen. Toen we het op de markt brachten, die Solids — de eerste — dat was in 2010 dus midden in de crisis. En toen hebben wij dus het vermarkt met de slogan "u mag alles kiezen" en dat betekent dus dat men — het was voor de verhuur bedoeld hè? Niet voor de verkoop, voor de verhuur — dus men mocht kiezen wat men — dus welke bestemming met wilde geven — aan het stukje wat men huurde — men mocht kiezen hoe veel men huurde — dus de hoeveelheid

vierkante meters die men wilde hebben — men mocht kiezen hoe men het zou gaan inrichten, mochten ze zelf kiezen en ook de prijs — dat was ook ter keuze, dat wil zeggen, mochten ze zelf bepalen — ze bepaalden alles zelf. En nou het dus zo dat als jij iemand zegt: je mag zelf de prijs bepalen, dan wordt jij... dan ben je onverstandig als je dan geen concurrentie organiseert. Dus welke prijs mocht je in concurrentie zelf bepalen.

H: Een bieding.

F: Ja dus we hebben een internetbieding georganiseerd. En op een goede dag, zaterdagochtend, hadden we daar in die Solid, die inmiddels opgeleverd was, een paar honderd mensen zitten met een laptop voor hun neus. En die zaten dus te bieden. En die... Je moet je voorstellen, die Solid zag er zo uit, in hoofdlijnen zo: twee bouwlichamen en daar stonden dan kolommen zo, een aantal stijpunten en iedereen mocht zelf zeggen: ik wil dit, en een ander zei: ik wil dat, en weer een ander zei: ik wil dat, enzovoorts.

H: Er stonden nog helemaal geen binnenwanden in?

F: Niets, helemaal niets. Was gewoon een kaal iets, helemaal kaal. Dus iedereen mocht... Het ging dus over bestemming, oppervlak, inrichting en prijs. Wij werken altijd met rendementsuitkomsten. Dus wij investeren geld en willen er een bepaald rendement uit halen en wij hadden toen bedacht dat wij... op dat moment was ons de rendementseis 4,25% op de investering. Dus een hele hoge investering, hoge financiering. Nou, op zaterdag — ik geloof iets van 7 mei 2010 of zo — was aan het eind van de dag was die Solid verhuurd. Voor 5,25%. Midden in de crisis. Dus ja, dat was echt geslaagd.

H: Er is wel behoefte aan...

F: Ja die mensen hadden allemaal tegen elkaar op zitten bieden en waren allemaal heel erg blij. Nou en in die zin was het zeker een succes. Zal ik je nog iets vertellen — heel veel mensen zeiden ook in dit geval tegen mij: nou ja Frank, dit is onzin, het is allemaal heel duur, en we hebben toen ook nog eens een keer een gerenommeerd bureau een soort second opinion gevraagd, wat vind je er nou van? Alleen al het feit dat het anders was dan anders leidde ertoe in hun ogen dat het veel duurder zou gaan worden. Maar ja, dat waren gewoon domme mensen, die hadden helemaal niet nagedacht, Anders is duurder, dat was een beetje de hoofdstelling. Dus mensen die bij mij werken waren: nou meneer Bijdendijk, zie je wel, dat moet je niet doen, dat is anders dus dat wordt veel duurder, niet doen. Nou ja, die mensen hadden niet nagedacht want kijk, het is juist veel goedkoper gebleken. Het is om te beginnen veel hoger verhuurd dan we hadden voorspeld maar het andere is dat er ook veel lagere kosten aan verbonden zijn. Want aan de buitenkant, die was hartstikke degelijk, die vergde geen onderhoud meer, echt volkomen onderhoudsvrij. In de woningexploitatie is onderhoud dus een hele grote kostenpost die op de lange termijn vreselijk kan doortikken en als je die nauwelijks hebt, scheelt dat dus enorm in je exploitatie. Dat is één ding, het tweede is dat als woningbouwvereniging voelen we ons ook altijd verantwoordelijk voor de binnenkant van het huis. Nou de binnenkant was helemaal niet van mij, die was van de huurder, die had die zelf daar neergezet. Die mensen gingen met een busje naar Frankrijk om daar — weet ik wat — toiletputten op te halen en zo. Met hun oom gingen ze het in elkaar timmeren. Nou ja, de ene deed zus en de andere deed zo. Er waren anderen die namen er een architect bij en weer anderen deden het helemaal zelf. Maar in ieder geval, we hebben dus wel na het verhuurd was de woningscheidende wanden neergezet, dat wel, en die hadden een bepaalde kwaliteit. En we hebben — het was een galerij trouwens — en we zorgden dus dat hier een deur zat en daar een deur zat en daar een deur zat. En voor de rest mochten ze het helemaal zelf doen. Dat betekent ook dat je aan de binnenkant geen enkele cent meer uitgeeft aan onderhoud, als corporatie.

H: Het is ook allemaal beton, dat hoeft ook heel weinig...

F: Ja maar kijk normaal moeten wij... verhuren wij een keuken. Nou als een keukenkastje kapot is, dan moeten we dat gaan repareren, hier niet.

H: Dat is gekocht door de huurder.

F: Van de huurder ja, niet van mij.

H: En wat nou als mensen er uit gaan? Hoe... Als mensen verhuizen dan...

F: Ze mogen het meenemen of ze mogen het overdoen naar hun opvolger.

H: Dan is die ultieme keuzevrijheid er wel een beetje uit of niet?

F: Ja dat kan... Dat is gewoon inherent... Dat is een werkelijkheid waar je niet omheen kan. Kijk als daar eenmaal... als deze persoon eruit gaat en die blijft zitten en die ook, dan is dit beschikbaar en niet iets anders.

H: Het zou nog wel kunnen dat die huurder dan dat erbij huurt.

F: Dat kan.

H: En gaan jullie dan die muur eruit halen of moet hij dat zelf doen?

F: Nee die halen wij eruit. Ja dat kan dus dat iemand heeft iets heel groots gehuurd en nou blijkt dat twee mensen allebei iets kleins willen hebben, dat kan ook. Nou goed, dus het was veel goedkoper in onderhoud en omdat het functievrij is, staat het nooit leeg. Er is nooit een beperking omdat het niet past bij de bestemming, staat nooit leeg. Dus je hebt geen verlies aan leegstand en — zover zijn we nu nog niet maar — op lange termijn, omdat je elke keer de vrijheid hebt om er welke huurder dan ook in te zetten — die veiling die was alleen in het begin — op een gegeven moment ga je gewoon verhuren en dan ga je kijken naar wie betaalt het meest voor mijn Solid? En die mag erin. Dus je hebt de beste huurprijsontwikkeling. Dus je hebt een aantal factoren waardoor het veel beter is in de exploitatie dan een gewoon gebouw.

H: En u zei net dat de bestemmingsplannen heel lastig te verkrijgen waren.

F: Nou, de gemeente was zo benauwd als wat dat ze iets zouden doen wat niet zou mogen, of precedentwerking en zo. Dus ik zei, ik wil een bestemmingsplan van iets dat alles mag behalve en de gemeente zei dat ze van plan waren eerst een bestemmingsplan te maken dat er dat mag en de rest mag niet. En ik zei juist... Ik had een heel klein beetje dat niet mocht en een heel veel dat wel mocht en zij doen dat graag andersom namelijk een paar dingen mogen en de rest mag niet. Ja dat is ook iets weet je...? Je bent wethouder, moet je opletten, en iedereen denkt conservatief. Nou die wethouder wil graag gekozen worden dus die denkt: weet je wat ik ga doen? Ik ga mijn kiezers iets beloven. Namelijk ik ga ze beloven dat ze allemaal een huis krijgen, ik zeg maar wat. Dus dan ben je gekozen, je bent wethouder geworden, nou dan moet je je verkiezingsbelofte waarmaken, huizen gaan maken. En je had niet beloofd dat je Solids ging maken, je had beloofd dat je huizen gaat maken. Dus zo'n wethouder die is ook helemaal gevangen in zijn verkiezingsbelofte die door de kiezer natuurlijk conservatief wordt geïnterpreteerd omdat dat nou eenmaal 100 jaar al zo is. Nou dat zijn allemaal mechanismen die ertoe leiden dat die vrijheid van denken die nodig is om die Solids te maken niet zo makkelijk zich heeft ontwikkeld. En ik zie nu wel daar een kentering in. In Amsterdam wordt nu een prijsvraag ook uitgeschreven... [onderbreking]

Ik kan er nog veel meer over vertellen maar dit is zo'n beetje het beeld.

H: Denkt u dat het vergemakkelijken van bestemmingsplannen dingen als functieneutraal, functiedynamisch kan stimuleren?

F: Ja zeker. De nieuwe omgevingswet die is ruimhartiger dan de oude bestemmingsplannen. Dus dat is al een goede stap in de goede richting. Ik stel dus vast dat de vraag naar flexibiliteit toeneemt. Kijk, als een belegger ineens in ziet dat hij veel beter kan beleggen in een flexibel gebouw dan in een rigide gebouw, dan gaat hij erom vragen. We moeten het eigenlijk hebben van beleggers, mensen die op de lange termijn denken. Projectontwikkelaars, die maken iets, laten het weer achter en gaan iets anders maken. Dus die heeft veel minder belang — voor hun eigen portemonnee — bij flexibiliteit. Die bouwen voor een markt die ze nu kennen en waar ze nu gaan verkopen.

H: Denkt u dat van die Construct & Manage situaties ook nog kunnen helpen? Want bij de corporatie, u moet het pand ook beheren, u zegt: ja, dan wil ik ook liever iets kwalitatief goeds neerzetten waar ik lang mee kan. Zou dat ook nog kunnen helpen? Omdat ze dan wat langer aan het pand vast zitten?

F: Nou kijk, corporaties zouden van nature zo moeten denken. Corporatie is er niet primair om rendement te halen uit vastgoed, die zijn er primair om huisvesting aan te bieden aan mensen. En dat is niet tijdgebonden, dat is altijd, dat is eeuwig. Je zou zeggen — ik ben ook in die corporatie tot dat gevoel gekomen, tot die ontdekking gekomen — dat eigenlijk alle corporaties zo zouden moeten denken. Dat ze dingen moeten maken, vastgoed moeten maken wat eeuwig mee kan. En eeuwig — langdurig — is dynamisch, dat kan niet anders. Dat vind ik een heel belangrijk concept. Duurzaamheid is dynamiek, duurzaamheid is niet verstarring. Maar goed, zo denken ze niet want ze zijn opgevoed volgens dat boekje wat ik net heb verteld en ze zijn al heel blij als ze toch weer 500 woningen erbij gezet hebben. Want de wethouder vroeg om 500 woningen, dat was een verkiezingsbelofte, begrijp je? Dat is de manier van denken waar ze elke keer in terug komen. En dan zeggen ze natuurlijk ook allemaal: anders is duurder. Ja als je de flexibiliteit erin wil stoppen, kost dat alleen maar geld, daar hebben we allemaal niets aan. Want de mensen vragen er ook helemaal niet om. Dat is ook zo. De huidige klant vraagt er ook helemaal niet om. Maar al die andere klanten wel. Snap je?

H: Misschien ook, als je iets niet aan biedt dan weten mensen ook helemaal niet dat ze erom kunnen vragen.

F: Nee zo is het ook nog. Dan zeggen heel veel mensen altijd. Kijk, dat zei Ford zei dat: als ik gewoon had gedaan waar de mensen om vroegen, had ik zwarte koetsen gemaakt. Die hebben nooit om een T-Ford gevraagd. Dat hadden ze niet bedacht. Steve Jobs heeft dit bedacht [wijst naar iPhone]. Nou, daar hadden de mensen nooit aan gedacht. Maar toen hij het eenmaal bedacht had, een megasucces. Het is niet zo dat alleen de markt vraagt mag bepalen wat je gaat doen. Het is ook zo dat de aanbieder moet nadenken over wat ga ik aanbieden? En waar is misschien in de toekomst vraag naar die er nu nog niet is? Omdat mensen het gewoon niet bedacht hebben. Mensen kunnen zich ook heel moeilijk iets voorstellen wat ze nog nooit hebben gezien.

Bijlage H: Transcript interview Niels Sorel

H: [...] dat iedereen een beetje in een oud patroon terug schiet of zo en dat ze het vergeten zijn hoeveel er leeg stond en hoe veel... vooral kantoren enzo.

N: Ja, kantoren nog steeds.

H: En met functieneutraal zouden woningen ook kantoren kunnen worden. Dus het zou van alles kunnen worden.

N: Maar, jij kijkt dan... ik weet niet of je gewoon zo wil beginnen of...

H: Oh nee hoor, maakt niet uit.

N: Er zijn wel ideeën geweest om van kantoren woningen te bouwen en er zijn wel een aantal succesvolle voorbeelden van maar ook de grenzen waar je dan tegenaan loopt met een bouwbesluit, de kosten ten opzichte van wat je ervoor kan vragen, de locaties die toch soms wat minder zijn. Dus het is niet zomaar... het is niet alleen die functie die...

H: Nee okee, maar ik dacht meer als je van tevoren al meer bedenkt: dit zouden woningen kunnen zijn, dan denk je misschien ook beter na over locatie en... Dat was een beetje het idee. Ik ben dus bij allerlei verschillende mensen geweest, een beetje verschillende rollen. Dus ik heb bij de gemeente Eindhoven geweest, ik ben bij een stedenbouwbureau geweest in Amsterdam, bij Urhahn.

N: Bij Sjoerd?

H: Ja. En ik ben bij Frank Bijdendijk geweest, die is voormalig directeur van Stadsgenoot — Het Oosten — en ik ben bij een hoogleraar aan de TU Delft geweest — ‘housing systems’ — dus ja... een beetje van alles wat. En jij bent een beetje overheid.

N: Ja, als onderzoeker hè. Misschien is dat goed voor... bij het Planbureau vallen we formeel onder het ministerie van Infrastructuur en Water — heet het nu — maar we doen onderzoek voor de Rijksoverheid op het gebied van de leefomgeving — dus natuur, milieu, energie, klimaat maar ook ruimtelijke ordening, en dat is ook mijn achtergrond. Ik heb bijvoorbeeld... daar ken ik Sjoerd van Urhahn van, we hebben onderzoek gedaan naar organische gebiedsontwikkeling samen met hen maar ik heb ook naar de Wet Ruimtelijke Ordening onderzoek naar gedaan, toen die veranderde, en nog meer naar gebiedsontwikkeling — zeg maar een beetje op dat thema.

H: Je noemde net ook al de Solids. Heb jij veel ervaring met functieneutraal bouwen? — ja, er zijn heel veel woorden voor hoor, heel veel termen.

N: Nou, volgens mij een eerste stap is een onderscheid in het gebouw en in het gebied kan je al een beetje maken. En natuurlijk hangen die twee heel erg samen maar wat wij bij het organische gebiedsontwikkeling hebben bekeken dat was eigenlijk zag je toen de crisis er was dat veel van de bouwprojecten, de gebiedsontwikkelingprojecten, die liepen vast. De vraag naar kantoren, de vraag naar woningen viel weg en daarmee werd het voor ontwikkelaars een te groot risico om te gaan bouwen want als ze het niet zouden verkopen, dan klopte de financiering niet meer. Nou als die vastgoedontwikkeling stopte, dan stopte eigenlijk ook het hele project want in het Nederlandse systeem waarbij het bouwen het geld oplevert om de openbare ruimte te betalen. Het verrekenen van de kosten via het exploitatieplan, liep eigenlijk het hele systeem vast dus gebeurde er niet zo veel meer. En zaten gemeenten, want die bleven er eigenlijk dan mee zitten, met die gebieden van: hoe kunnen we op deze plekken toch nog wat voor elkaar krijgen? En daar zag je zo'n idee van op wat voor andere manier kunnen we gebiedsontwikkeling vorm gaan geven? En het kwam eigenlijk van een manier, dat hebben we grootschalig en intergraal genoemd, en dat was eigenlijk volledig doorgerekend en uitgetekend en daar zou zo'n term als functieneutraal past daar niet bij. Want iets is berekend als een woning, en hij is bestemd als een woning en het klopt allemaal. Dus daar moest je niet te veel onzekerheid en gedoe in hebben. Maar toen je zeg maar die overgang zag naar dat... als we het nog niet precies weten, wat het moet worden of wat er in dit gebied zou kunnen. We kunnen

niet het plan in één keer voor de toekomst tekenen en dan de graafmachines laten komen uitvoeren, klaar. Maar we willen dat stapsgewijs of organisch doen, dat zou je ook moeten gaan nadenken over de bestemmingen die je geeft en over de manier waarop je de regels gebruikt. Daar wil je eigenlijk veel meer vrijheid geven omdat, en dat is dan vanaf de kant van de overheid, je niet meer de regie voert maar eigenlijk meer faciliteert. En daar hebben we toen onderzoek naar gedaan en daar zie je — ik moet een beetje graven — daar zag je wel bijvoorbeeld in Deventer, het Havenkwartier, dat is een van de casussen die we toen hebben onderzocht. En dat was een gebied wat toen best voorop liep, misschien heb je het erover gehad bij...

H: Ik heb het wel eens langs zien komen... Ik heb ook boeken geleend namelijk, behoorlijk veel boeken en ik heb het wel eens ergens zien langskomen inderdaad, de laatste maanden.

N: Okee, dat was op zich een aantrekkelijk... zo aan het water een beetje een ruig gebied, past helemaal bij zo'n hip gebied. Maar daar was het zoeken van okee, we willen wat meer vrijheid geven. Tenminste, we weten niet zo goed wat hier kan komen want met de projectontwikkelaar dat liep vast. Dus daar hebben ze geprobeerd eigenlijk zo veel mogelijk toe te staan. En daar waren ze ook heel trots op, dat bestemmingsplan. Maar dat is wel een interessant voorbeeld van hoe je daar over kan nadenken omdat je toch tegen bepaalde grenzen gaat aanlopen van hoe neutraal je kan zijn en daar zag je dat een van de punten was is dat ze... door de manier waarop een bestemmingsplan... waar je aan moet voldoen om dat op te stellen — dat bestemmingplan heeft bepaalde eisen want dat moet wel bij de Raad van State uiteindelijk als iemand daar bezwaar tegen maakt, dan moet blijken dat het een goed bestemmingsplan is, wat voldoet aan de wet — en daar hebben ze gezocht naar een soort formulering dat functies moeten passen bij het karakter van het gebied, zo'n soort formulering hebben ze. Maar wat hun angst was was concurrentie met de binnenstad. Ze wilden niet dat ze een soort vrijbrief gingen creëren dat daar dingen zouden kunnen — nou misschien de mooie uitleg is dat — die niet meer bij dat gebied passen, ik geloof dat er het voorbeeld was dat er een makelaarskantoor zou komen. Dat vonden ze niet bij een ruig, voormalig haventerrein passen. Terwijl, het bedrijf... er zat een autobedrijf — of misschien zit die er nog steeds — die gespecialiseerd was in Italiaanse auto's — dus een beetje een nichemarkt — en ook oude auto's en die... dat deed die man, en zijn vrouw ging er een cateringbedrijf bij beginnen voor Italiaanse hapjes. Nou, dat vond de gemeente wel leuk, dat dat soort combinaties ontstonden. Dus daarin zijn ze heel erg wezen zoeken naar: wat moet je nou vastleggen en op welke manier? En wat kan je vrij laten? En volgens mij is die spanning, en daarbij moet je kijken naar dat gebied, wat je daar wil maar ook in dit voorbeeld naar de concurrentie met de binnenstad, dus het verbieden van grootschalige detailhandel zoals dat heet. Daar zit ergens dat zoeken in tussen vrijheid en restrictiviteit.

H: Want ik hoorde ook... Nou, ik heb dus met Frank Bijdendijk gepraat over de Solids en die zei van: het duurde zo, zo lang om een bestemmingsplan te krijgen waarin eigenlijk bijna alles mocht behalve prostitutie, coffeeshops en dat soort zaken.

N: Je hebt zo van die dingen, belwinkels zijn vaak...

H: Ja en vooral in Amsterdam hebben ze er nog wel wat meer. Maar dat dat zo lang duurde dat dat het project heel lastig en ook duurder maakte.

N: Wat lastig is, is dat het nieuw is, dat je iets anders doet dan daarvoor. Dus je zal veel dingen nog extra moeten uitzoeken. Je loopt ook een beetje een risico, ik denk vooral op de milieureggeving. Daar zijn gewoon milieuregels over geluidsoverlast, luchtkwaliteit, trillingen... Nou er zijn zo een aantal milieueisen waar je aan moet voldoen en dat heeft ook wel een reden zeg maar. Dat woningen... dat je niet woningen kan bouwen waar het een enorm lawaai binnen is. Dus je moet een soort aantonen dat het kan. Als je het heel precies weet hoe het wordt en wat het wordt, kan je daar heel rechttoe rechtaan naartoe rekenen. Als je gebouw voor heel veel geschikt is en wat het denk ik in dit geval van die Solids extra moeilijk maakt is dat er dus ook kan gebeuren dat je in de Solid een bedrijf krijgt met

daarnaast een woning. Ja, dan moet je overal moet je mee rekening houden en dat daar ergens wel ergens die rechtsbescherming of rechtszekerheid vinden dus dat die woning dat als die er komt en er komt een bedrijf naast, dat dat nog steeds wel voldoet aan de wettelijke eisen.

H: Maar zijn die misschien niet te rigide? Want ik hoorde laatst ook het voorbeeld van: we focussen super erg op het geluid wat van buiten het gebouw komt op de gevel maar eigenlijk hebben de meeste mensen last van hun burens.

N: Ja, dat zou best kunnen, dat durf ik niet helemaal te zeggen. Geluidsoverlast is wel ergerlijk als je dat hebt, bijvoorbeeld als je verkeerslawaaï en je ligt er alsmaar wakker door dan geeft dat stress en daar wordt je ziek van.

H: Maar in principe weet je wel dat je naast een weg gaat wonen.

N: Ja maar, en dit is een... dat kun je me niet als onderzoeker vragen want dit is ook bijna een politieke discussie. Wat vind je nog acceptabel als overlast? En wat moet je accepteren? En daar zie je wel interessante verschuivingen ook in. Het mooie voorbeeld daarvan is in het buitengebied, dus niet in het stedelijk gebied, dat er vaak boerderijen stoppen maar dat het eigenlijk niet meer geschikt is voor een nieuwe boer. Door de schaalvergroting komen er steeds minder boeren maar ja, er zijn nog wel steeds leegstaande boerderijen. Zo leegstaande boerderij, die zat in een gebied waar nog steeds boerderijen omheen zitten, die heeft te maken met dat het een bedrijf is en als je daar een woning van maakt, dan krijg je te maken met veel strengere eisen op geurhinder en op geluidsoverlast en dat mensen zich daar ook op kunnen beroepen. Dus toen is er in de wet een soort afslag gemaakt dat je ook een plattelandswoning als bestemming. Dus eigenlijk is dat de andere kant op dan het functieruimer bouwen is het nog een soort specifiek maken en een plattelandswoning zegt eigenlijk: nou, je mag daar wonen maar je moet er wel rekening mee houden dat er meer overlast is. Daar komt het eigenlijk op neer. Dus dat is ook een manier om daar mee op te gaan, met die: je moet er hier maar rekening mee houden dat je te maken hebt met meer overlast. Wat Amsterdam heeft gedaan op de Houthavens, daar zat het ook eigenlijk heel erg moeilijk. Ken je de Houthavens?

H: Ja, ik weet wel dat de luchtkwaliteit daar ook niet al te best is volgens mij. Het zit naast de Ring toch?

N: Nee, het zit echt aan het IJ, ze zijn er nu zijn ze bezig met zo'n Portgebouw. Het zit dus aan de — ik ben ook niet zo heel thuis in Amsterdam — maar als je het station hebt en dan zit daar Amsterdam Noord maar als je aan de kant van het station die kant op gaat, dan zit hier ergens de Houthavens.

H: Ja, ja.

N: Vroeger waren het echt Houthavens — die stonden al lang leeg — maar nog verderop komen alle bedrijven, en ook grote bedrijven, in het Westelijk Havengebied en die maken lawaai en geur en er varen boten en die varen ook 's nachts want dat gaat door, en die schijnen met lichten. Dus was best een moeilijke plek om woningbouw of welke andere dan bedrijfsmatige ontwikkeling ook te doen en daar is de gemeente — en dat heeft heel erg veel tijd gekost, namelijk 2 bestemmingsplannen en slechts in derde instantie is het gelukt — en daar hebben ze gezegd, en dat is wel grappig want daar ging het niet via het bestemmingsplan en dus het publiekrecht maar via het privaatrecht. Daar hebben de bewoners een soort brief gekregen en dat had het bedrijfsleven bedongen, want die had steeds succesvol die woningbouw daar tegengehouden. Die hebben gezegd: je moet een soort tekenen dat je je er bewust ervan bent dat je nabij een industriegebied woont en dus dat daar hinder van kan zijn. Die mensen werden dus van tevoren erover geïnformeerd dat ze mogelijk overlast konden hebben. En zo... Het is dus wat je eigenlijk ziet, je kan een soort vanaf een lege tafel beginnen. Eigenlijk, die gebouwen, is het onhandig om daar al te veel restricties op te leggen want, nou ja wat jij vertelde hè. Het kan verkeren. Dan wil je meer kantoren, dan wil je meer woningen en dan bedrijven dus misschien best handig — dat zou een soort van een lege tafel zijn — en de andere weg en dat maakt, bijvoorbeeld met die Solids zo moeilijk, is dat er al een hele boel regels en jurisprudentie en manieren

op hoe er gepland wordt is, en dat je daar een soort plekje tussen moet zien te vinden en proberen aan zo'n soort ideaalbeeld dan te voldoen, of zo'n wens te voldoen. En dan komt de Omgevingswet en dan wordt het weer allemaal anders.

H: Ja, want die wordt wel wat flexibeler of niet?

N: Ja, dat is een van de nadrukkelijke bedoelingen en wat echt een... wat denk ik wel gaat helpen voor dit als mogelijkheid — wat ik vertelde dat je door die milieuregels die moeten eigenlijk vooraf allemaal getoetst worden. En eigenlijk, als je een heel open plan maakt, dus waar heel veel kan qua functie maar ook qua hoe het ruimtelijk eruit ziet, moet je eigenlijk al die varianten, of de ergste variant wat zou kunnen gebeuren, moet ook voldoen aan de normen, terwijl die niet per se de uitkomst is, wat er gaat gebeuren. En wat de Omgevingswet gaat doen, is die een beetje los van elkaar knippen want het was dus nu op het punt van bestemmingsplan moest je laten zien dat je alle normen doet en dat verschuift naar de Omgevingsvergunning, dus op het moment dat je gaat bouwen echt. En dan moet je aantonen, tenminste je kan, dan kan je ook aantonen dat je voldoet aan de Wet Geluidhinder en als dat nog niet kan, kan je daar extra maatregelen voor nemen dus dan zit er wat minder afhankelijkheden in. Wat er gebeurde zeg maar, je had een drukke weg. Als je daar dan een hoog gebouw langs die weg bouwde, dan werkte dat als een kantoor, werkte dat als een geluidsscherm, en dan konden daarachter woningen worden gebouwd en die zaten in de luwte van dat kantoorgebouw. Dat kon je allemaal uitrekenen en dan paste het, nou prima, bestemmingsplan konden worden vastgesteld. Maar als dat kantoor niet door gaat dan wordt het ook lastig voor die woningen daarachter om nog te voldoen. Dus door die afhankelijkheden eruit te halen en het toetsmoment daarmee ook wat later te verschuiven, kun je ook al veel flexibeler plannen. En dat gaat de Omgevingswet bijvoorbeeld makkelijker maken.

H: En denk je dat... Want functieneutraal bouwen gebeurt nog niet zo veel, er zijn dus een paar voorbeelden in Amsterdam en Eindhoven maar het is verder lastig om voorbeelden te vinden — wel te vinden in zorgvastgoed, in ziekenhuizen maar verder eigenlijk niet echt — hoe denk je dat dat komt?

N: Nou, een van de punten waar ik ook aan moest denken, maar ik weet er niet veel van, is de kosten. Ik kan me voorstellen dat als je een gebouw voor veel meer functies geschikt wil maken, dat die net ook andere eisen stellen. Dat je voor als je ergens wil dat een bedrijf zich erin kan zitten dat je dan iets over afzuiging en isolatie en misschien over toegankelijkheid, dat die veel groter moet worden uitgevoerd dan voor een woning. En dan, dat de bouwkosten zeg maar... dat het een dure woning wordt zeg maar of een dure bedrijfsruimte omdat eigenlijk, een bedrijfsruimte hoeft nauwelijks geïsoleerd maar een woning wel, als je het voor allebei geschikt wil maken dan... speelt dat misschien een grote rol?

H: Dat heb ik dus in Amsterdam gevraagd maar hij zei van: het is een dure investering maar we hebben het wel met winst hebben we het verhuurd.

N: Okee,

H: Het rendement was hoger dan ze gehoopt hadden.

N: Nou kan een corporatie daarin meer risico nemen of met een lager rendement genoeg nemen, voor een commerciële ontwikkelaar is dat moeilijker denk ik. Ook omdat een ontwikkelaar zeg maar... Je hebt, even heel grof gezegd, twee soorten ontwikkelaars: je hebt conceptontwikkelaars en je hebt de grote bouwbedrijven die ook een ontwikkeltak hebben. Nou de conceptontwikkelaar verkoopt een plan maar die moet daarvoor naar de bank en die doet dat allemaal met geleend geld. Dat geld lenen, die bank die geeft dat ook niet zomaar, er moet wel een soort... het is moeilijk om daar heel experimenteel in te zijn. Voor zo'n bouwende ontwikkelaar, die moet die mensen aan het werk hebben, de bouwvakkers. Dus die heeft misschien — maar dit durf ik niet helemaal zeker te zeggen — wat minder, want die zullen ook trouwens met geleend geld in die projecten het doen, maar die heeft dan weer op een andere manier dat risico. Onbekend is altijd moeilijk.

H: Is het dan ook vastgeroest denk je? De bouwsector?

N: Voor een deel wel. Dat zie je ook bijvoorbeeld aan... iets anders dan dat functieneutraal is energieneutraal, waar er eigenlijk ook meer kan dan er wettelijk geeist is maar het gebeurt ook niet zo snel en overal. En ja, er zijn hele goede voorbeelden van. Daardoor weet je dat het ook gewoon kan maar het gaat niet zomaar en daar zit heel erg een soort standaard in en waar dat precies vandaan komt — met het mooie woord padafhankelijkheid, bepaalde keuzes over hoe je je bedrijfsproces hebt ingericht en wat je doet, dat maakt dat je er goed in bent en ja... maar daardoor is het wel lastig om daarvan af te wijken, daarmee doe je een nieuwe investering. Stel, je bouwt altijd huizen op dezelfde manier en daar is Nederland eer aan, Van Eesteren's rationele aanpak, die is groot geworden met dat ze een soort betonmallen konden maken en daar kunnen ze heel snel huizen mee maken. Als daar iets in moet veranderen, dan vraagt dat weer onderzoek en ontwikkeling en aanpassing, dat zijn allemaal risicovolle kosten. Zeker nu de vraag zo heel erg groot is, waarom zou je dan heel ingewikkeld...

H: Nou, er spelen natuurlijk heel veel meer dingen, je weet niet wat er gaat gebeuren met de samenleving, alle voorspellingen die ze vroeger hebben gemaakt, zijn meestal ook niet allemaal accuraat — 20 miljoen Nederlanders en zo, daar zijn we nog lang nog niet — en... dus je weet niet zo goed wat daar gaat gebeuren, dat is moeilijk te voorspellen, en de bouwmaterialen worden ook wel schaarser.

N: Ja, nee dat zou bijvoorbeeld een sterk... maar dan moet je wel kijken, bijvoorbeeld over die onzekerheid, wie zijn probleem is dat? Als je het bijvoorbeeld bij bouwers legt die bouwen en verkopen, dan is het voor hen klaar. Dus die zitten niet in over 40 jaar de bevolking, of over 30 jaar, veranderd is.

H: Zou de overheid ook nog meer kunnen pushen tot dit soort ontwikkelingen?

N: Ik denk niet overal maar via dat bestemmingsplan, of straks omgevingsplan, en wat je noemde terecht die circulaire economie dat soort eisen. Als je daar serieus iets mee wil en je wil er in de bouw ook iets mee dan moet je als overheid daar iets aan doen. En dat kan ook wel.

H: Hoe dan?

N: Nou door — en dat is ook het spannende — het makkelijke is, of het makkelijke misschien ook niet, om er overal maar regels voor te verzinnen, over energieneutraal bouwen door die normen strenger: het moet circulair. Als je dat al in een omgevingsplanformulering weet te krijgen. Maar je moet weer opletten dat je er niet in doorschiet en dat je de creativiteit en de mogelijkheden allemaal voorkookt en daarmee ook andere opties de pas afsnijdt. Dus dat is heel erg zoeken: met wat voor soort regels krijg je nou het resultaat wat je wil?

H: Misschien ook meer een maatwerkoplossing voor speciale... op heel erg laag schaalniveau.

N: Ja maar een soort uitgangspunt wat je als overheid zou kunnen hanteren daarbij is al — en dat verwijst ook naar zo'n 'urban code' waar je al over begon — dat is eigenlijk... probeer eigenlijk de regels — als jij hetzelfde beeld bij een 'urban code' hebt als ik hoor, volgens mij zei je ook al: weinig op de kaart of niet op de kaart.

H: Ja, nou er zijn verschillende versies van 'urban codes', het is nog een heel abstracte theorie, het is nog niet geprobeerd.

N: Wel. Houston.

H: Echt waar?

N: Ik kan je wel een artikel sturen.

H: Graag. Nou je hebt zeg maar iemand in Milaan die zegt 'urban codes' zijn makkelijker...

N: Moroni.

H: Ja. ... want je kunt het zeg maar snel toepassen. En Alfasi in Tel Aviv zit ie volgens mij...

N: Zij, let op.

H: ...zij zegt dat het door jurisprudentie wordt... dan gaat het niet per se sneller maar daardoor blijft het aanpasbaar door de tijd. Dan hoef je niet op een gegeven moment weer helemaal je hele systeem om te gooien maar dan blijft het mee-evolueren.

N: Zij, Moroni en Alfasi zijn eigenlijk allebei voor dat soort systemen maar ze zijn vrij theoretisch. Wij zitten ook namelijk in een project waar we het heel interessant vinden wat ze zeggen en over die — volgens mij mailde ik je dat ook al terug — over dat soort regels, een 'urban code' bijvoorbeeld. Maar wat als je dat wil toepassen op een echte wijk? Dat is een vraag die wij nu wel spannend vinden. Maar dat wou ik niet zeggen... Nou dat is dus een principe dat je kan hanteren door te beginnen met: kunnen we niet generieke regels maken die voor de hele gemeente of misschien zelfs voor heel Nederland gelden? Dan moeten alle gebouwen of alle ontwikkelingen of misschien alle woningen daaraan voldoen. En voor een deel is dat er al, in het bouwbesluit zitten eisen over energieprestatie, de EPC-norm en die is in de loop van de jaren strenger geworden. Daar kun je kritiek op hebben, is dat genoeg? Of het kan nog wat lager, zoiets is er. En wat er ook gaat komen is dat er een soort — weet niet of ik het helemaal goed vertel — een soort life-cycle assessment, dat zit iets meer aan de kant van de circulaire economie: wat voor materialen gebruik je? Daar kan je ook een soort analyse op doen en dat was altijd de methode was wel voorgeschreven maar er zat geen norm aan en dat gaat er nu wel komen. Dus die analyse — ik weet het fijne er niet van — maar die moet een bepaalde uitkomst hebben, moet 1 zijn bijvoorbeeld. Die 1, dat zat nog niet in de wet en dat komt er nu wel en nu blijkt dat alle gebouwen daaraan voldoen dus het is niet heel streng maar zulk soort principes is eigenlijk met algemene regels stuur je dan op energieprestatie, op circulaire economie van bouwmaterialen en dan is de vraag die je als overheid steeds moet stellen: welke publieke waarde, op welk publiek belang, welk algemeen belang vind ik belangrijk? En is het noodzakelijk om te reguleren? En daar, in plaats van daar altijd maar de maximale variant te doen, moet je eigenlijk aan de ruime kant beginnen zodat je dan — dit is zeg maar een normatieve opvatting — dus zeg maar als je veel open laat, dan mag er ook veel, dan kan er ook veel. Dus dan die Solids is een voorbeeld waarbij de overheid met het bestemmingsplan bewust zegt: dit gebouw is heel flexibel, hier kan heel veel. Dat heeft een bepaalde prijs, of negatieve gevolgen. Het kan dus gebeuren dat jij komt te wonen naast een — ik weet niet hoe ruim het precies is — dat er een bakkerij naast je komt of een internetwinkel die... of een ontwerp bureau, daar zal je niet zo veel last van hebben, of een hotel waarbij er steeds allemaal verschillende mensen in en uit gaan en de sociale binding in een gebouw wat minder wordt. Dus daar zitten negatieve gevolgen ook kunnen eraan zitten. En dat is zo'n afweging van: wat vind je het belangrijkste?

H: Volgens mij in die Solids zit een hotel, want Amsterdam, en woningen en volgens mij bedrijven maar er zouden ook wel iets zwaardere bedrijven in kunnen qua... de constructie is zo kwalitatief hoogstaand dat er heel veel in kan en dat onderhoud ook vrij laag is. En ook, waar de corporatie de kostenbesparing uit haalt is dat ze niet hoeven te betalen aan de inhoud van de woning, of aan de inhoud van het pand. Ze hoeven geen keukens te onderhouden, geen badkamer, die huren ze niet, die kopen ze zelf, de huurders, of ze kopen hem over van de vorige bewoner, iets in die geest. De inbouw is niet van de corporatie, die is van de mensen zelf. Dus daar halen ze ook een stuk kostenbesparing uit. Het is alleen casco, ze hoeven niets aan het interieur te doen.

N: Maar ook zo'n hotel, is dat een huurder van de corporatie dan? Want dat is nog een ander punt...

H: Ja volgens mij wel.

N: ... als je dat in de verkoop doet in Amsterdam, is de kans ook groot — en dat is ook weer zo'n afweging van wat vind je als overheid of als publiek belang belangrijk. Er zijn wel dat de hotelmarkt gereguleerd wordt, nou gaat dat met AirBnB een beetje mis maar daar zie je ook dat de overheid daarvan vindt dat het té gaat. Je zou ook kunnen zeggen een veel meer vrijlatende overheid, of een liberale of een laissez-faire overheid die zegt: nou dat gebeurt blijkbaar. Als woningen verhuurd

kunnen worden voor toeristen, levert dat veel meer op. Dus daarmee wordt de welvaart verhogend. Daar ga ik niet op ingrijpen. Dit is de markt, Amsterdam is populairder als toeristenbestemming dan als woonstad want toeristen betalen er meer voor dan bewoners. That's it.

H: Je moet natuurlijk wel als overheid voor de leefbaarheid en zorgen dat mensen überhaupt kunnen leven in de stad.

N: En precies om dat punt, je moet natuurlijk, die natuurlijk, die zal je...

H: Het is een beetje een balans.

N: Ja, nou, precies.

H: Misschien is het ook wel dat je doet: alles mag behalve in plaats van niet mag behalve.

N: Ja, dat zou ook al het omkeren zijn. En een bestemmingsplan is van oudsher: er mag alleen dit maar je zou het misschien ook eens kunnen nadenken: kan dat niet in de vorm: dit mag niet. Eigenlijk wat je zegt.

H: Dus alles mag behalve een coffeeshop, of een hotel omdat we daar gewoon teveel van hebben en...

N: Je zou misschien ook nog iets over milieuhinder...

H: ...toeristenwinkels hebben ze nu ook volgens mij in Amsterdam, dat dat niet meer mag.

N: Nee, over in de winkels hè, geen kaaswinkels waar ze alleen Engels praten. Nutella... Nou dat soort en dat is de hele tijd... maar dat is best moeilijk want voor je het weet, als overheid, zit je weer heel erg... hoe leg je dan precies de vinger er goed op? Want wat mag dan niet? Je wilt niet de winkels uit de binnenstad maar je wilt wel... al die toeristenwinkels, maar wat is dan een toeristenwinkel? En dan krijg je dat ondernemers daar weer een slimmigheidje op gaan verzinnen en dan moet je weer een gedetailleerdere regel maken en ja dat lijkt me... Ik weet ook het antwoord niet precies maar dat is heel ingewikkeld van... En dat is het interessante van die theoretische noties van die 'urban codes' zoals ze in de literatuur staan, om die toe te passen op de echte stad.

H: Heel veel steden lijken ook totaal niet op elkaar in Nederland. Om het dan heel algemeen in te voeren is dan misschien ook weer...

N: Ja maar goed, er zit natuurlijk... er kan een deel misschien bij het Rijk maar er wordt ook steeds meer aan gemeenten overgelaten. En ook zelfs binnen gemeenten heb je dat de binnenstad anders is dan de buitenwijk of een VINEX-wijk of zoiets.

H: Wat denk je dan dat beter werkt, het systeem met jurisprudentie of... ja je weet er natuurlijk niet zoveel van als ik maar Alfasi zegt dus: het systeem wordt niet per se sneller maar door jurisprudentie wordt het steeds... komen er steeds meer regels en het past zich steeds weer aan. En Moroni is gewoon: bam, dit zijn de regels, pas maar lekker toe.

N: Ja, nou Nederland heeft een rechtssysteem dat meer bij Moroni past. En dat gaat over dat de wet zeg maar voorschrijft wat mag en wat niet mag en dat de rechter toetst aan de wet. De Verenigde Staten en Engeland hebben het Common Law-systeem en dat is dat systeem waarin de wet door de rechter wordt uitgelegd. En op het moment dat de rechter de wet uitlegt, ontstaat er jurisprudentie en is het weer een stapje verder en bij de volgende zaak wordt er weer teruggekeken en is het misschien net anders en vindt er weer een... en zo evolueert door en dat... Het zijn echt twee verschillende systemen. Ik denk dat... het is een grote stap om daar in Nederland naartoe te gaan, vanwege dat het een ander... net als Duitsland, in een ander rechtsstelsel zitten. Maar het is wel interessant dat er wel een keerzijde van is, en dat zie je bijvoorbeeld in Engeland, dat er heel veel onderhandeld wordt op het gebied van ruimtelijke ordening. Daar heb je niet een bestemmingsplan wat het voorschrijft maar wordt er onderhandeld tussen gemeente en ontwikkelaar en kunnen er bepaalde 'planning obligations' door de gemeente aan worden opgelegd. Dat gaat bijvoorbeeld over sociale woningbouw. Maar dat is allemaal wel ingewikkeld en veel meer...

H: Ik heb zelf een half jaar in Cardiff gewoond en gestudeerd ook en daar merkte ik ook wel dat het gewoon vaak een beetje natte-vingerwerk is soms. Nou, dat is wel leuk, dat niet...

N: En dat vinden wij, wij als de rechtsstaat, hebben daar iets meer moeite volgens mij mee omdat we het over rechtvaardigheid, gelijke behandeling, dat soort principes hoog hebben staan. Of 'the rule of law' zeg maar: voor iedereen geldt de wet op dezelfde manier en die wet is er om... die wordt gemaakt door de overheid maar is er ook om de burgers tegen de overheid te beschermen. Dat is dat hele idee van padafhankelijkheid, er zit ook een... Je kan de meest wilde ideeën hebben maar in de realiteit moeten ze toch passen bij wat er allemaal al is en daar moet je je niet door laten verlammen. Dus het is heel goed om je telkens: hé we hebben dit maatschappelijke probleem, kan dit niet een oplossing zijn? Of een richting die we in zouden moeten gaan? En dan moet je niet per se dat de wet daar de beperking voor is, want die kun je ook aanpassen maar niet helemaal radicaal...

H: En je zei net dat jullie zelf ook bezig zijn met onderzoek naar dit soort... wat doen jullie precies?

N: Nou, ook net begonnen dus er is nog niet echt iets van maar wij hebben het... wij vertrekken eigenlijk bij dat er bepaalde opgaven in de leefomgeving zijn, die zijn vrij abstract, het begrip circulaire economie maar misschien nog wel meer de klimaatafspraken in Parijs met de 2-gradendoelstelling, dat moet ergens in actie worden omgezet, in veranderingen, het stoppen met aardgas in 2050, zoiets. Dat betekent dat er dingen moeten gaan veranderen. Nou, de wijk is best een mooi schaalniveau om dat soort veranderingen op te projecteren omdat een wijk is best groot. Als je het over het loskoppelen van het gas hebt en je zou daar een alternatief voor moeten verzinnen, dan heeft het schaalniveau waarop je nog iets kan doen, laten we zeggen stel dat je een warmtepomp wil maken, is hartstikke duur, zo'n gat boren.

H: Zo'n koude-warmte...

N: Ja, dan heb je daar bepaalde massa voor nodig. Nou is misschien een wijk aan die kant goed maar het is ook weer niet zo groot dat het helemaal anoniem en abstract blijft want het is gewoon de leefomgeving van mensen. Dus de wijk zeg maar als plek waar je voor die opgave zou kunnen aanpakken. Nou, hoe ziet die wijk van de toekomst er dan uit? Dat is een soort vraag 1. En vraag 2 is dan — en dat is misschien meer nog de hoofdvraag — wat voor soort regelsystemen past daarbij? En dan vertrekken we ook bij Moroni en Alfasi die eigenlijk pleiten voor dat dat grote voordelen heeft om regels te maken die generieker zijn, zo'n 'urban code', die meer ruimte laten zodat verschillende ideeën en oplossingen, de energieke samenleving — term van onze vorige directeur — dus de participatiesamenleving. Burgers en bedrijven die zelf ook ruimte willen om te ondernemen en dingen te kunnen doen, dat je in de regels daar ruimte voor laat. Maar hoe past dat überhaupt bij elkaar? En dat dan in nu met het momentum dat de omgevingswet en het bestemmingsplan gaat veranderen naar het omgevingsplan, zoiets proberen wij te... op te zetten.

H: Okee, spannend.

N: Ja het is wel een leuk... Nou ik vind het vooral leuk want die artikelen, ze zijn wel redelijk taai, van Moroni bijvoorbeeld maar...

H: Ja, ze zijn ook helemaal hun eigen denkprocessen aan het opschrijven waardoor het ook wat... zeg maar: wij hebben een denkexperiment gedaan. Oh yes, leuk om te lezen..

N: Maar dan moet je toch ook een keer... kan dat ook in de werkelijkheid? Want dat is natuurlijk het aardige van planologie, of ik weet niet precies welke studie je...

H: Ja, ik doe Technische Planologie.

N: Het gaat wel uiteindelijk gewoon over buiten.

H: Denk je dat het ooit voeten in de aarde gaat krijgen, functieneutraal bouwen?

N: Ja, nou ja... Ik denk wel dat je die beweging ziet en het... Ja, ik vind het... bouwen of zeg maar het ruimer plannen en dus ook van gebouwen, volgens mij gebeurt dat, is dat en gaat dat ook door.

H: En bij wie zou het initiatief moeten liggen? Of bij wie komt het te liggen?

N: Bij gemeenten ligt het tenminste, en de adviesbureaus, laten we zeggen de opstellers van de omgevingsplannen en dat je ook bij de gemeente mag verwachten dat er op een integrale manier over de leefomgeving wordt nagedacht.

H: En ook meer langer termijn waarschijnlijk.

N: Ja, en minder op dat ene gebouw wat gebouwd moet worden. Maar er zit wel een soort wisselwerking in dat als je een corporatie — dat is geen overheid hè — dat daar dat soort ideeën ook vandaan... en als dat dan bij elkaar komt dan lukt het.

H: Okee, denk dat ik alles wel weet wat ik wou weten.

N: Nou, heel goed. Ik had ook nog een artikel voor je maar ook volstrekt theoretisch.

H: Oh hier heb jij aan meegedaan.

N: Ja. Maar dit gaat eigenlijk over de simpele regels, wat zijn simpele regels? Je mag het gewoon ook weer... je hoeft het niet te gebruiken.

H: Nee, ik zal er naar kijken.

N: Maar deze kan je nog niet online vinden dus ik dacht ik print hem even. Want hij is ingestuurd maar nog niet uitgebracht.

H: Oh leuk. Dankjewel.

N: En ik zal je van Edwin Buitelaar, dat is een collega hier, die heeft een artikel over Houston over hoe de regels daar... En Houston heeft dus een 'urban code'.

H: Sinds wanneer?

N: Dat is al jaren terug. Dus die zal ik je sturen.

H: Want zij hebben dan...

N: Zij hebben dus regels als: een hotel mag niet naast een...

H: Zeg maar relationeel. Oh wat leuk. Dat wist ik nog helemaal niet. Dat had ik nog niet gevonden.

N: Het is ook de meest 'sprawlende' stad van Amerika zo'n beetje. Als je meer over Houston wilt weten, en je wil nog een keer naar Delft, daar zit Nicky... Nou moet ik ook even opzoeken, zal ik je ook sturen, maar die doet... eigenlijk doet ze nu over waterbescherming in Houston maar die weet veel over Houston. Ik zou niet... Je moet niet teveel...

H: Nee, het moet niet ineens helemaal over Houston gaan natuurlijk.

N: Nee, daarom.

H: Nou, dankjewel.

N: Alsjeblieft.

Bijlage I: Codeerschema

Concept	Code
Deelvraag 2: Functieneutraal bouwen	functieneutraal
	mixed-use
	multifunctioneel
	casco / drager
	aanpassing
	functieverandering
Deelvraag 1: Urban codes	(flexibele) bestemmingsplannen
	planningssysteem
	gemengd
	simpele regels
	generieke regels
	functieverandering/functiewisseling
	(rechts)zekerheid
Deelvraag 3: Krappe woningmarkt	woningtekort
	onvoorspelbare toekomst
	vraag en aanbod
	economische crisis
	bouwopgave
Deelvraag 4: Functieneutraal > Woningmarkt	Vraag gebruikers
	andere oplossingen
Deelvraag 5: Urban codes > Functieneutraal bouwen	ruimte bieden
	organische gebiedsontwikkeling
	vastleggen
	participatie

Bijlage J: GIS-kaart

