



NEPRDM

Juist NU! Samen investeren  
in sterke steden

ART MUSEUM CULTURE

LA VALE

DE INSPIRENCIE





## Juist NU! Samen investeren in sterke steden

Aan het begin van de coronacrisis leek de wereld compleet op zijn kop te staan. Het einde was nabij voor ondernemers in retail, horeca en leisure. Terrassen, cafés, restaurants, winkels, kantoren, straten en pleinen bleven leeg. *The electronic cottage* van Alvin Toffler was veertig jaar na dato toch in één klap werkelijkheid geworden. Was dit het einde van het publieke leven? Waren we getuige van het definitieve vertrek van *the creative class* uit de stad naar het platteland? Konden we al onze investeringen in de steden, het stedelijk weefsel, de gebouwde omgeving, in onze fraaie pleinen en parken en historisch erfgoed voorgoed afschrijven? Of ging het om een rimpeling in de tijd en wordt het oude normaal snel weer het nieuwe normaal? Noch het één, noch het ander, denken wij. Volgens ons zijn we getuige van de ongekende versnelling van een aantal veranderingen die al gaande waren. En ja, daardoor komen we in een nieuwe realiteit. We gaan op een andere manier onze leefomgeving gebruiken en dat heeft ook grote invloed op de gebruikswaarde en daarmee de financiële waarde van onze gebouwde omgeving. Maar dit is ook een uitgelezen kans om gewenste ontwikkelingen te versnellen en om de nieuwe krachten aan te wenden voor een hoger welzijn.



### Stoppen met roofofbouw

We plegen roofofbouw op onze planeet en het is hoog tijd om het tij te keren. Dat is geen nieuws. Het effect van de mens op de aarde wordt steeds zichtbaarder en voelbaarder. Voor een groeiende groep mensen leiden zorgen hierover tot bewuster leven. Dit komt tot uiting in toenemende aandacht voor welzijn in plaats van economische groei en het prefereren van gebruik boven bezit. Ook in de stedelijke ontwikkeling zie je dit terug. Bijna energieneutrale gebouwen zijn binnenkort de standaard en aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie en biodiversiteit is echt geen uitzondering meer.

### Aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit is geen uitzondering meer

Al langere tijd groeit de aandacht voor de kwaliteit van onze leefomgeving, de kwaliteit van lucht en bodem, de waardering voor ontmoeting, menselijk contact en gezondheid. Dat geldt ook voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De coronapandemie heeft het belang van deze elementen nog eens extra onderstreept. Gezondheid is evident een kostbaar bezit. Het belang van een prettige woning in een aantrekkelijke woonomgeving is, na noodgedwongen veel tijd in en om het huis te hebben doorgebracht, kristalhelder. Graag ook met een goede privé buitenruimte. Het met elkaar in verbinding zijn via een scherm mag dan praktisch en efficiënt zijn, maar kan de behoefte aan echte ontmoetingen, aanraking en nabijheid niet vervullen.

### Stroomversnelling

Ontwikkelingen die al gaande waren, komen door het coronavirus in een stroomversnelling. Door het wegvallen van vanzelfsprekendheden rond reizen, werken, kopen en ontmoeten zijn mensen bewuster gaan afwegen wat nodig is en wat er op een lager pitje kan. Werken op afstand is in hoger tempo toegankelijk geworden voor grote groepen werknemers en online winkelen is een uitkomst gebleken voor wie niet de deur uit kan of wil. Zo hebben we kunnen ervaren dat we op een andere manier kunnen leven en werken. Een manier die vaak gepaard gaat met een afname van de milieubelasting.



### Deze periode biedt ons de mogelijkheid om de effecten van ander gedrag te ondervinden



Wat blijvend is en wat van voorbijgaande aard, is op dit moment nog lastig in te schatten. Dat de huidige periode ons dwingt om ander gedrag te vertonen, biedt bij uitstek de mogelijkheid om de effecten daarvan te ondervinden. Met deze ervaring kunnen we een besluit nemen over wat we permanent willen veranderen en welke veranderingen we slechts tijdelijk willen accepteren.



### Welzijn voorop

Dit alles biedt ons nu een enorme kans om onze koers verder te verleggen en ons nog sterker te richten op dat wat we als samenleving waardevol vinden. Welzijn neemt daarin een prominente positie in, materiële welvaart wordt minder belangrijk. De mate waarin deze verschuiving optreedt, verschilt per individu. Onze gebouwde omgeving, de inrichting van onze steden en de extreme concentratie van hoogwaardige voorzieningen in onze steden spelen een niet te onderschatten rol bij de veranderingen waar we midden in zitten. Een groot deel van onze ontmoetingen speelt zich immers af in de centra van onze steden, wijken, buurten en dorpen, in gebouwen en gebieden die zijn bestemd voor werken, winkelen en vrijetijdsbesteding. Met de inzichten van nu zijn de investeringen daarin voor een deel achterhaald. We moeten daarom aan de slag om nieuwe kwaliteiten en functionaliteiten toe te voegen en gebieden en gebouwen anders in te richten. Als we dat goed en voortvarend doen, met een open geest en met aandacht, zodat flexibel ingespeeld kan worden op nieuwe veranderingen, kunnen we heel veel winst boeken in menselijk welzijn en in duurzaam waardebehoud. Zonder volledig te willen zijn, noemen we een aantal aandachtspunten.

### Hart van de wijk

Sterke winkelgebieden zijn cruciaal voor de leefbaarheid van wijken, dorpen en steden. Hier komen mensen en functies samen en staan de behoeften van consumenten of bezoekers centraal. Zwakkere winkelgebieden die de vorige crisis nog nauwelijks te boven zijn gekomen, krijgen nu al weer nieuwe klappen te verduren. Er moet serieus werk gemaakt worden van het compacter maken van deze gebieden, het transformeren naar wonen en het toevoegen van andere functies, zoals zorg-, maatschappelijke, culturele en onderwijsvoorzieningen, leisure of werkplekken. Winkelgebieden ontwikkelen zich zo tot het hart van de wijk of de huiskamer van de stad en krijgen meer een functie als ontmoetingsplek dan als aankooplocatie. Daarbij past een minder prominente plaats voor parkeren en een andere omgang met ontsluiting, verkeersstromen en openbaar vervoer.

Als we het goed doen,  
kunnen we veel winst boeken  
in menselijk welzijn  
en in duurzaam waardebehoud

## Gezondheid en interactie

Kantoren moeten een prettige plek zijn om naartoe te gaan. Door de coronacrisis hechten werkgevers en werknemers nog meer waarde aan het bevorderen van gezondheid en interactie. In het gebouw leidt dit waarschijnlijk tot minder plekken voor individueel werk en meer ruimtes die samenwerken ondersteunen. Ook zal worden nagedacht hoe verspreiding van ziektes op kantoor kan worden voorkomen, bijvoorbeeld door meer ruimte per aanwezige medewerker te reserveren en verkeersstromen binnen gebouwen beter te organiseren. Daarnaast krijgen werknemers door de toepassing van slimme technologie meer inzicht in en kunnen zij invloed uitoefenen op hun eigen werkplek. De omgeving van het kantoor beïnvloedt de ervaring van de werkplek. Deze wordt aantrekkelijker door functiemenging, bijvoorbeeld met horeca.

## Aantrekkelijk voor iedereen

De inrichting van de openbare ruimte vraagt ook in winkelgebieden en op kantorenlocaties nog meer aandacht dan voorheen: uitnodigend om te verblijven en te bewegen. Het creëren van aantrekkelijke loop- en fietsroutes met veel groen en natuur maakt tegelijk de stad beter bestand tegen extremere weersomstandigheden en draagt bij aan het vergroten van de biodiversiteit. Goede plinten dragen bij aan een gevoel van levendigheid. De teruglopende vraag naar winkels, horeca en voorzieningen brengt het risico mee van levenloze leegstaande ruimtes. Goede woonplinten zijn dus minstens zo belangrijk.

Essentieel bij de inrichting van steden is om in te zetten op inclusiviteit. Keer op keer blijkt dat de sociaaleconomische situatie van mensen een bepalende factor is voor hun welbevinden. En ook nu speelt die een grote rol in de mate waarin zij te lijden hebben onder de pandemie. Ook diegenen die niet de luxe hebben om te kiezen voor een bewuster leven moeten kunnen profiteren van een kwalitatief hoogwaardige en gezonde leefomgeving.

Essentieel bij de inrichting van steden is om in te zetten op inclusiviteit

## Doorpakken

Het lijken misschien utopische gedachten en het is zeker niet eenvoudig om de gewenste stedelijke kwaliteit te bereiken. Er zijn diverse hobbels te overwinnen op financieel gebied en op het terrein van samenwerking. Maar doorgaan op de huidige weg is het grootste risico. Niets doen is het recept voor functieverlies en daarmee verlies aan waarde van onze gebouwde omgeving. De burger is daar de dupe van, niet alleen als gebruiker van die stedelijke voorzieningen maar ook als eigenaar daarvan via onder andere pensioenfondsen en verzekeraars.

Dit is het moment om door te pakken. Ontwikkelaars, beleggers en vastgoedfinanciers kunnen hun steentje bijdragen door slimme geïntegreerde oplossingen te bedenken voor de hiervoor geschetste opgaven, door de actuele kennis over klimaatadaptatie, biodiversiteit, circulair bouwen en dergelijke toe te passen, door te investeren in innovaties zoals emissieloos bouwen en door het proces van verandering mede te organiseren. Maar we kunnen het niet alleen.

Ontwikkelaars kunnen het proces van verandering mede organiseren



We hebben iedereen nodig die zich betrokken voelt bij de kwaliteit van onze centra



## Oplossingen vinden

Nauwe samenwerking tussen overheden, eigenaren, marktpartijen en maatschappelijke organisaties is geboden om obstakels het hoofd te bieden en kansen te benutten. De eerste stappen zetten we al. Op diverse plekken in Nederland zijn wij met private en publieke partijen in gesprek over samenhangende investeringen in wonen, economie, mobiliteit, natuur, klimaat en energie<sup>1</sup>. Samen moeten we oplossingen vinden voor inhoudelijke, financiële en organisatorische problemen.

Het meest prangend zijn volgens ons:

- Versnipperd (grond)eigendom en het verminderde animo van eigenaren en ondernemers om zich te verenigen en samen op te trekken;
- De beperkte financieringsmogelijkheden voor ondernemers in steden en dorpen die met investeringen in hun winkel, restaurant etc. bijdragen aan de leefbaarheid;
- De discrepantie tussen financieringsbehoefte van projectontwikkelaars voor een langere termijn en de tijdshorizon van banken, mede als gevolg van regelgeving;
- De neiging om ambities te stapelen in plaats van slim te combineren en keuzes te maken;
- Het gebrek aan flexibiliteit in bestemmingsplannen, waardoor het lastig is snel te schakelen, terwijl de kans klein is dat een pand twintig jaar dezelfde functie behoudt.

## Samen investeren

Wij doen een appèl op ondernemers, gemeenten, beleggers, banken, ontwikkelaars en alle anderen die zich betrokken voelen bij de kwaliteit van de centra van onze steden, wijken, buurten en dorpen. Laten we samen de schouders er onder zetten en met bewoners en gebruikers onze gebouwde omgeving aanpassen aan de veranderingen in onze samenleving. Laten we samen werken aan centrumgebieden die meer gericht zijn op ontmoeting en gezondheid en die bijdragen aan het versterken van natuur en milieu. Laten we - juist nu - samen investeren in sterke steden, waar het welzijn van de mens centraal staat!

<sup>1</sup> Via Regionale Investeringsagenda's (RIA's)

# Colofon

## **Uitgave**

NEPROM  
Postbus 620  
2270AP Voorburg  
T 070 386 62 64  
info@neprom.nl  
www.neprom.nl

Voorburg, augustus 2020

## **Auteurs**

Desirée Uitzetter (directeur Gebiedsontwikkeling BPD en voorzitter NEPROM)  
Tobias Verhoeven (directeur Synchroon en bestuurslid NEPROM)  
Jan Fokkema (directeur NEPROM)  
Margriet Schepman (sr. Beleidsmedewerker NEPROM)

Met medewerking van de NEPROM-commissie Stedelijke Ontwikkeling

## **Met medewerking van**

Bas Buvelot (Director Asset Development Retail CBRE Global Investors NL B.V.)  
Frank Hazeleger (Directeur N.V. Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht)  
Raymon van Miltenburg (Directeur AM)  
Bas Rutten (Managing Director Large Accounts ABN AMRO Bank N.V.)  
Peter Sagijs (Executive Commercial Director EDGE Technologies)  
Marco van der Schoor (Directeur E.CP)

Namens de NEPROM-commissie Stedelijke Ontwikkeling

## **Beelden**

Valley, Amsterdam (ontwikkelaar EDGE Technologies, architect MVRDV)  
5tracks, Breda (ontwikkelaar SYNCHROON)  
Unsplash (fotograaf Joris Visser)  
Cartesius, Utrecht (ontwikkelaar MRP Development en Ballast Nedam Development)  
Unsplash (fotograaf Lily Fu)  
District E, Eindhoven (ontwikkelaar Amvest)  
Kantoor Helix, Utrecht Leidsche Rijn (ontwikkelaar AM, architect Paul de Ruiter Architects)

# NEPROM