

# ‘WE MOETEN OP EEN GROTERE SCHAAL GAAN DENKEN OM DE UITDAGINGEN WAARVOOR WE STAAN HET HOOFD TE BIEDEN’



**Mark Kuijpers**  
managing director Greystar

De woningopgave in Nederland, 1 miljoen woningen in de komende 10 jaar, is een enorme uitdaging en vraagt om een radicale verandering van de poldercultuur in onze ruimtelijke ordening. De discussie focust zich te eenzijdig op aantallen van veelal dezelfde woningen in dezelfde verdeling van prijssegmenten. Bovendien is er te weinig aandacht voor de veranderende onderliggende vraag vanuit de woninggebruiker, stelt Mark Kuijpers.

‘Stedelijk wonen gaat en zal moeten veranderen om de groei aan te kunnen. De manier waarop we onze ruimtelijke ordening aansturen, het type product dat we realiseren voor de veranderende vraag, de manier waarop we ontwikkelen en de manier waarop we bouwen, zal echt anders moeten. De afgelopen 5 jaar hebben wij laten zien dat het mogelijk is om grote aantallen betaalbare nieuwbouwwoningen

te realiseren zonder concessies te doen aan de kwaliteit en volledig afgestemd op de manier waarop hedendaagse stedelingen (in diverse levensfasen) willen wonen.’

Bevolkingsgroei, de snelle toename van het aantal één- en tweepersoons huishoudens, verstedelijking, woningtekort, en betaalbaarheid, bijna elke gemeente worstelt er mee. Om het huidige tekort op te lossen, is een inhaalslag nodig van minstens

300.000 woningen. Daar bovenop zijn nog eens 700.000 extra woningen nodig om de verwachte groei op te vangen. De groei concentreert zich met name in de Randstad. ‘De stad heeft sinds een jaar of twintig een grote aantrekkingskracht’, vertelt **Mark Kuijpers**. ‘Niet alleen op jonge mensen, maar mensen in diverse levensfasen vinden in de stad een aantrekkelijke omgeving om te wonen, te werken, te studeren en





Woningcomplex OurDomain Rotterdam Blaak waarvoor de verhuur onlangs is gestart

te recreëren. Steden hebben moeite om die groei te accommoderen, zeker omdat ze naast de woningopgave ook kampen met uitdagingen zoals mobiliteit, klimaat, biodiversiteit, en gezondheid. Het verenigen van deze uitdagingen kost veel inspanning en capaciteit van alle betrokken partijen. En juist die capaciteit is schaars, bij gemeenten, bij ontwikkelaars, adviseurs, bouwers en toeleveranciers. Probleem is dat we de capaciteit ook niet effectief inzetten. We ontwikkelen in Nederland projecten van te kleine schaal. Iedereen weet dat het meer capaciteit vergt om 20

projecten van 100 woningen te ontwikkelen en te realiseren, dan 4 van 500 en toch lekt er veel capaciteit weg naar juist de kleine inbreidingen. En dat werkt door de hele keten heen: gemeenten hebben structureel te weinig capaciteit om de RO-procedures te begeleiden, ontwikkelaars om de plannen te ontwikkelen en bouwers kunnen onvoldoende gebruik maken van de voordelen van grootschaliger prefabricage van gebouwelementen en -modules of zelfs complete woningen. Uiteindelijk leidt dit tot te weinig productie en betaalbaarheidsproblemen.

### Groter en integraler denken

Het opvangen van de stedelijke groei vraagt volgens **Kuijpers** daarom om groter en integraler denken. 'We zitten over het algemeen op een te kleine 'projectkorrel', waardoor we - zoals ik hiervoor aangaf - de capaciteit niet efficiënt inzetten, en waardoor we ook de andere verstedelijkingsuitdagingen niet effectief kunnen aanpakken. Een gebouw is slechts een onderdeel van een groter ecosysteem. De verstedelijking gaat gepaard met wereldwijde trends zoals het afnemen van de biodiversiteit, klimaatvraagstukken en gezondheid. Dat vraagt een andere benadering van woningbouwopgaven. We moeten groter durven denken. De huidige tijd vraagt om een gebiedsgerichte werkwijze, omdat je alleen op gebiedsniveau de grote thema's van deze tijd kunt aanpakken. Natuur is nu nog vaak een sluitpost in ontwikkelingen, maar als je breder kijkt zie je dat bebouwing en natuur in stedelijk gebied prima samengaan en elkaar zelfs kunnen versterken. Het gaat niet alleen om het realiseren van aantallen woningen, maar om aantallen op een goede en toekomstbestendige manier.'

### Noem eens een voorbeeld van zo'n goede aanpak?

'Merwedekanaalzone. Daar zijn we met negen marktpartijen en de gemeente Utrecht bezig om 6.000 woningen te ontwikkelen in een gezonde, groene omgeving. Ondanks de hoge dichtheid bevat dit plan veel natuur, met aandacht voor klimaatadaptiviteit en biodiversiteit. Ook zetten we in op het ontwikkelen van een gezonde leefstijl door de openbare ruimte zo in te richten dat die uitnodigt tot bewegen en aansluit op de bestaande infrastructuur, zoals het hardloopcircuit in Utrecht-West. Om fietsen aantrekkelijker te maken, wordt de fietsenstallingen een



kwalitatief hoogwaardig onderdeel van de gebouwen, een strategisch gelegen ruimte die je een 'wow-gevoel' geeft. Ook worden de fietsverbindingen met de rest van de stad enorm verbeterd. Zo komen er fietsbruggen over de Merwede naar het centrum, terwijl de auto een omweg moet maken.'

### Welke trend verdient meer aandacht?

'De enorme groei van één- en tweepersoonshuishoudens. Gemeenten kijken nog vaak op de traditionele manier naar woningbouwopgaven: vanuit meerpersoonshuishoudens. Maar de trend is nu echt wezenlijk anders, en kleine huishoudens hebben wezenlijk andere behoeften. Dat vraagt om andere woonconcepten: compacte, maar slim ontworpen woningen met gedeelde

ruimtes en faciliteiten waar ontmoeting tussen bewoners gestimuleerd wordt. Een woongebouw moet de facilitator zijn van de sociale cohesie van de mensen die er wonen. Wij realiseren met 40 of 50 m<sup>2</sup> minstens net zoveel kwaliteit als in een traditionele woning van 60 of 70 m<sup>2</sup> en nog beter betaalbaar ook. Dat doen we bijvoorbeeld door nutteloze meters die we in veel woningplattegronden zien eruit te halen, zoals het typische Nederlandse, vaak knullige, halletje. Een ander voorbeeld zijn de lift-lobby's en de gangen in onze gebouwen. Deze maken wij graag breder dan volgens regelgeving noodzakelijk. De woningen worden dan misschien wat kleiner maar wij vinden een prettige ruime gang ook onderdeel van de kwaliteit van de woonbeleving. Die twee vierkante



meter die een appartement daardoor kleiner wordt weegt echt niet op tegen de extra kwaliteit die je terugkrijgt door een betere gang. Wij geven veel vierkante meters terug in de algemene ruimten en aanvullende voorzieningen die wij in onze gebouwen maken. Onze bewoners krijgen de beschikking over een sfeervolle lobby met een hospitality desk en aanvullende voorzieningen zoals een studieruimte, co-working ruimtes, een dakterras, luxe gym, supersnel internet maar bijvoorbeeld ook een waterette en de mogelijkheid om bijvoorbeeld een auto, een fiets, gereedschap of keukenapparatuur te delen in plaats van zelf aan te schaffen. Zo zorgen we dat elke bewoner, ongeacht zijn portemonnee, een luxe woonervaring heeft zonder dat hij een absurd hoge prijs voor die luxe betaalt. Doordat je bij ons makkelijk andere mensen ontmoet en onderdeel bent van een community, is dit concept ook een oplossing voor de toenemende vereenzaming en de behoefte van mensen om ergens onderdeel van te zijn.'

### **Wat is er nodig om de woningmarkt vlot te trekken?**

'De *sense of urgency* lijkt er nu wel echt te zijn, maar die vertaalt zich nog zeker niet in snelheid en pragmatisme. We moeten echt snelheid maken. Er wordt vaak heel lang over details gediscussieerd, waardoor je zomaar een jaar of meer kan verliezen in een project. Het gebeurt ook vaak dat gaandeweg de uitgangspunten door de gemeente flink worden bijgesteld, waardoor je bijna terug naar af moet. Dat is desastreus als je een miljoen woningen moet bouwen! Ook is de drang groot om van elk project een eye-catcher of experiment te maken. Maar niet elk project hoeft een architectuur- of innovatieprijs te winnen. In veel gevallen is 'goed' goed genoeg, zeker als we het betaalbaar willen houden. Dat wil absoluut niet zeggen dat we zoutloze projecten moeten maken. Wij laten zien dat het mogelijk is om grote aantallen te realiseren

zonder concessies te doen aan de kwaliteit.

Ook de afhandeling van bezwaar- of beroepstrajecten is een bottleneck. Een procedure die 26 weken zou moeten duren, kan makkelijk uitlopen naar 2,5 jaar. Simpelweg omdat de capaciteit bij de rechtbanken te laag is om de hoeveelheid aan bezwaar- en beroepschriften af te handelen. Dat is in deze tijd van woningnood niet acceptabel. Ik pleit al een tijd voor specialistische rechtbanken die zich uitsluitend richten op het behandelen van RO-procedures. De rechtszekerheid blijft voor een bezwaarmaker hetzelfde, maar je weet wel binnen korte tijd waar je aan toe bent. Bezwaarmaken om te vertragen is dan verleden tijd.'

### **Wat kunnen jullie voor gemeenten betekenen?**

'Wij hebben uiteraard te maken met dezelfde belemmeringen als andere partijen, dus dat kunnen wij niet beter, maar doordat we grote projecten aan kunnen, zijn we in staat om - als we eenmaal door de RO-procedures heen zijn - grote aantallen te realiseren. Neem Amsterdam Zuidoost. Daar hebben we in vier jaar tijd 1.600 woningen gerealiseerd. Die grootschaligheid is een belangrijke plus. Schaalgrootte brengt ook prefabricage binnen handbereik. Zo zijn de gevels en de badkamers van de gebouwen van OurDomain Amsterdam South East Zuidoost helemaal geprefabriceerd. Een mooie manier om tegen een aantrekkelijke prijs en met efficiënte inzet van de capaciteit van bouwbedrijven snelheid en consistente kwaliteit in het bouwproces te brengen. Daarnaast committeren wij ons voor de lange termijn aan de plek. Wat maakt dat wij echt impact hebben op de plekken waar wij investeren. En dan bedoel ik niet alleen de fysieke impact van de gebouwen die er verrijzen, maar vooral ook de zachte component die wordt gebracht door onze on-site teams die zich 24/7 inzetten voor de bewoners, de gebouwen en de omgeving.'

## **Mark Kuijpers**

### **NOEM EEN VOORDEEL VOOR DE WOONONTWIKKELING DOOR COVID-19 EN EEN NADEEL:**

COVID heeft ons geleerd dat een blended woongebouw enorme voordelen biedt voor de bewoners

### **WELKE DISCUSSIE IS RELEVANT OP HET GEBIED VAN WONEN:**

We moeten dereguleren om haalbaarheid, snelheid en innovatie te bevorderen  
**WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN GESLAAGD WOONPROJECT MET DE JUISTE MIX:**

OurDomain Amsterdam South East, hier wonen studenten, young professionals, samenwoners en zelfs jonge gezinnen samen in één project  
**ZIJN JE EIGEN WOONWENSEN IN ANDER PERSPECTIEF GEKOMEN DOOR COVID-19 EN HET THUISWERKEN:**

Ja, ik realiseer me ineens dat je huis eigenlijk veel multifunctioneler zou moeten zijn. Precies dat wat onze gebouwen al zijn

### **WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD:**

Goede fietsinfrastructuur, goed openbaar vervoer, voorzieningen die blenden met de woonomgeving, actieve plinten, samenvloeiën van bebouwing en natuur

### **WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST:**

Wonen zal steeds meer een beleving gaan worden. Het gaat minder om het fysieke, meer om service, woonbeleving en sociale cohesie tussen bewoners

### **WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING:**

Het opschalen

### **WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE WOONWENSEN:**

Dat de kennis van de woonwensen nog heel beperkt is. Wij weten bijvoorbeeld uit onze bewonertevredenheids-onderzoeken dat oppervlakte van de woning helemaal niet als heel belangrijk wordt gezien. Bewoners wonen liever wat kleiner in een hele fijne omgeving waar ze onderdeel zijn van een gemeenschap, dan groot in een meer anonieme omgeving

### **WAT ZIJN JE TOP VIJF WOONPROJECTEN IN**

### **NEDERLAND EN NOEM I TOP LOCATIE IN HET BUITENLAND:**

Ik hou erg van wat ruige gebieden die verschieten naar woningbouw, maar hun historische karakter behouden. In Nederland kom je dan al snel op de voormalige havengebieden in Rotterdam en inmiddels ook in Amsterdam. In het buitenland is Dublin echt een van mijn favoriete plekken als het gaat om hoogwaardige woningbouw en het gebruik maken van de karakteristieke kenmerken van oude havengebieden

### **WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:**

Op mijn zeilboot in de Zeeuwse wateren

**PASSIE VOOR:** Zeilen, architectuur, gitaar  
**GROOTSTE INSPIRATIE:** Slash, de gitarist van Guns N' Roses, die gasten zijn echt legendes

**DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:** De toenemende ongelijkheid in de wereld en soms het gebrek aan compassie bij mensen die al meer dan genoeg hebben

### **TOPSERIE NETFLIX:**

Vikings



### **FAVORIET VERVOERSMIDDEL:**

Zeilboot

### **ULTIEME ONTSPANNING:**

Beetje rommelen op mijn Gibson Les Paul (gitaar)

### **BESTE SPORTPRESTATIE:**

Meerdere zeilbikers gewonnen bij (inter)nationale in- en offshore zeilwedstrijden

### **GUILTY PLEASURE:**

"Sweet Child o' Mine" op maximaal volume in de auto

### **BESTE ADVIES:**

Oprechtheid en echtheid

brenge je het verst

### **WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE DAG VOOR JOU:**

's Ochtends ontbijten met het gezin, met uitdagende projecten bezig zijn overdag en 's avonds ook de dag weer proberen af te sluiten met het gezin tijdens het avondeten

### **VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:**

De gezondheid van de mensen om mij heen

### **HEEL LANG DROOMT:**

Ik zou heel graag nog een keer de Atlantische Oceaan oversteken met eigen boot  
**ALS JE MORGEN WAKKER ZOU KUNNEN WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:**

Ik zou mijn hele carrière opgeven voor het muzikale talent van Slash of Jimmy Hendrix

### **WAT MAAKT DE STAD SLIM:**

De mensen die er wonen  
**POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:**

Eten in mijn favoriete restaurant met Merel