

HOE KIJKT U VANUIT UW KENNIS EN EXPERTISE NAAR AMSTERDAM?



Joris Deur

(Amsterdam 1961) is architect en sinds 2002 eigenaar van ZZDP Architecten. Hij studeerde bouwkunde aan de Technische Universiteit Delft en werkte daarna als architect bij het vermaarde bureau JAHN in Chicago. In 1993 begon hij onder eigen naam zijn eigen bureau. ZZDP Architecten is onder andere architect van de Rembrandttoren en diverse grote transformatieprojecten, die de afgelopen jaren in de stad zijn gerealiseerd, onder andere het Rembrandtparkgebouw met het Ramada Apollo Hotel, dat in 2012 bekroond werd met de Geurt Brinkgreve Bokaal.

lees verder op pagina 057 ▶



Zef Hemel

(1957) is een visionair planner. In het verleden was hij hoofdredacteur van *Stedebouw & Ruimtelijke Ordening*, het tijdschrift voor stedenbouwkundigen en ontwerpers van het NIROV in Den Haag. Van 2001 tot 2004 was Hemel directeur van de Rotterdamse Academie van Bouwkunst. In 2004 werd hij adjunct-directeur van de dienst RO. Sinds 2012 is hij hoogleraar grootstedelijke vraagstukken aan de UVA (de Wibautleerstoel), wat hij combineert met planning-activiteiten voor de Amsterdam Economic Board. Hemel studeerde sociale geografie aan de Rijksuniversiteit Groningen en promoveerde in kunstgeschiedenis aan de Universiteit van Amsterdam.

lees verder op pagina 058 ▶



Maarten Feilzer

is directeur van Zadelhoff, een vastgoedonderneming met een vastgoedexploitatie- en ontwikkelingsportefeuille van circa 350 miljoen euro, bestaande uit met name middelgrote, hoogwaardige kantoorgebouwen op toplocaties in groot Amsterdam. Hij is tevens voorzitter van de raad van toezicht van Museum Het Rembrandthuis. Eerder werkte Feilzer onder meer voor Kempen & Co en McKinsey. Maarten studeerde scheikunde aan de Universiteit van Amsterdam.

lees verder op pagina 059 ▶

▶ ‘De verdichting van Amsterdam moet doorgaan, maar dan wel in een verantwoord tempo. Het gaat om succesvol versnellen, maar ook om succesvol vertragen. De opportunistische toon in de huidige aanpak bevalt mij eerlijk gezegd niet. Dat leidt tot ongelukken. Kijk bijvoorbeeld naar de Sluisbuurt. Daarbij gaat het alleen maar over “hoog” of “laag”. Terwijl de discussie ook moet gaan over de vraag: doen we dat nu of over vijftien jaar?’

INZICHTEN VERSCHUIVEN |

De inzichten verschuiven in dit vak; het zou jammer zijn wanneer we na een overhaaste gebiedsontwikkeling op termijn, moeten constateren dat het resultaat tegenvalt en dat er verkeerde keuzes zijn gemaakt. Op dit moment ligt de focus vooral op snel grond uitgeven, maar dat draagt het gevaar in zich dat plannen bij iets meer rijpingstijd veel beter hadden kunnen zijn. Kijk naar de Zuidas, dat gebied is met succes vertraagd. Was dat gebied ongehinderd doorgedenderd, dan had het er nu net zo uitgezien als Amstel III. Nu wordt er op intensieve wijze wonen toegevoegd. Laat je dus niet gek maken als stad en durf ook de tijd te nemen.

Ook kun je principieel van mening verschillen, over de manier waarop wij deze stad verder laten groeien. Ik begrijp dat iedereen momenteel in Amsterdam wil wonen, maar ik zou het zelf – als ik aan de knoppen zat – heel anders doen. Iedereen zoekt hier een



‘Dat er op daken plantjes worden neergelegd mag niet betekenen dat er in de openbare ruimte op groen wordt beknibbeld.’

woning, maar ik zou de voorrang geven op grond van criteria als leeftijd, beroep en de productiviteit voor de stad. Het is wellicht vloeken in de kerk, maar wie wonen er nu in al die goedkope woningen? En wie zijn de werkers in deze stad en kunnen zij aan goede en betaalbare woonruimte komen? Daar moeten we sterker en flinker in worden, anders gaan we het niet redden. Laten we eerlijk zijn: metropoolvorming vindt pas plaats als de stedelijke economie goed gestructureerd is en niet andersom.

WONINGNOOD | Boven de hoofdstedelijke woningnood hangt nog

een veel groter probleem en dat is dat de Nederlandse bevolking als geheel te hard groeit. Laten we eerst eens goed zorgen voor de mensen die er nu al wonen. Groeien we door naar 20 à 24 miljoen inwoners dan wordt het hier echt onleefbaar. Ruimtelijk gaat dat ten koste van de groene ruimtes die we nu nog hebben en die waardevol zijn. Gelukkig hebben we mensen als Floris Alkemade en Adriaan Geuze die daar al jaren voor waarschuwen. Daarnaast kan het door ons gewenste welstands- en voorzieningenniveau niet meer worden gegarandeerd. Tegelijkertijd moeten we de output van de mensen die er nu al zijn, behoorlijk verbeteren. Dat vraagt een herstructurering van de uitgaven van de overheid; zet bijvoorbeeld nog veel meer in op onderwijs.

GROEN IN DE STAD |

Terug naar de stad: de komende tijd moeten we veel meer aandacht besteden aan het groen in de stad. Dat er op daken plantjes worden neergelegd mag niet betekenen dat er in de openbare ruimte op groen wordt beknibbeld. Dat valt bijvoorbeeld wel tegen op de Zuidas: behalve de kunstgrassportvelden van AFC is daar geen groot groen te vinden. Zelfs op heel dure stukken grond in de stad moet groen worden toegevoegd, dat creëert net zo goed waarde als nieuw vastgoed. Stel je Central Park in New York voor wanneer het helemaal gevuld zou zijn met Vindex-woningen, wat denk je dat er dan gebeurt met de waarde van de Upper East Side? ■

► 'Ik herinner me een reis naar New York die we maakten met het Grondbedrijf van Amsterdam. Het was 2009, een jaar na de val van Lehman Brothers. Daar, in New York, gaf ik aan dat we ons moesten voorbereiden op versterkte groei in de periode ná de crisis. Dat zou nog hard werken worden, was mijn boodschap. Maar op dat moment wilde niemand mij geloven. Je kunt dat mooi terugzien in de VPRO Tegenlicht-uitzending "Amsterdam Make-over 2040". Nu, vijf jaar na de financiële crisis, moeten we vaststellen dat er reactief door de gemeente op nieuwe ontwikkelingen wordt ingespeeld. Deels hangt dat met het politieke klimaat samen.



'Er wordt nog altijd niet naar de lange termijn gekeken; lokaal noch regionaal noch op rijksniveau.'

rengedebied Amstel III. Dat stemt mij wel weer optimistisch.

Ik pleit ervoor dat we over de langetermijntoekomst van Amsterdam gaan nadenken. Op dit moment denken we niet voorbij de tweede fase van IJburg en dat is een slechte zaak. We zullen bijvoorbeeld naast inbreidingslocaties ook nieuwe uitbreidingsgebieden nodig hebben. Haven-Stad is niet genoeg. Die plekken moeten we op tijd gereed hebben. Zulke plannen hebben zeker tien jaar voorbereiding nodig. Daarbij moeten we breder kijken dan naar de projecten en de kavels sec, zoals nu te veel gebeurt. Er moeten ook metrolijnen worden doorgetrokken. In die zin is het primaat van het Grondbedrijf nu veel te groot. Voorheen werd daar tegenwicht aan geboden door de Dienst Ruimtelijke Ordening, maar die heeft in de crisis zware averij opgelopen. Zo'n strategische dienst heb je als stad wel nodig om op visieniveau te bepalen wat de belangrijke ingrediënten zijn voor de toekomstige stedelijke ontwikkeling.

KAALSLAG | Bij het Rijk zie ik overigens een vergelijkbare kaalslag; daar is het overleven in de neoliberale woestijn. We hadden ooit de Rijksplanologische Dienst, het NIROV, een Ruimtelijk Planbureau: een geweldige kennisinfrastructuur op ruimtelijk gebied. Die kracht moet weer opnieuw worden ontwikkeld, zeker gezien alle uitdagingen die de komende jaren op het ruimtegebruik in Nederland afkomen.' ■

VERANDERING | Ondertussen koopt Amsterdam over; de trek naar de hoofdstad houdt onverminderd aan. Het Europees Medicijn Agentschap vestigt zich hier, Amsterdam wordt het centrum van de financiële handel. Nieuwe bevolkingsgroepen melden zich, ineens wordt er Frans gesproken in De Pijp. Ik loop ontzettend veel door de stad en merk de snelle verandering in het straatbeeld. Nieuwe initiatieven worden ontplooid: het innovatiecentrum van NEMO, de groei van Pakhuis De Zwijger. Ook in Amsterdam Nieuw-West, Noord en Zuidoost gebeuren spannende dingen met bijvoorbeeld het toevoegen van wonen aan kanto-

LIBERAAL | Amsterdam werd eerst liberaal: "de markt lost het wel op". Dat uitte zich in de neiging om weinig tegenstand te bieden aan allerlei ontwikkelingen die op de stad afkwamen. Sinds kort is alles omgedraaid en wordt met man en macht geprobeerd het schip te keren. Ondertussen wordt er nog altijd niet naar de lange termijn gekeken; lokaal noch regionaal noch op rijksniveau. Men blust brandjes. In het kabinetsstandpunt over de Omgevingsvisie had Amsterdam prominent, als kernopgave, moeten staan, maar ik lees er weinig over. Op zich is er met de Structuurvisie 2040 (2011) een goede richting ingeslagen, maar dat stuk leeft niet. Na de crisis is het uit de lade gehaald, gestript en herdoopt tot "Koers 2025". Dat stuk is niet meer dan een boekhoudkundig schema voor de uitgifte van grond.

► 'Amsterdam wordt langzaam maar zeker een wereldstad. Maar willen we echt boven de 1 miljoen inwoners uitkomen dan zullen we onder meer volop nieuwe woningen binnen de stadsgrenzen moeten bouwen. Dat wordt nog echt aanpoten. Dan komen we er niet met een bouwproductie van een paar duizend woningen per jaar. Dat zijn veelal ook nog kleine woningen die worden toegevoegd, ongeschikt voor gezinnen. In tien jaar tijd hebben we dan misschien 100.000 huishoudens erbij. Dat gaat te langzaam; het is niet de versnelling die we willen.

Het Parool meldde onlangs dat er netto 15.000 buitenlanders per jaar bijkomen; de stad groeit en wordt en passant steeds internationaler.

VRAAG EN AANBOD | De vraag is veel groter dan het aanbod. Hoe gaan we dat accommoderen? Ik denk dat er ruimtelijk veel mogelijk is, met verdichting. Maar willen we die plekken op tijd benutten, dan moeten we wel anders tegen stedenbouw en de processen waarmee we tot planrealisatie komen, aankijken. Ik noem de herontwikkeling van de Bijlmer Bajes waarbij wij waren betrokken in de tenderfase. Op 8 hectare grond is daar een programma neergelegd van 140.000 m2. Dat levert een floor space index op van nog geen 2. Terwijl op zo'n plek 6 à 7 gehaald zou moeten worden. En dan is het nog steeds niet de dichtheid van Manhattan; je had op die plek prima een Amsterdamse stedelijkheid kunnen realiseren.

We zien dat marktpartijen in



'De stad groeit en wordt en passant steeds internationaler.'

crisistijd veel plannen hebben geïnitieerd, die nu tot realisatie komen. Maar nu het economisch beter gaat, lijkt de gemeente zich weer met alles te willen bemoeien, waardoor ontwikkelingen langzaam en stroperig gaan. Een visie als 2040 of 2025 is aardig, maar het is de vraag of die visie agile genoeg is om in te kunnen springen op kansen die zich voordoen en snelle veranderingen in de vraag naar wonen en werken? Ik betwijfel dat. Wellicht dat de stip op de horizon nog wel de metro-pool van ruim 1 miljoen inwoners is, maar de huidige beleidsstrategie voor de komende tien jaar werkt verstikkend.

TE LANGZAAM | Ik zie het bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van het Hamerkwartier in Amsterdam-Noord. Daar is nu de projectnota vastgesteld en de volgende stap is de

investeringsnota, waar de gemeenteraad over twee jaar een besluit over mag nemen. Dat gaat toch allemaal veel te langzaam! Een stad moet veel wendbaarder en flexibel kunnen inspelen op de kansen die zich voordoen, op gebieds- en gebouwniveau. Geef als gemeente ruimte en laat dingen ook gebeuren. Geef vertrouwen en vrijheid aan de ontwikkelaars die onze stad al sinds de 17de eeuw vormgeven binnen door de gemeente gestelde kaders; in de mooiste wijken Centrum en Vondelparkbuurt is het minst gestuurd. Helaas heeft de gemeente de neiging om – nu het weer beter gaat met de stad – heel erg te gaan sturen op allerlei gebieden. Zie de welstand, zie het programmatisch sturen van wethouder Ivens, zie het tenderbeleid, zie het grondprijzenbeleid, zie de voorgenomen instelling van een stadsbouwmeester, zie de extra eisen op het gebied van duurzaamheid. De gemeente zegt aan stedenbouwkundige planning te doen, maar deze wordt naar mijn idee erg gevoed vanuit politieke ideeën, namelijk het accommoderen van de eigen achterban, en niet zozeer vanuit een breed stedenbouwkundig perspectief. Dan wordt ontwikkelen wel heel erg lastig. Ik pleit er dus voor om de langetermijnvisie op de stad veel beter in overeenstemming te brengen met de aansturing op korte en middellange termijn. Dan kunnen er mooie dingen gebeuren, die de omliggende gebieden een impuls geven. De komst van EMA laat zien dat als we als stad echt willen, we snel kunnen acteren.' ■