VASTGOED JOURNAAL

‘Samenwerking, moed en langetermijnvisie maken Nederland veerkrachtig’

16-10-2017 09:56

Katrina, Irma en Maria. Alle drie orkanen die voor miljoenen schade hebben aangericht aan de andere kant van de wereld. Maar als we niet opletten kan Nederland ook natte voeten gaan krijgen, waarschuwt Peter van Bosse, partner bij Fakton. VJ sprak met hem over de toekomst van de Nederlandse steden en welke stappen de ruimtelijke sector moet nemen om weerbare en sterke steden te creëren.

Resilient cities wordt het modewoord van de toekomst. Dit betekent veerkrachtige steden. Volgens Van Bosse zijn dit steden die zich makkelijk aanpassen aan de uitdagingen van de toekomst. In Nederland zijn Rotterdam en Den Haag hier goede voorbeelden van. Volgens Van Bosse moet de gebouwde omgeving een katalysator zijn voor verandering op het gebied van mobiliteit, infrastructuur, water en wonen.

“Ik ben ervan overtuigd dat er een belangrijke rol is weggelegd voor de vastgoedsector om Nederland duurzamer, innovatiever en veerkrachtiger te maken. Samenwerking met alle stakeholders, niet alleen binnen onze eigen sector maar ook daarbuiten, is de sleutel tot succes. Bijvoorbeeld de technologische, energie- en watermanagement sector. Met kleine veranderingen kunnen we grote bewegingen op gang brengen,” vertelt van Bosse aan VJ.

Woonwijk van de toekomst

Zo doet Fakton op dit moment onderzoek naar het innoveren en verduurzamen van zo’n 10.000 bestaande corporatiewoningen in Rotterdam. Van Bosse vertelt: “Hoe kan je dit het beste aanpakken en welke upgrades zijn nodig om de woonwijken toekomstproof te maken? We analyseren hoe de wijk nu functioneert en welke slimme investeringen we kunnen doen om deze plek te verbeteren. Wij kijken verder dan de standaard verbeteringen zoals een WKO-installatie, zonnepanelen of goede isolatie. Zo willen we ieder huis toegang geven tot razendsnel internet en de huizen nul-op-de-meter maken om zo de energierekening te minimaliseren.”

Behalve naar verduurzaming en technologische verbeteringen, onderzoekt Bosse ook de sociale cohesie en de buitenruimte van de woonwijk. “Denk bijvoorbeeld aan meer groen en minder verharding, om zo hevige regenval tegen te kunnen en water snel af te kunnen voeren. Je maakt hierdoor een stad beter en weerbaarder, voor de bewoners maar ook de waarde van het vastgoed.”

Alle stakeholders om tafel

Fakton doet dit niet alleen, het project is een samenwerking met verschillende partijen, zoals de corporaties en de gemeente. “Belangrijk hierbij is te bepalen wie de stakeholders zijn, zoals de gemeente maar ook de waterschappen, en om met z’n allen om tafel te zitten. We hebben een grote woningopgave, maar als we Nederland vol blijven zetten met bebouwing en betegeling dan krijgen we inderdaad natte voeten over een aantal jaar. We moeten dus kijken naar het totale plaatje en kiezen voor duurzame, integrale investeringen.”

Duit in het zakje

Een uitdaging hierbij is de financiële haalbaarheid. Van Bosse: “Het Rijksbeleid ten aanzien van corporaties is vervelend, maar we zien hier ook wel kansen. Een aantal investeringen zijn zo vernieuwend dat ze lastig te onderbouwen zijn voor de corporaties qua terugverdientijd, dus dan moet men samenwerken met andere de stakeholders om deze investeringen haalbaar te maken.”

Van Bosse denkt hierbij aan lokale overheden, waterschappen, zorginstellingen en verzekeraars maar ook aan

Europese subsidieregelingen en leningen van de EIB. “Participatie in de ontwikkeling van een integrale businesscase is ook een mogelijkheid. Dit is vaak nodig om met alle stakeholders dichterbij elkaar te komen, iedereen moet een duit in het zakje doen. Bewoners daarentegen willen we niet laten bijdragen, maar juist laten profiteren van zo’n toekomstwijk en het voordeel bij hen te laten liggen, daar doen we het ten slotte voor.”

Terpen
Behalve renoveren van bestaande woonwijken, moet er ook bij het realiseren van nieuwe woningen worden nagedacht over de toekomst. Van Bosse vertelt over de eerste fase van Westergouwe in de buurt van Gouda, waarbij gebruik werd gemaakt van eeuwenoude technieken. “We hebben de huizen op terpen gebouwd om zo de woningen te beschermen tegen wateroverlast. De woonwijk staat zo’n 6 meter onder NAP, maar door op verschillende niveaus te bouwen en kanalen, dijken en afwateringsplekken aan te leggen, hebben we de waterhuishouding op orde gebracht. Bijkomend voordeel: hebben we het woongenot van de bewoners vergroot door veel water toe te voegen.”

Volgens Van Bosse kon dit project niet van de grond komen zonder goed overleg. “Deze manier van bouwen vraagt om een andere manier van samenwerken. Het project is succesvol geworden omdat het Rijk toestemming heeft gegeven, gemeente Gouda veel tijd en energie erin heeft gestopt en de dijkgraaf heeft meegewerkt aan een goede oplossing. Ook de marktpartijen participeren langdurig in dit project. Het vergt dan ook moed en een langetermijnvisie vanuit de markt.”

Volgens Van Bosse is dit de nieuwe manier van ontwikkelen. “Je bouwt geen nieuwe wijk meer als je niet alle stakeholders laat participeren, van bouwbedrijf tot energieleverancier, van architect tot ontwikkelaar, van gemeente tot corporatie. Je moet alle partijen om tafel hebben die zowel kunnen investeren als kennis en know how kunnen leveren. Door samen te werken en middelen beschikbaar te stellen via een Special Purpose Vehicle, kunnen we een vliegwieleffect creëren.”

Circulaire economie
Behalve woonwijken, kunnen de Nederlandse steden ook weerbaarder worden gemaakt door te kijken naar nieuwe industrie en het circulair maken van de bestaande economie. Van Bosse noemt hierbij het voorbeeld van het realiseren van een ‘Waste-to-Chemicals’ fabriek in het Rotterdamse havengebied. “Afval gaat erin en basischemicaliën die nodig zijn voor het productieproces van verf komen eruit. Je maakt hierbij slim gebruik van je afval om zo nieuwe bouwstoffen te creëren.”

In Den Haag, een stad met voornamelijk dienstverlening, valt er ook veel te winnen. “Bijvoorbeeld de afvalproductie van kantoren, maar ook de CO2 uitstoot structureel te laten afnemen door een goede inzet van openbaar vervoer. Denk daarbij aan het uitbreiden van het lightrailnetwerk. Ook hier is financiële haalbaarheid een factor, maar hier ligt een rol van het nieuwe kabinet evenals verdere samenwerking met Europese fondsen.”

Wereldwijd netwerk
Rotterdam en Den Haag zijn in Nederland het actiefst op dit gebied, met de samenwerking in Roadmap Next Economy. Tevens hebben de steden zich aangesloten bij het wereldwijde 100 Resilient Cities (100RC) netwerk. Hier ontmoeten de steden elkaar en leren zij van elkaar. Per saldo zijn dit de steden die zich willen onderscheiden door het uitvoeren van een veerkrachtige strategie middels het aanstellen van een Chief Resilience Officer. Van Bosse: “Ik denk dat de gehele Randstad en ook steden als Eindhoven zich zouden moeten aansluiten en een voorbeeld kunnen stellen voor de rest van Nederland. Het programma is namelijk per stad anders, maar we kunnen zeker van elkaar leren. Kennis is macht, maar kennis delen is machtiger.”

Toekomst

De noodzaak van deze nieuwe manier van bouwen, ontwikkelen en samenwerken gaat Van Bosse aan het hart. “Nederland is sterk geworden met de export van watermanagement, de vraag is echter hoe houden we onze steden veerkrachtig? Gezien ik onderdeel ben van deze keten, met het op touw zetten van nieuwe projecten en het transformeren van oude gebouwen en gebieden, dan moet ik hier een antwoord op hebben. Dit is niet alleen belangrijk voor het nakomen van onze afspraken, zoals de Parijs Akkoorden, maar ook voor onze economie. Want als we nu niets doen, dan lopen we economisch gezien achter op andere stedelijke agglomeraties die wel stappen zetten, zoals Londen, Berlijn of Parijs. De sector, dus de gemeenten, beleggers, de bouwers en de ontwikkelaars, moeten zich hier bewuster van zijn en investeren in duurzame ontwikkeling, in circulariteit,” zegt Van Bosse tot slot.

Kimberly Camu