

‘LATEN WE DOORTIMMEREN, NIET DICHTTIMMEREN’

DESIRÉE UITZETTER

DIRECTEUR GEBIEDSONTWIKKELING BPD

De druk op steden neemt in hoog tempo toe.

Dat plaatst gemeenten en gebiedsontwikkelaars voor pittige uitdagingen. En in het verlengde daarvan: mooie kansen. Want die zijn er genoeg, zegt Desirée Uitzetter. Als we tenminste het lef hebben het initiatief weer naar ons toe te halen.

bouwen. Maar: een stad en ons land aantrekkelijk houden, duurzame verstedelijking met een vooruitblik op die middellange en langere termijn. Dat lukt alleen als we verder kijken dan de plotsgewijze ontwikkeling die nu veel mensen bezighoudt. Zo blijven we achter de feiten aanlopen. Samenwerking is van belang en die kan variëren in de tijd. Of dat nu gaat om samenwerken tussen verschillende overheden, met marktpartijen of met bewoners. Het vergt dat je openstaat voor elkaars belangen en elkaar als partners helpt om samen vooruit te komen. Hoe help je als marktpartij bijvoorbeeld een wethouder die een woningbouwplan moet verdedigen waar een deel van de stad niet alleen maar positief over is, maar dat wel inspeelt op een grote woningbehoefte? Die verantwoordelijkheid is ook onze verantwoordelijkheid en een maatschappelijke kwestie.’

DIVERSITEIT

Diversiteit in het woningaanbod is voor BPD een belangrijk aandachtspunt. ‘Huishoudens groeien, en met name de eenpersoonshuishoudens. In de buitenwereld leeft het idee dat die doelgroep massaal in appartementen wil wonen, maar het ligt veel genuanceerder. Wij hebben een groot onderzoek gedaan naar hoe mensen wonen en verhuizen. Daaruit blijkt dat de eenpersoonshuishoudens een zeer diverse doelgroep vormen. Het gaat niet alleen om jongeren die voor het eerst het huis uitgaan, maar ook om mensen die uit elkaar gaan, ouderen die alleen overblijven en mensen die bewust alleen zijn. Die vier groepen hebben heel verschillende woonwensen, en dat verschilt ook nog per regio. Wij proberen daarop aan te sluiten met verschillende concepten, die ervoor moeten zorgen dat de verhuisdynamiek toeneemt en de woningvoorraad optimaal benut wordt. We kijken dan vanzelfsprekend naar de ontwikkeling van de huishoudens in relatie tot de woningvoorraad. De kunst is om voor de middellange en lange termijn de juiste match te creëren op kwalitatief en kwantitatief gebied.

De recente Hittekaart 2018 van gebiedsontwikkelaar BPD laat er geen misverstand over bestaan: de markt is serieus oververhit. Het probleem zit ook in de kwaliteit. Dat betekent: werk aan de winkel voor bouwend en ontwikkelend Nederland. ‘Er wordt onvoldoende geproduceerd per jaar’, stelt **Desirée Uitzetter**. ‘De markt loop achter de feiten aan. Wonen dreigt bovendien onbetaalbaar te worden en zelfs een handelsobject in plaats van een dak boven je hoofd. Dat is zorgelijk. Mensen moeten kunnen wonen op een plek die bij hen en bij hun portemonnee past. Daarvoor moet de dynamiek in de woningmarkt omhoog. Een betere beschikbaarheid van woningen is de beste remedie voor oplopende prijzen. Intussen draait de bouwwereld op volle toeren en vraagt de uitdaging op de middellange en langere termijn aandacht. Daarom hebben we samen met 14 marktpartijen in NEPROM-verband een investeringsplan voor Nederland opgesteld. Het is essentieel om nu een goede koers uit te zetten en om te voorkomen dat we over tien jaar nog steeds met een substantieel woningtekort zitten. Dat vraagt om een gezamenlijke aanpak. We moeten als overheid en marktpartijen samen optrekken. We zijn blij dat de minister ook gemeenten en regio’s aanspreekt meer lef te tonen en in te zetten op woningbouw, ook op plekken die niet zo voor de hand liggen. In de collegeonderhandelingen vormt dit een relevant onderwerp.’

GEZAMENLIJKE VERANTWOORDELIJKHEID

Daarbij is een integrale aanpak cruciaal, stelt **Uitzetter**. ‘Een brede blik is voor ons een tweede natuur. De opgave is niet sec: meer woningen



1 Binckhorst, Den Haag (artist impression) (artist impression)
2 Zeeburger-eiland, Amsterdam

Daarbij moeten we waken voor te enge interpretatie van prognoses en starre discussies over plancapaciteit. Blijf met de voeten in de klei en monitor goed wat er daadwerkelijk in de markt gebeurt.’

INNOVATIE

Innovatie speelt in deze opgave een sleutelrol. BPD heeft bijvoorbeeld een speciaal team dat zich richt op ontwikkelingen van de stad: BPD-i. ‘Zij zijn aanvullend op onze ontwikkelingsmanagers. Met een andere achtergrond (architect, socioloog of ondernemer) kijken zij anders naar de stad of een plek en hebben een andere impact. Dit levert nieuwe interacties op tussen mensen binnen en buiten onze organisatie en leidt tot andere, creatieve ideeën voor onze projecten. Dat gebeurt op allerlei gebieden, ook binnen reguliere projecten. Neem mobiliteit. Bij de transformatie van het oude zorggebouw van HSK in Zwolle naar wonen, kijken we nadrukkelijk naar duurzame mobiliteitsoplossingen. Dat heeft er toe geleid dat er vijf deelauto’s staan voor privé en zakelijk autodelen voor huur-

‘Mensen moeten kunnen wonen op een plek die bij hen en bij hun portemonnee past’



ders, kopers en werknemers van de Rabobank. Daarnaast zitten we met ons project Proeftuin Erasmusveld in Den Haag in de Citydeal elektrische deelmobiliteit. Duurzaamheid krijgt ook op andere manieren vorm. Zo ontwikkelen we woningen met hergebruikte bouwmaterialen om vervolgens te bezien hoe we de principes van circulariteit praktisch kunnen toepassen en kunnen opschalen. Daarnaast experimenteren we met woongenootschappen waarbij bewoners vanaf het begin betrokken worden bij het ontwerp van hun toekomstige woning naar het concept van Zwitserse Genossenschaften. Ook zetten we ons breder in voor concepten om de betaalbaarheid van woningen te vergroten. Bijvoorbeeld met huurkoopconstructies of een concept om de koopprijs voor starterswoningen omlaag te brengen: Koopstart. Dat gebeurt bijvoorbeeld in Waddinxveen. Dit is een greep uit concrete innovaties. Door in onze projecten innovatie te stimuleren, maken we ze snel praktisch. We kijken hoe we deze kunnen opschalen om zo meer impact te hebben en bij te dragen aan slimmere verstedelijking.’

NIEUWE SAMENWERKINGSVERBANDEN

In de samenwerking met publieke en private partijen blijkt dat het organiserend vermogen van BPD zeer goed gewaardeerd wordt. ‘Voor de opgave waar we als Nederland voor staan is samenwerking cruciaal. Naast een betrouwbare en prettige partner zijn, spelen kennis en kunde van de markt, financiële mogelijkheden

Merwedekanaalzone, Utrecht
(artist impression)

Infrastructuur vormt de ruggengraat van de stad. Daarbinnen moeten ontwikkelingen kunnen inspelen op veranderingen

en organisatorisch vermogen een belangrijke rol in nieuwe samenwerkingen. We zien dat een nieuwe lichting van samenwerkingsvormen zich aftekent. Uiteraard zit daarin veel herkenbaars uit het verleden, we hebben immers een goede traditie als het gaat om samenwerken aan zorgvuldige verstedelijking.

In die nieuwe generatie van samenwerkingen, wil ik een paar opvallende zaken aanstippen. Binnen BPD zie ik omgevingsmanagement als specifieke expertise in belang groeien. Het is een cruciaal onderdeel van ons werk en komt steeds centraler te staan. Of het nu gaat om grote en complexe projecten als ODE in Amsterdam of om kleinschaliger locatieontwikkelingen. Nieuwere samenwerkingsverbanden zien we bijvoorbeeld ook in de Merwedekanaalzone. Na

twintig jaar in gesprek te zijn geweest over de mogelijke transformatie zit het gebied nu in een stroomversnelling, door de marktdruk en ruimte voor nieuwe samenwerkingsverbanden. ‘Elke ontwikkelaar ontwikkelt voor eigen rekening en risico zijn eigen plot en samen maken we de visie voor het hele gebied.’

DEVELOPING APART TOGETHER

Interessant is ook het model dat inmiddels bekend staat als DAT-en (developing apart together): een samenwerking tussen private partijen om de kwaliteit van een gebied te verbeteren. Deze constructie wordt bijvoorbeeld gebruikt op de Haagse Binckhorst. ‘Hier hebben we samen met andere marktpartijen tien spelregels opgesteld over de kwaliteit die we op privaat terrein neerzetten, en die zijn aangeboden aan de gemeente. Zo blijven we zoeken naar nieuwe mogelijkheden om de uitdagingen van de toekomst vorm te geven.

De gedachte achter het model van DAT-en is dat overheid samen met marktpartijen de hoofdstructuur van een gebied ontwikkelt en dat er binnen die hoofdstructuur ruimte is voor verschillende marktinitiatieven/plot ontwikkelingen. Het plan voor het grotere geheel (hoofdstructuur) wordt door publieke en private partijen gezamenlijk ontwikkeld (Together) en de deelgebieden daarbinnen kunnen door individuele marktpartijen worden uitgewerkt (Apart). Op zich een uiterst werkbaar en flexibele vorm van gebiedsontwikkeling zolang de voorinvestering van de hoofdstructuur goed gefaseerd kan worden. Deze vorm vond in de crisistijd veel navolging en kan ook in de huidige tijd veel soelaas bieden.’

FLEXIBILITEIT

Want dit sluit goed aan bij tempo, met voldoende flexibiliteit, waar Uitzetter ook voor pleit. ‘We moeten doortimmeren, maar vooral niet zaken dichttimmeren. We zien dat randen van de stad uitdijen, het landschap van Nederland verandert. Infrastructuur vormt de ruggengraat van de stad. Daarbinnen moeten ontwikkelingen kunnen inspelen op veranderingen. Want, een stad is nooit af.

We staan voor een grootse opgave. Willen we over tien jaar de knelpunten op de woningmarkt opgelost hebben, dan moeten we nu aan de bak! Laten we vanuit visie en trots op ons prachtige land zorgvuldige plannen maken die recht doen aan de woningbehoefte en onze groene ruimte. We waren als Nederland ooit voorloper in de zorgvuldige omgang met het landschap, waarbij het landschap als drager fungeerde voor stedelijke ontwikkeling. Laten we met elkaar die traditie op innovatieve manier in ere herstellen.’



Desirée Uitzetter

Wat heeft bouwend Nederland de komende jaren met stip nodig?

Meer mensen in de bouw met vaardigheden en kennis en bereidheid tot echte samenwerking met en ook van de overheid.

Welke regel moet echt afgeschaft worden?

BBV-regels die gemeenten belemmeren in toekomstgericht grondbeleid of investeringen belemmeren in gebiedsontwikkelingen voor de langere termijn die belangrijk zijn voor de stad. De financiële afwegingsruimte voor een gemeente is erg ingeperkt.

Welke innovatie gaat het verschil maken?

Wat mij fascineert, zijn innovaties in de medische sector. We onderschatten nog hoezeer deze innovaties, die

erfor zorgen dat we langer (en met een hogere kwaliteit van) leven, impact hebben op het woonvraagstuk.

Waar haal jij je inspiratie vandaan?

Uit boeken, vaktijdschriften, kranten, maar bovenal uit de interactie met collega's en mensen uit het brede vakgebied van gebiedsontwikkeling.

Wat is jouw favoriete stad?

Rotterdam.

Waar drink je de lekkerste koffie?

In ons nieuwe kantoor in het voormalig Burgerweeshuis, Amsterdam.

Welke Netflix-serie is je favoriet en welke kijk je nu?

Ik keek ooit een groot deel van de seizoenen van House of Cards, intrigerend machtsspel. Nu kijk ik even niets.

