

Essay
Rijksbouwmeester

ESSAY



De kinderen van de crisis worden groot *Floris Alkemade, Rijksbouwmeester*

De val van Lehman Brothers ligt nu tien jaar achter ons. Het faillissement van de Amerikaanse investeringsbank markeert het moment waarop de kredietcrisis in de Verenigde Staten oversloeg naar Europa. De financieringsconstructies van onze banken bleken al even weinig solide. Vrijwel van de ene dag op de andere kwamen talloze bouwprojecten tot stilstand. Corporaties, gemeentelijke grondbedrijven en commerciële ontwikkelaars verkeerden in nood. Er ontstond ruimte voor opdrachtgevers die er daarvoor nauwelijks aan te pas kwamen. Particulieren, collectieven, avonturiers, innovators. Hun prestaties worden nu zichtbaar. De kinderen van de crisis zijn volwassen en ze blijken het waard om gezien en gehoord te worden. Juist nu de bouwprogramma's weer aanzwellen.

Verreweg de meeste ingezonden projecten voor de Gouden Piramide 2018 bevinden zich binnen de grens van een stad of een dorp. Van zorgvuldige restauraties tot veelbelovende stadsreparaties; van spannende herbestemmingen tot fijnzinnige toevoegingen. Een klein aantal betreft stedelijke gebiedsontwikkeling pur sang: langlopende projecten met een relatief grote schaal. De Campus Woudestein van de Erasmus Universiteit Rotterdam is daar een voorbeeld van, net als Ligne, waarmee de gemeente Sittard-Geleen, Zuyd Hogeschool en Jongen Projectontwikkeling genomineerd zijn. Maar ook ingezonden projecten die slechts één gebouw of complex omvatten, kunnen substantiële invloed hebben op het functioneren van de stad. Zie het particuliere museum Collectie DE.GROEN in het winkelhart van Arnhem of de Blokhuispoort in Leeuwarden, het voormalige gevangeniscomplex dat erfgoedontwikkelaar BOEi ombouwt tot een centrum voor culturele activiteiten en creatieve ondernemers.

Onbevangenheid

Natuurlijk vormen inzenders voor de Gouden Piramide geen dwarsdoorsnede van het opdrachtgeverschap in Nederland. Inzenders hebben door de bank genomen een terechte trots op wat ze hebben neergezet. Mede vanwege de kredietcrisis zijn incidentele opdrachtgevers ineens zichtbaarder geworden. In al hun verscheidenheid hebben zij hun kans gekregen en gegrepen. Interessant is dat zij vanuit hun onbevangenheid of betrokkenheid de conventies van geroutineerde opdrachtgevers ter discussie stellen en doorbreken. De stad blijkt daarvoor een vruchtbare voedingsbodem te leveren dan verstedelijkingsruimte buiten de stad. De spaarzame inzendingen in die laatste categorie zoeken grenzen op in particulier opdrachtgeverschap, al dan niet collectief, met Bosveld in Almere-Oosterwold als meest sprekend voorbeeld.

Drie van de vijf genomineerde opdrachtgevers schreven in met een project dat direct gerelateerd is aan de kredietcrisis. Lemniskade Projecten (dat Patch22 in Amsterdam ontwikkelde) is een samenwerking van een architect en een bouwmanager die kans zagen hun eigen hoge duurzaamheidsambities te verwezenlijken in een periode waarin hun reguliere opdrachtgevers een gat lieten vallen. WVO Zorg wierp zich met een bijzondere herbestemming op als gangmaker van een gebiedsontwikkeling in Vlissingen waar marktpartijen eerder de tanden op stukbeten. De Nederlandse Provincie der Paters Jezuïeten verkocht noodgedwongen een

monumentaal klooster en nam in plaats daarvan een bouwplan in Nijmegen over waarvan de bouw al was gestart. De Jezuïeten gaven daar vervolgens een sociale draai aan. De andere twee genomineerden schreven in met een project dat niet direct is geïnspireerd door de kredietcrisis, maar zich toevallig of niet bevindt in een regio waar de economische druk laag is: het al genoemde Ligne in Sittard en de landgoedontwikkeling Valkenberg door de Twentse boerenfamilie Schutte.

Bouwgrond

In de natuur is soortenrijkdom op de arme gronden altijd hoger dan op voedselrijke gronden. In een mooie analogie is het een verrassende en hoopgevende constatering dat de crisis geen excuus blijkt om een lagere kwaliteit na te streven. Wie zou redeneren dat problemen met kredietverstrekking zouden leiden tot versoberde bouwvormen die eenvoudiger te financieren zijn, komt bedrogen uit. Het lijkt alsof financiers in tijden van krapte extra kritisch zijn op de duurzaamheid van hun investering. Alsof er in economisch betere tijden een ander mechanisme in werking treedt: de angst om de boot te missen. Ontwikkelende partijen krijgen haast om hun vastgoed opgeleverd en verkocht te hebben voordat de volgende crisis uitbreekt en de markt vraag weer uitvalt. De bouw is buitengewoon conjunctuurgevoelig. Niet verwonderlijk dat de roep om nieuwe bouwgrond in 2018 steeds luider is gaan klinken. Daarbij wordt nadrukkelijk gelonkt naar de onbebouwde ruimte voorbij de stads- en dorpsgrenzen, want steden en dorpen zouden te weinig mogelijkheden bieden.

Het Planbureau voor de Leefomgeving heeft dat laatste argument getoetst en genuanceerd.¹ De inzet van leegstaande gebouwen en onderbenutte en onbenutte terreinen (waaronder bedrijventerreinen, winkelgebieden en sportcomplexen) kan voorzien in 35 tot 75 procent van de woningbehoefte tot 2050, afhankelijk van hoe de woningmarkt zich ontwikkelt. Daarbij is gerekend met een bebouwingsdichtheid zoals in vinexwijken; de dichtheid van de buitenwijk dus. Binnen de stad worden aanmerkelijk hogere dichtheden bereikt. Ook zijn nieuwe verdichtingsmogelijkheden die zich tussen nu en 2050 kunnen voordoen buiten beschouwing gelaten. Het is bijvoorbeeld goed denkbaar dat stedelijke infrastructuurzones in de toekomst nieuwe bouwmogelijkheden opleveren.

Wel kunnen buiten de stad grotere aantallen ineens gebouwd worden, sneller en schijnbaar goedkoper dan binnen de stad. Efficiënter, maar daardoor ook minder contextueel en precies. Massabouw heeft in het verleden de monotonie opgeleverd die culturele en economische scheidslijnen en vereenzaming in de hand blijkt te werken. In de revolutiebouw van rond 1900 en de vroeg-naoorlogse wederopbouw wijken zijn en waren omvangrijke sociale-vernieuwingsoperaties nodig; in de wooneerwijken van rond 1980 dreigt hetzelfde te gebeuren (de Piramideinzending van Ymere over Korsholm in Hoofddorp agendeert dat verschijnsel). Vinexwijken zijn stedenbouwkundig diverser, maar programmatisch even eenzijdig. De stad ontleent haar veerkracht juist aan de verschillende door elkaar heen liggende en op elkaar inwerkende tijdslagen.

Lightrail

De vaststelling dat er risico's verbonden zijn aan eenzijdige bouwprogramma's relativeert het economische voordeel van bouwen buiten de stad. Het directe rendement voor de ontwikkelaar mag dan relatief hoog zijn, want grond- en bouwkosten zijn lager, in een breder maatschappelijk perspectief vallen de kosten al snel hoger uit. Wethouders van stedelijke Randstad-

gemeenten en directeuren van vervoersbedrijven riepen in januari 2018 op om te investeren in lightrail binnen en tussen de steden van de Randstad. Bouwprojecten kunnen daarop aansluiten. Rondom stations is nog veel ontwikkelingsruimte te vinden, zeker als er nieuwe stations worden toegevoegd. Verbetering van het bestaande railnet vormt een relatief geringe kostenpost vergeleken met de investeringen in mobiliteit die nodig zijn bij buitenstedelijk bouwen: nieuwe raillijnen, nieuw asfalt, met – zo laten althans de vinexwijken zien – een relatief hoog autogebruik op de koop toe.

Nieuwe woonwijken hebben bovendien de neiging om bestaande stadsbuurten leeg te zuigen. Woonbuurten in Rotterdam-Zuid, toch al een kwetsbaar gedeelte van de stad, hebben onmiskenbaar te lijden onder de vinexwijken in Albrandswaard en Barendrecht. De stad vraagt hoe dan ook onderhoud. Om de stad te beheren en te bewerken, moet het investeringsvermogen van de vastgoedmarkt maximaal worden gemobiliseerd. Elke euro die wegvloeit naar stedelijke uitbreidingen is niet meer beschikbaar voor het vitaliseren van de bestaande stad.

Het nationale planologische beleid is sinds decennia geënt op het principe om zo weinig mogelijk extra ruimte voor verstedelijking te benutten. Juist nu het erop aankomt, is er alle reden om dit beleid kracht bij te zetten. Er zijn nog bouwgronden beschikbaar van voor 2008; in de Zuidplaspolder bij Rotterdam bijvoorbeeld, op de voormalige vliegbasis Valkenburg bij Katwijk en op een aantal locaties in Almere. Met zulke gronden achter de hand is het een niet al te radicaal voorstel om vanaf nu geen nieuwe verstedelijkingsruimte meer aan te wijzen.

Betonstop

Het goede voorbeeld komt uit het zuiden. De Vlaamse regering heeft zichzelf een doel gesteld: vanaf 2040 geen netto toename meer van het ruimtegebruik voor wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur.² In 2025 moet dat 'bijkomend ruimtebeslag' zijn teruggedrongen tot 3 hectare per dag. Ter vergelijking: in Nederland, drie keer zo groot als Vlaanderen, bedroeg de toename van het bebouwde oppervlak in de periode 2006–2012 zo'n 8 hectare per dag.³

Deze doelstelling, die in Vlaanderen de 'betonstop' is gaan heten, komt voort uit een Europese doelstelling die in Nederland opmerkelijk weinig aandacht heeft gekregen. Onderdeel van het Europese milieubeleid is de doelstelling om in 2050 zo'n betonstop geëffectueerd te hebben in de gehele Europese Unie.⁴ Het is niet zozeer de kwaliteit van de stad die hiertoe aanzet, hoewel ook daar alle reden voor is, maar de zorg om verlies van onbebouwde grond. Een schone en onverharde bodem heeft een sleutelrol in het leveren van ecosysteemdiensten, stelt de Europese Commissie. Die dienstverlening van het ecosysteem strekt volgens haar 'van vruchtbare bodem tot productieve grond en wateren, van zoet water en schone lucht tot bestuiving, overstromings- en klimaatbeheersing'. Het argument reikt veel verder dan behoud van het landschapsschoon als factor in de leefbaarheid en het vestigingsklimaat van stedelijke regio's, zoals hier nog wel eens te horen valt. Minder vitale delen van het platteland kunnen beter worden geherstructureerd vanuit agrarisch, ecologisch, recreatief-cultureel of waterstaatkundig perspectief, dan worden opgegeven ten behoeve van een volgende woonwijk of een nieuw bedrijventerrein.

Het voornemen tot een betonstop is in Vlaanderen veel besproken en bediscussieerd. Niet iedereen is overtuigd van de realiteitszin, binnen de Vlaamse cultuur met haar traditie van gespreide zelfbouw. De uitgangspositie in Nederland is gunstiger. Onze cultuur is er een van plannen en ontwerpen, polderen en bundelen. Onze veronderstelde voorbeeldfunctie

in ruimtelijke planning schept verplichtingen, zeker in relatie tot zo'n verstrekkend Europees voornemen om het stedelijke ruimtegebruik te beteugelen. De nationale ambitie is echter bescheiden, in elk geval op rijksniveau.

Smaakmakers

Steden hebben een enorme opnamecapaciteit. Elke stad beschikt over talloze kleine en grote verdichtingsmogelijkheden, ook zonder het stedelijke groen aan te tasten. Dat vraagt om maatwerk, tijd, kapitaal en ontwerpkracht.

De oogst van de Gouden Piramide 2018 laat zien wat bouwen in de stad kan opleveren. Ingezonden woningbouwprojecten ontlenuen hun kracht nogal eens aan hun kleinschaligheid, die een direct contact met toekomstige bewoners mogelijk maakt. Daardoor komen bijzondere ambities binnen bereik en ontstaan nieuwe oplossingen die de stad verduurzamen. Er wordt niet louter voor een anonieme markt gebouwd.

De komende jaren zullen de grote ontwikkelende partijen zich nadrukkelijker melden. Ze zijn welkom, want ze zijn onontbeerlijk om de bouwstroom terug op niveau te krijgen en te houden. Met de aantallen die in het groeiende deel van stedelijk Nederland nodig zijn, is bouwen voor nog onbekende afnemers uiteraard niet te vermijden. Op grote verdichtingslocaties, zoals de Merwedekanaalzone in Utrecht en Sluiseiland in Amsterdam, wordt volop gezocht naar andere manieren om een onderscheidende positie in de stad te verwerven – ruimtelijk en sociaal-economisch. Dat gebeurt bijvoorbeeld door pioniers toe te laten in beeldbepalende oude panden of in 'tiny houses' – smaakmakers die kleur en richting geven aan zo'n gebiedsontwikkeling. Door bouwplaatsen tot leven te brengen en tijdelijke bestemmingen toe te laten, ontstaat zicht op hoe zo'n stadsdeel kan functioneren.

Hoe hoog de prognoses ook oplopen en hoeveel woningen er ook boven de vraagprijs worden verkocht, het is zaak om de rust te bewaren in het ruimtelijke beleid en geen uitbreidingslocaties buiten de stad meer aan te wijzen. Zo'n heldere keuze dwingt tot innovatie en leidt tot volgende stappen op het pad dat de deelnemers aan deze editie van de Gouden Piramide hebben gewezen. Het zou van een gebrekkig leervermogen getuigen als we de economische ervaring van nu over een jaar of twintig terugzien in een juist terugvallende kwaliteit van architectuur en omgeving. Dat is wat deze lichte van de Gouden Piramide ons kan leren: de kinderen van de crisis worden groot en hebben op het gebied van intelligente aanpassingen iets wezenlijks te melden.

1 Lianne van Duinen, Bart Rijken, Edwin Buitelaar, 'Transformatiepotentie: woningbouw mogelijkheden in de bestaande stad', Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving, 2016.

2 'Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen', Brussel: Departement Ruimte Vlaanderen, 2017.

3 Statistiek Bodemgebruik, Centraal Bureau voor de Statistiek, www.statline.nl, 2017.

4 'Goed leven, binnen de grenzen van onze planeet', Zevende Milieuactieprogramma, Brussel: Europese Commissie, 2013.