



# Samen maken wij de toekomst bespreek- baar

Trendboek 2024

 TU Delft

 nrp  
Academie

# Voor woord

Materialen- en grondstoffenschaarste, bevolkingssamenstelling, klimaat, ecologie, kansengelijkheid, CO<sub>2</sub>-budgetten, armoede, sociale segregatie, betaalbaarheid, businesscase, het zijn nogal wat thema's waar de huidige generaties professionals in moeten werken.

Woorden als hoop, zwaar, urgentie, moeizaam, complex, lange termijn, conservatieve bouwwereld en weinig veranderdrift geven aan dat het geen gemakkelijk opgave is daarin te werken.

### **Onderzoek, val en sta op**

Toch lees ik in dit Trendboek de wil, wens en drijfveer om met elkaar de vele thema's integraal aan te gaan. Tijd is ruimte, en die ruimte is nodig om te onderzoeken hoe we dat als keten kunnen doen. Tijd is nodig om te experimenteren in nieuwe samenwerkingsvormen aan integrale opgaven. En dat het niet direct lukt, is heel normaal - laten we daar helder over zijn. Het is een iteratief proces van vallen en opstaan.

Eén ding weten we wel zeker: hoe wij het nu doen, brengt ons niet bij Paris Proof 2050. Dát alleen al dwingt ons de ruimte te nemen voor het uitvinden van nieuwe processen, het toepassen van nieuwe materialen, het doen van ongebruikelijke domeinoverstijgende investeringen, het verruimen van bepaalde regelgeving en een op de toekomstgericht bouwbesluit in te richten.

### **Samen verantwoordelijkheid nemen**

Ook lees ik 'meer individualisering door digitalisering' én dat samenwerking van mens tot mens daarom - meer dan ooit - belangrijk is. We moeten ons weer verantwoordelijk gaan voelen voor wat we doen en hoe dit in verhouding staat tot onze planeet. Hoe nemen wij elkaar als keten daarin mee? De eerste controlevraag zou moeten zijn: 'is wat ik doe goed voor de gezondheid van de planeet, de natuur, mens en dier?'

### **Massa en maatwerk, mensenwerk**

We denken nog te veel in massa. Bij bijvoorbeeld de woningvraag denken we in grote aantallen en daarmee een groter benodigd oppervlak. Terwijl de oplossing ligt in de optelsom van de kleine kansen in onze reeds gebouwde omgeving. Het gaat meer over het vervolmaken van bepaalde gebieden, wijken in de bestaande stad. De 'kleinschalige' kansen - kleinschalig is niet altijd zo klein, in sommige bestaande wijken kunnen wel 2000-5000 woningen toegevoegd worden - goed in beeld krijgen en daarmee de som kunnen maken vraagt regie vanuit de overheid, en een slimme samenwerking met gemeenten.

Het toewerken naar bouwen met circulair materiaal vraagt ook om massa. Hier geldt ook het goed inventariseren van de gezamenlijke afname van circulair materiaal, wat betekent de opschaling van circulair bouw materiaal voor een - deel van een - nieuw businessmodel voor de huidige boeren? Kortom: de ruimtelijke opgaven vragen om het zorgvuldig in kaart brengen van kansen, en vervolgens bij de inpassing, om maatwerk. Juist de gelaagdheid van de opgaven kan daarmee veel doorontwikkeling en verbetering brengen in gebieden waarvan we weten dat daar in diverse domeinen opgaven spelen. Het bij elkaar brengen van deze verschillende domeinen in een opgave, is de nieuwe realiteit. De nieuwe business case zal er een zijn waar ruimte, sociaal en ecologie hand in hand gaan.

Hergebruik en renovatie gaat namelijk over gebouwen, materialen, grondstoffen, alsook het inzetten van de menselijke (arbeids)kracht. We zijn gewend dat innovatie komt met innovatieve technologie. Dat is niet helemaal waar. Er zijn veel arbeidskrachten, veel creatieve krachten nodig, low tech benaderingen, er zijn mensen nodig die continu van het hier en nu naar de lange termijn kunnen schakelen, micro-macro en vice versa. De enorme opgaven waar we sleutels voor zoeken brengen veel werk in wijken en sectoren. Ik geloof dat veel van die sleutels bij het betrekken van de bewoners van de wijk zelf liggen, bij het betrekken en goed waarderen van een ontwerper die de vele disciplines bij elkaar kan brengen en regie kan houden. Misschien wel voor tien jaar.

### **De route naar de toekomst ligt in het hier en nu**

Wat mij bij het lezen van dit Trendboek met hoop naar de toekomst doet kijken, en zin geeft, is dat de complexiteit van opgetelde thema's de transitie afdwingt. De wal keert het schip. De grondstoffen zijn schaars, de ruimte wordt meer een meer beperkt, energie blijft kostbaar. We kunnen niet langer uitstellen, we ervaren de onhoudbaarheid.

We zullen anders gaan waarderen en dit werkt de houdbaarheid in de hand. Hergebruik en renovatie, gebied en gebouw, is het nieuwe normaal, waarbij gewerkt wordt vanuit een grotere ambitie waarin meerdere domeinen zijn geborgd.

Ik zie een mooie toekomst, de route er naartoe ken ik alleen nog niet. Het verkennen van de route gaat om het aannemen van een lerende houding. Dat is precies waarin het NRP in kan acteren. De verbinding tussen partijen in de ruimtelijke ontwikkeling verstevigen én te innoveren door samen te leren, multidisciplinair, over materiaal en proces, en in privaet en publiek verband. De nieuwe route levert niet alleen het beter benutten van de bestaande gebouwde omgeving middels Renovatie, het ontketent hopelijk ook een kleine Revolutie.

### **Elisabeth Boersma**

Directeur NRP

# In houd

---

Voorwoord **3**

Inhoudsopgave **5**

---

Beschouwing door Vincent Gruis (TU Delft) **7**

Bijdragen: **8**

Deelnemers aan de NRP Opleiding gaan in gesprek met een visionair uit hun netwerk om te praten over uitdagingen, kansen en veranderingen.

Op de volgende pagina's lees je hun bijdragen in een door hen gekozen vorm.

ABT **10**

Aerde Borgert Architecten / Inspire Real Estate **12**

Coen Hagedoorn Bouw **14**

Dura Vermeer **18**

Dura Vermeer Renovatie Midden West **22**

ERA Contour **24**

INBO **26**

Provincie Gelderland **28**

Provincie Zuid-Holland **30**

Rochdale **34**

Stadlander **36**

Staedion **38**

Woningbouwvereniging Volksbelang **40**

WoonFriesland **42**

Ymere - Abel Ponger en Irene Pone **44**

Ymere - Pascal Ockeloën en Julienne Schreinemachers **46**

Over de opleiding Renovatie en Transformatie **48**



**" Nog betere samenwerking wordt ook dit jaar unaniem genoemd als cruciale factor bij het succesvol omgaan met alle uitdagingen."**

## Beschouwing door Vincent Gruis

Hoogleraar TU Delft, Bouwkunde,  
Management in the Built Environment  
en Voorzitter Transitieteam Circulaire Bouweconomie

Ook in deze vijfde editie kijken deelnemers aan de opleiding samen met inspirerende collega's uit hun organisatie of netwerk naar de toekomst van bouwen en renoveren.

De grote trends die worden genoemd over de manier van (ver) bouwen blijven hetzelfde als in de afgelopen jaren. Ik vat ze voor het gemak samen onder de noemers duurzaamheid en digitalisering (inclusief industrialisatie). Daarnaast vind ik in deze lustrumeditie een aantal interessante spanningsvelden én aanknopingspunten voor het omgaan met deze spanningen.

Een eerste spanningsveld is het geloof in het tempo van de verandering en de mate waarin de overheid hierbij actief moet sturen. Waar sommigen optimistisch zijn - in 2050 bouwen en verbouwen we alleen nog duurzaam - denken anderen dat dit alleen kan als de overheid hier actief op gaat sturen en de noodzakelijke verandering ook financieel ondersteunt. Daarbij is er ook spanning tussen de mate van overheidssturing en de vrijheid die professionals nodig hebben om goede oplossingen te vinden. Enerzijds wordt erop gewezen dat de toenemende regelgeving zeker heeft bijgedragen aan duurzamer bouwen, anderzijds wordt gesteld dat de complexiteit hierdoor zodanig vergroot is dat dit leidt tot suboptimale (standaard)oplossingen.

Een aanknopingspunt om hiermee om te gaan, lees ik in de verwachting dat samenwerken aan integrale oplossingen nog verder gaat groeien. Partijen houden langer elkaars handen vast en nemen langer verantwoordelijkheid voor de door hen ingebrachte diensten. Oplossingen zullen vanuit een brede optiek ontwikkeld worden: CO<sub>2</sub>-arm, klimaatadaptief, natuurinclusief, betaalbaar, etc. En professionals (inclusief ambtenaren) zullen daarbij hun kennis niet gebruiken als dogma's maar als basis voor innovatie.

Een tweede spanningsveld ligt in de verwachting dat sloop op een gegeven moment echt not done meer is en lange-termijnontwikkelingen. Zo kan de bestaande voorraad door splitsing en transformatie een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in woonruimte, zeker voor het groeiende aantal kleinere huishoudens.

Maar op termijn is het bijvoorbeeld de vraag wat de migratie, die nu al een grote oorzaak is van onze bevolkingsgroei, gaat doen met de woningbehoefte. Voldoen al die kleine huisjes dan nog? En kunnen alle gebouwen echt toekomstbestendig gemaakt worden, als men verder kijkt dan energiegebruik en daaraan verbonden emissies?

Als 'sloop' (dus) toch soms onvermijdelijk is, lees ik een aanknopingspunt in de verwachting dat circulariteit echt gaat landen in de bouw. Sloop wordt dan gewoon remontage en de materialen die beschikbaar komen, worden hergebruikt op dezelfde of een andere locatie. De verwachting dat hergebruikte materialen ook nog eens toegepast zullen worden in de industriële bouw, mede als een van de manieren om 'eenheidsworst' te vermijden, is nu al het proberen waard.

Een derde spanningsveld lees ik tussen de betaalbaarheid van de bouw- en woonopgave en de noodzaak om milieuvriendelijker te bouwen. Gesteld wordt dat (ver)bouwen duurder wordt door de toegenomen milieueisen en de verwachting dat de schaarsheid van grondstoffen ook (verder) gaat inwerken op de bouwkosten. Dat laatste zal zuinig omgaan met het bestaande bevorderen, maar is natuurlijk slecht nieuws voor mensen die nu al moeite hebben een betaalbare woning te vinden.

Overheidsingrijpen kan hier helpen. Door belasting op vervuilende materialen en producten te verhogen en daarmee middelen te genereren om milieuvriendelijk (ver)bouwen te bevorderen, kunnen betaalbaarheid en milieuvriendelijkheid makkelijker gecombineerd worden. De belasting zal in ieder geval groeien, zodat het advies is om hier als (ver)bouwsector op te anticiperen.

Nog betere samenwerking wordt ook dit jaar unaniem genoemd als cruciale factor bij het succesvol omgaan met alle uitdagingen. En opnieuw wordt bevestigd dat het NRP een belangrijke rol heeft als verbinder tussen de partijen, waarbij zowel het debat óver als het samenwerken áán de verandering gefaciliteerd moet worden. Voor de NRP-opleiding wordt hierbij nog de interessante suggestie gedaan om ook een module over de sociale opgave te ontwikkelen: welke ontwikkelingen vinden er plaats op het gebied van armoede, jongerenwerk, zorg en onderwijs en wat betekent dat voor de transformatie van de gebouwde omgeving? Ik onderstreep die suggestie bij deze!

# Bijdrag





# en



Deelnemers aan de NRP Opleiding gaan in gesprek met een visionair uit hun netwerk om te praten over uitdagingen, kansen en veranderingen.

De basis voor de interviews zijn vier vragen: hoe ziet de bouwwereld er in 2050 uit, welke rol speelt bestaand vastgoed, wat moeten we morgen anders gaan doen en welke rol speelt jouw organisatie en het NRP daarin?

Op de volgende pagina's lees je hun bijdragen in een door hen gekozen vorm.

# ABT



**John Galjaard**  
Constructief ontwerper

**Earnest Alderliesten**  
Constructeur ABT

**“De meest duurzame optie is om gebouwen her te gebruiken en zoveel mogelijk de bestaande structuur te behouden.”**

Earnest Alderliesten is bijna 5 jaar werkzaam als constructeur bij ABT. Voornamelijk betrokken bij renovatieprojecten, waaronder de renovatie van het Binnenhof en het museum Prinsenhof. Hij interviewt Johan Galjaard.

Eaernest: "Johan Galjaard was vijf jaar lang voorzitter van VNconstructeurs, in 2014 verkozen tot constructeur van het jaar en daarnaast sinds jaar en dag ambassadeur voor het constructeursvak. Na bijna 40 jaar als constructief ontwerper in de bouw te hebben gewerkt, waarvan de laatste 19 jaar bij ABT, en vele spraakmakende ontwerpen verder, gaat Johan Galjaard met welverdiend pensioen. Gezien zijn enorme staat van dienst en zijn enthousiasme voor het vak, heb ik hem gevraagd naar zijn ideeën over de toekomst van de bouwwereld."

### **Parijs gehaald**

Johan: "We kunnen alleen maar voortbouwen op de huidige veranderingen. In 2050 hoop ik dat we de Parijse klimaatakkoorden hebben gehaald. We bouwen energiepositieve gebouwen met milieuvriendelijke materialen. Daarbij hoeven we niet alleen te kijken naar hout. Ik ben enthousiast over de nieuwe ontwikkelingen in betonachtige materialen. Daarnaast zal de circulaire economie een vlucht hebben genomen, ook in de bouw. Momenteel worden er niet genoeg materialen aangeboden om door iedereen te gebruiken, maar over dertig jaar verwacht ik dat dit standaard zal zijn. Bij sloop worden alle materialen netjes geregistreerd en hergebruikt. Tenslotte zal AI meer en meer helpen bij het genereren van ideeën en het maken van keuzes. Maar ik ben ervan overtuigd dat de menselijke creativiteit essentieel blijft voor het ontwerpen van mooie gebouwen."

### **Hergebruik van gebouwen is een must**

"Ik geloof sterk in hergebruik. De meest duurzame optie is om gebouwen te hergebruiken en zoveel mogelijk de bestaande structuur te behouden. Duurzaamheid gaat echter wel verder dan simpelweg hergebruiken. We moeten locaties zorgvuldig kiezen: zo zijn bijvoorbeeld niet alle oude gebouwen geschikt om in woningen om te zetten, vooral als ze op ongunstige plaatsen staan. Kantoorgebouwen ombouwen tot woongebouwen is vaak lastig en vereist compromissen, vooral omdat ze oorspronkelijk niet voor bewoning zijn ontworpen."

Maar om de klimaatdoelen van 2050 te halen, is hergebruik van het bestaande vastgoed een must en moeten we zoeken naar creatieve oplossingen. Hoe gaan we van al die jaren '60- en '70-rijtjeshuizen woningen van de toekomst maken? Duurzame oplossingen moeten gericht zijn op langdurige kwaliteit en leefbaarheid. Groene omgevingen, minder verkeer en ruimte voor kinderen zijn essentieel. En om te voorkomen dat we overal blijven bouwen, zal de focus moeten liggen op verdichten. Dat vraagt er wel om dat we kleinere woningen accepteren."

### **Aanpasbaarheid als voorwaarde**

"Het wordt tijd om te stoppen met het ontwerpen van gebouwen voor één specifieke functie. Neem de enorme distributiecentra rond steden: lelijke monofunctionele dozen die op de lange termijn niet duurzaam zijn. Hetzelfde geldt voor het bouwen van tijdelijke oplossingen. Het is beter om meer duurzame, tijdloze constructies te maken. En als iets toch alleen maar tijdelijk ergens kan staan, laten we het dan zo ontwerpen dat het demontabel is en later hergebruikt kan worden."

Flexibiliteit zou bij het ontwerp leidend moeten zijn. Zo kunnen gebouwen meerdere functies vervullen zonder de basisstructuur te veranderen. Dit maakt een gebouw duurzaam en aanpasbaar aan toekomstige behoeften. Ik pleit dan ook voor strengere bouwvergunningen waarbij moet worden aangetoond dat een gebouw flexibel en aanpasbaar is. Zo bouwen we voor de lange termijn."

### **Soms moet je nee zeggen**

"Binnen ABT zijn we op dit moment heel erg bezig met milieubewuster worden. Wij vertalen duurzaamheid in onze adviezen vaak naar een lagere milieubelasting. Denk daarbij aan de ontwikkelingen op het gebied van duurzaam beton. Daarnaast brengen we bij elk advies de milieu-impact in kaart en zoeken we naar manieren om deze zo laag mogelijk te krijgen. Hier lopen we in voorop."

De uitdaging voor ons is om een bredere visie te ontwikkelen. Van wat voor soort ontwikkelingen willen we deel uitmaken? Wat is duurzaam en wat niet? We hebben daarin keuzes te maken. Richting onze opdrachtgevers en samenwerkingspartners kunnen we daar nog wel wat verder in gaan, wat mij betreft. Soms moet je ook 'nee' durven zeggen tegen projecten. Als ABT moeten we opstaan en duurzame gebouwen neerzetten voor de eeuwigheid. Gebouwen die flexibel genoeg zijn om op allerlei slimme manieren her te gebruiken. En als dat nu misschien iets meer geld kost, wat ik overigens betwijfel, dan moeten we dat er maar voor over hebben."

### **NRP verbindt**

"NRP is voor mij een instituut dat kennis verzamelt en kennis deelt binnen alle partijen in de bouw. Daarbij is het belangrijk om de verbindingen tussen deze verschillende partijen te blijven stimuleren. Alleen samen kunnen we ervoor zorgen dat we in 2050 in inspirerende, flexibele en duurzame gebouwen wonen en werken. Daarbij zal het renoveren van onze bestaande gebouwen voorraad een grote rol spelen."

# Aerde Borgert Architecten /Inspire Real Estate



**Elles Borgert**  
Architect

**Laurens Maaijwee**  
Inspire Real Estate

Elles Borgert (Aerde Borgert Architecten) interviewt Laurens Maaijwee (Inspire Real Estate). Beide begonnen in dezelfde periode met hun bedrijven en werkten de afgelopen jaren samen aan diverse herbestemmings- en renovatieopgaven. Eind 2023 wonnen ze gezamenlijk een aanbesteding/selectie voor de herbestemming van een monumentaal kloostercomplex in Oirschot, voorbeeldproject voor herbestemming, renovatie en verduurzaming.

**Elles: "Op jullie website staat dat jullie een voorliefde hebben voor herbestemming van leegstaande monumenten en vergaande verduurzaming van vastgoed. Waar komt die voorkeur voor bestaand vastgoed vandaan?"**

Laurens: "Vanaf de start van ons bedrijf hebben we gekeken waar we als vastgoedontwikkelaar het verschil kunnen maken. Wij vinden het leuk wanneer het ingewikkeld wordt. Dat is bijvoorbeeld het geval met bestaand vastgoed, en waar verschillende functies bij elkaar komen. Wij vinden het interessant om vanuit het bestaande te werken en daarop verder te gaan.

Bij ieder project proberen we bewust een afweging te maken wat je kunt behouden en hergebruiken. De eerste insteek is altijd behoud van bestaande bebouwing, ook al heeft het geen monumentale of cultuurhistorische waarde. Soms is er echter geen andere optie dan sloop. Er is naar mijn mening geen eenduidig antwoord op duurzaamheid, het is een afgewogen geheel. Zo is het niet duurzaam om een inefficiënt pand te (ver)bouwen of te bouwen voor de leegstand."

**E: "Hoe kijk jij tegen de toekomst van de bouwwereld aan? En wat is naar jouw mening de rol van bestaand vastgoed hierin?"**

L: "We hebben een diverse bevolkingssamenstelling die nog steeds groeiende is, daarom zou het goed zijn om veel vrijer te gaan kijken naar verschillende woonvormen. Dat betekent niet dat we alleen maar kleine studio's of rijwoningen moeten gaan realiseren, maar juist een goede mix met voldoende passend aanbod voor iedereen. Zo zou het ook makkelijker moeten worden om woningen te delen of bestaande woningen te splitsen. De toekomst ligt zowel bij de bestaande bouw als bij de nieuwbouw. We zouden bestaand vastgoed in de toekomst echter eerder doelmatig moeten gaan aanpassen, zodat het aansluit bij de veranderende (woon)behoefte van mensen. Mijn drijfveer is een mooie plek maken waar mensen goed kunnen verblijven.

Ook zouden we meer kunnen kijken naar out-of-the-box oplossingen die meerdere problemen tegelijk op kunnen lossen. Kijk naar de bestaande boerenerven, deze zijn al grotendeels bebouwd, maar veelal met rommelige schuren en loodsen. Als boeren de ruimte krijgen om een aantal woningen te bouwen op hun erf draagt dit bij aan het oplossen van het woningtekort. Maar daarnaast geeft het de boeren perspectief om te kunnen stoppen met hun boerenbedrijf zonder dat ze uitgekocht moeten worden. En tot slot is het een kwalitatieve impuls voor het buitengebied."

**E: "Wat zou er moeten veranderen om zo'n toekomstbeeld te kunnen bereiken?"**

L: "Een goede balans tussen marktpartijen en de overheid. Er zijn nu erg veel beperkende regels waardoor de bouw deels stilvalt, terwijl er juist enorme behoefte is aan woningen. De overheid zou moeten werken met een overkoepelende visie voor de lange termijn, waarbij niet alle details vastliggen maar er meer op hoofdlijnen gestuurd gaat worden.

Vanuit de overheid zou er meer ruimte moeten komen voor initiatieven vanuit de markt. Die vrijheid vanuit de overheid vraagt van de marktpartijen dat ze hun verantwoordelijkheid nemen. Door aan de voorzijde met goed onderbouwde plannen te komen en alle verschillende belangen open en eerlijk met betrokken partijen te bespreken. Die verschillende belangen hoeven elkaar niet altijd te bijten. Zo is een goede inrichting van de openbare ruimte niet alleen goed voor de omwonenden maar levert het uiteindelijk financieel ook iets op als het een toevoeging aan de woonkwaliteit is."

**E: "Welke bijdrage zouden jij en ik met onze organisaties daaraan kunnen leveren en wat zou de rol van de NRP hierin kunnen zijn?"**

L: "De vernieuwing en verduurzaming van bestaand vastgoed blijft een continue opgave. Daarbij heeft de architect een bijzondere adviesrol, het is de belangrijkste sparringpartner voor ons als ontwikkelaar. Jullie komen als architect vaak met ideeën die wij als projectontwikkelaar procesmatig en financieel proberen te realiseren. Goed luisteren naar betrokken partijen, verbinding maken, vertrouwen en er samen iets van willen maken zijn heel belangrijk.

Het NRP zou een rol kunnen spelen om marktpartijen en overheden dichterbij elkaar te brengen. Nu bewegen deze partijen regelmatig langs elkaar heen. Meer luisteren en beter samenwerken: daar zou NRP een verbindende rol in kunnen spelen. Dat past bij NRP, omdat er partners uit alle disciplines van de vastgoedsector bij het netwerk aangesloten zijn."

**E: "Leuk om te horen dat we onze passie en interesse voor de verduurzaming en herbestemming van bestaand vastgoed delen. En dat het ook voor jullie niet alleen om het gebouw draait, maar om het realiseren van duurzame, passende en gezonde leefomgevingen die toekomstbestendig zijn."**

**"Er is naar mijn mening geen eenduidig antwoord op duurzaamheid, het is een afgewogen geheel."**

# Coen Hagedoorn Bouw



**Stefen van Donkersgoed**  
Projectcoördinator

## **Luuc Rutgers**

Adjunct directeur processen

Stefen van Donkersgoed, Projectcoördinator, in gesprek met collega Luuc Rutgers, Adjunct directeur processen, over de toekomst van de bouwwereld. Steffen: "Ik heb ervoor gekozen om Luuc te interviewen vanwege zijn passie voor toekomstgericht bouwen en zijn functie waarmee hij de kartrekker zal zijn voor een implementie binnen Coen Hagedoorn Bouw".

## **Een compleet getransformeerde bouwwereld in 2050**

Luuc: "In 2050 zal de bouwwereld een complete transformatie hebben ondergaan, vooral gedreven door de noodzaak om duurzaam en circulair te bouwen. De sector richt zich meer op digitalisering, prefabricatie en biobased materialen. Deze verschuiving komt mede door de schaarste van uitputbare grondstoffen, de impact van klimaatverandering en het tekort aan technisch personeel. Er ontstaan nieuwe bouwmethoden die milieuvriendelijk en kosteneffectief zijn - er zal zelfs een moment komen dat hernieuwbare bouwmaterialen structureel goedkoper zijn dan de traditionele. Daarnaast raken grote steden verder verdicht en er worden meer nieuwbouwontwikkelingen naar het oosten van het land verplaatst."

### **Het aanpassen van bestaand vastgoed**

"In de transitie naar deze situatie, speelt bestaand vastgoed speelt een cruciale rol. Het vastgoed van de toekomst staat er immers al. Die gebouwen zullen aangepast moeten worden om te voldoen aan nieuwe duurzaamheidsnormen. Dit betekent dat we bestaande structuren moeten renoveren, hergebruiken en aanpassen aan de veranderende demografische en ecologische behoeften. Denk aan het splitsen van woningen, het ombouwen van bergingen tot studio's en het optimaal benutten van de bestaande stedelijke infrastructuur. Het is een kostenefficiënte en duurzame manier om aan de toekomstige vraag naar woonruimte te voldoen, zonder nieuwe grondstoffen aan te boren. Maar om dergelijke transformaties mogelijk te maken, zal onze wet- en regelgeving moeten meebewegen."

### **Tastbare voorbeelden en samenwerkingen**

"Naast de focus op bestaand vastgoed, kunnen we ook nu al beginnen met het verder ontwikkelen en verspreiden van kennis en bewustwording van het gebruik van duurzame en circulaire bouwmethoden. We moeten tastbare voorbeelden laten zien van biobased en circulaire alternatieven en mensen aanmoedigen om deze te kiezen. We moeten de samenwerking tussen verschillende partijen in de bouwsector versterken om deze innovaties tot een succes te maken. Het is daarnaast belangrijk dat de overheid deze nieuwe ontwikkelingen omarmt en financieel stimuleert, zelfs als ze nog niet perfect zijn. Ook moeten we bewoners en gebruikers informeren en meenemen in deze transitie. Zo begrijpen ze waarom bepaalde materialen en methoden worden gebruikt en hoe ze zelf een bijdrage kunnen leveren."

### **Grotere impact door gezamenlijke inspanningen**

"Onze organisatie speelt een sleutelrol in deze verandering door samen te werken met verschillende partners, zoals opdrachtgevers, leveranciers en andere bouwbedrijven. We moeten vooroplopen in de ontwikkeling en implementatie van biobased en circulaire bouwmethoden en onze kennis delen met de sector. Samenwerking is essentieel omdat we niet alles zelf kunnen doen, maar door gezamenlijke inspanningen een grote impact kunnen maken. Het NRP speelt een rol in het stimuleren van deze samenwerking."

**"Er zal een moment komen dat hernieuwbare bouwmaterialen structureel goedkoper zijn dan traditionele."**





“Partijen houden langer elkaars handen vast en nemen langer verantwoordelijkheid voor de door hen ingebrachte diensten.”

**Vincent Gruis**  
TU Delft

# Dura Vermeer



## **Siobhan Burger**

Programmamanager Sociale Impact bij Dura Vermeer Bouw en Vastgoed

## **Roos Wijnstra**

Hoofd Voorbereiding Dura Vermeer Bouw Heyma

De ruimtelijke opgave en onze sociaal-maatschappelijke uitdagingen raken steeds meer met elkaar verweven. Keuzes die we nu maken, bepalen het fysieke landschap voor de komende 50 tot 200 jaar. Daarbij zijn we ons vaak niet bewust dat dit ook het sociale landschap stuurt en mede bepaalt. We kunnen het over de stenen hebben, maar moeten het ook hebben over de mensen die er leven en hoe deze zich tot elkaar verhouden.

Samen met collega Siobhan Burger, Programmamanager Sociale Impact bij Dura Vermeer Bouw en Vastgoed, maakt Roos Wijnstra, Hoofd Voorbereiding Dura Vermeer Bouw Heyma en deelneemster NRP-opleiding een doorkijkje naar de toekomst. Welke ontwikkelingen zien we? En hoe hebben wij daar als huidige bouwers van de toekomst op te anticiperen? Dit met oog op niet alleen onze fysieke bouw- en leefomgeving, maar met meer aandacht voor de sociale impact die wij nu al maken op de toekomst van anderen.

## **Schuifpuzzels**

In 2050 hebben we de eerste golf van onze dubbele vergrijzing achter de rug, wat een enorme verkleuring veroorzaakt van ouderenwoningen naar andere typen woningen. Tegelijkertijd zien we een toename van circa 650.000 huishoudens, door een toename van het aantal migranten, het groeiende aantal éénpersoonshuishoudens en een uitgestelde verhuisvraag. Deze demografische ontwikkelingen vormen tegen die tijd opnieuw een grote schuifpuzzel voor sociale structuren, voorzieningsbehoeften en passend wonen.

## **Kansen(on)gelijkheid**

De sociaal-economische kloof wordt steeds groter. Hierin zien we met toenemende mate dat het 'betaalbare segment' voor een groot deel van de minima nu al niet betaalbaar is. Daarnaast zien we een toenemende segregatie in onze samenleving. Hierbij neemt de invloed van verdeling van ruimte op rechtvaardigheid

“Naast onze kennis en expertise over het bestaande vastgoed, hebben we juist ook expertise uit het sociale domein nodig om de volledige puzzel te kunnen leggen.”

en kansengelijkheid toe. Wat we bouwen, waar en voor wie is onlosmakelijk verbonden met toegang tot wonen, onderwijs, werkgelegenheid, zorg, groen en voorzieningen. Aan welke knoppen wij draaien tijdens het ontwerpproces, kan letterlijk de kansengelijkheid van opgroeiende kinderen beïnvloeden.

#### **Vastgoed en sociaal gaan hand in hand**

Naast onze kennis en expertise over het bestaande vastgoed, hebben we juist ook expertise uit het sociale domein nodig om de volledige puzzel te kunnen leggen. Om van elkaar te leren en elkaar te bevragen. Maar ook om te onderzoeken hoe we het optimaliseren van ruimte combineren met het behoud van de flexibiliteit van die ruimte. Hoe maken we het mogelijk dat ruimtes in de toekomst anders worden gebruikt en welke sociale kwaliteit hoort daarbij?

Een platform als het NRP biedt de mogelijkheid om anderen uit hetzelfde werkgebied te ontmoeten en nieuwe inzichten op te doen. Het is daarmee een plek om gezamenlijk nieuwe stukjes te vinden voor die puzzel. Maar bovenstaande verschuiving vraagt ook binnen het NRP om verandering. We zien een kans voor een nieuwe module over de sociaal opgave, waarin aandacht is voor thema's als armoede, zorg, jongerenwerk en het onderwijs. En wat die thema's voor invloed hebben op onze renovatieopgaven.

#### **Impact op toekomstige generaties**

Ook in ons eigen werk stellen we naast vragen als 'wat het kost' of 'hoe snel we kunnen bouwen' ook de vraag wat onze impact is op

huidige en toekomstige generaties. We zetten bij Dura Vermeer al vol in op interne en externe bewustwording van dit sociale deel van de opgave. Samen ontwikkelen we het Maatschappelijk Kwaliteitsplein, om ook de sociale kwaliteit in onze projecten en processen te waarborgen. Hierbij kunnen we niet alleen technische, ecologische en ruimtelijke ambities tegen elkaar afwegen, maar maken we de sociale opgave daar een gelijkwaardig onderdeel van. Zo creëren we bewustzijn in iedere stap van ons werk, geven we sturing op het optimaliseren van de ruimte én het versterken van de samenleving.

“Met het netwerk van NRP kunnen we de hele keten veranderen en ons voorbereiden op de uitdagingen van morgen.”

**Dorien Staal**

Dura Vermeer Renovatie Midden West





# Dura Vermeer Renovatie Midden West



## **Maaïke Dronkers**

Projectmanager Voorbereiding Dura Vermeer Renovatie Midden West



## **Dorien Staal**

Directievoorzitter bij Dura Vermeer Renovatie Midden West

Maaïke Dronkers (Projectmanager Voorbereiding Dura Vermeer Renovatie Midden West) in gesprek met Dorien Staal over de toekomst van de bouwwereld.

Maaïke: "Dorien heeft een sterke visie op duurzaamheid en weet dit ook te realiseren, zoals ze voorheen heeft laten zien in de ontwikkeling van CO<sub>2</sub> arm beton. Sinds kort is zij de directievoorzitter van Dura Vermeer Renovatie Midden West en zet zij zich in voor het bredere maatschappelijke verduurzamingsvraagstuk."

## **Betaalbaar houden van de transitie**

Dorien: "Onze CO<sub>2</sub> -budgetten raken op, materialen en grondstoffen raken op en aan de andere kant van de wereld hebben mensen natte voeten. Maar ook in Nederland voelen we het. De ongelijkheid in ons land neemt toe en wordt extra zichtbaar door klimaatverandering. Wanneer je in armoede leeft, heb je weinig mentale en financiële ruimte om na te denken over hoe je je huis gaat isoleren of koelen. Een investering in zonnepanelen loont (op papier), maar als je geen geld hebt om te investeren wordt verduurzamen lastig. Het betaalbaar houden van de transitie is essentieel."

### **Versnelling van verduurzaming**

"We hadden gisteren al moeten beginnen met het centraal zetten van deze duurzame transitie. Laten we daarom zo snel mogelijk oplossingen zoeken voor de benodigde versnelling van verduurzaming. We weten waar de grootste CO<sub>2</sub>-impact op het gebied van renovatie zit: zonnepanelen, glas, gips en isolatiemateriaal. Voor deze productgroepen moeten we nu alternatieven onderzoeken en uitwerken tot plug-in oplossingen. Onzekerheden als de daadwerkelijke CO<sub>2</sub>-reductie, kosten en impact op regelgeving moeten we vooraf uitzoeken met de gehele bouwketen. Vertrouwen in de duurzamere oplossingen voorkomt tegenslagen binnen het project en zorgt ervoor dat teams vol energie vooruit kunnen met de duurzamere oplossingen. Het is belangrijk dat we dit nu al starten. De CO<sub>2</sub>-tax komt eraan en gaat leiden tot de volgende bouwstop als we niet goed voorbereid zijn."

### **Verandering van de rol van bestaand vastgoed**

"Bestaand vastgoed gaat een cruciale rol spelen in de toekomst. Wel zal haar rol fundamenteel veranderen wanneer we de financiële impact van CO<sub>2</sub>-uitstoot daadwerkelijk meerekenen. Het bouwen van nieuwe steden is mogelijk net haalbaar als we de totale materiële en financiële kosten van het aanleggen van een nieuw infranetwerk en sociale structuren berekenen. Het verduurzamen en verdichten van binnenstedelijke gebieden is dan de oplossing."

### **Artificial Intelligence als oplossing voor de woonopgave**

"Er wordt voorspeld dat vanaf 2030 Artificial Intelligence (AI) slimmer zal zijn dan de mens. Ik voorzie dat AI de beste oplossingen gaat bieden voor onze woonopgave en een optimale balans vindt voor een gezond leefklimaat voor iedereen in onze maatschappij. Als ik de situatie in 2050 probeer te schetsen, voorzie ik dat huidige tekorten aan vakmanschap zullen worden opgevuld door AI en robotisering. Onze vaklieden worden ingezet op plekken waar echt vakmanschap nodig is. De bouw zal draaien op prefabricatie, en dankzij de verzamelde data kunnen we AI inzetten om slimmer en efficiënter te bouwen. Met onze Virtual Factory, waarin woningconcepten worden vertaald naar 'enen en nullen' en zo met iedere fabriek of machine kan worden gecommuniceerd, zetten we hierin nu al de eerste stappen."

### **Integrale aanpak**

"Maar onze rol reikt verder. Dura Vermeer staat in het hart van deze transitie en heeft de kans om de verschillende vraagstukken van vandaag integraal te benaderen. Om tot oplossingen te komen, moeten we de samenwerking tussen de verschillende werkmaatschappijen inzetten en de markt betrekken. We moeten de krachten bundelen. Met het netwerk van NRP kunnen we de hele keten veranderen en ons voorbereiden op de uitdagingen van morgen. Samen kunnen we de bouwsector transformeren en klaarstomen voor een duurzame toekomst."

**"Ik voorzie dat AI de beste oplossingen gaat bieden voor onze woonopgave en een optimale balans vindt voor een gezond leefklimaat voor iedereen in onze maatschappij."**

# ERA Contour



**Alma van Riet**  
Conceptcoördinator ERA Contour



**Edward van Dongen**  
Directeur identiteit en vernieuwing ERA Contour

Alma van Riet, Conceptcoördinator, in gesprek met collega Edward van Dongen, Directeur Identiteit en vernieuwing over de toekomst van de bouwwereld.

Alma: "Edward kijkt op een open en creatieve manier vooruit, waardoor een verfrissend beeld ontstaat over wat hij de komende jaren verwacht. Hieronder staan zijn beschouwingen."

## **Een klimaatneutrale gebouwde omgeving in 2050**

"Ik verwacht dat we in 2050 al een heel eind zijn met de energietransitie. Belangrijke problemen van nu, zoals stikstof en CO<sub>2</sub>-uitstoot, hebben we achter ons gelaten. We hebben een klimaatneutrale gebouwde omgeving weten te creëren. Aan de natuur beginnen we te zien dat het weer beter gaat met de wereld. De uitdagingen in 2050 liggen in zaken als AI en robotisering.

Hoe zorgen we er met elkaar voor dat we dit soort technieken op een goede manier inzetten om waardevolle plekken te maken. De manier waarop we leven en werken is tegen die tijd veranderd. Ik hoop dat we er dan - net als nu - voor zorgen dat we goede buurten en plekken maken die passen bij de vragen van die tijd. En dat we daar de juiste ingrepen voor bedenken."

## **Nooit meer slopen**

"Het slopen van vastgoed ligt definitief achter ons. Dat heeft natuurlijk te maken met het tekort aan materialen. Maar het ligt ook aan de kennis die we in de loop van de tijd hebben ontwikkeld op het gebied van het hoogwaardig kunnen hergebruiken van materialen. De rol van bestaand vastgoed is in 2050 nog veel belangrijker geworden dan het nu is. Het zal überhaupt niet meer de vraag zijn of we ergens tot een sloop/nieuwbouw opgave



komen, we zullen altijd uitgaan van het bestaande vastgoed. Wat kunnen we met dat bestaande vastgoed om het weer opnieuw passend te maken voor de manier waarop we ons leven op dat moment willen inrichten? Het moment dat we niet meer nadenken over slopen ligt dichterbij dan je zou verwachten."

### **Waarde creëren**

"Wat je morgen anders wil doen, daar moet je vandaag al mee beginnen. Het eerste waar ik aan denk is dat materialen die minder milieubelastend zijn een hogere waarde hebben. Dat is een inzicht dat we ons allemaal eigen moeten gaan maken. Dus als wij die materialen moeten inkopen tegen een hogere prijs, zou zich dat moeten vertalen in producten met een hogere waarde. Het is altijd heel ingewikkeld om dat terug te vertalen. Wij werken veel voor corporaties en zij hebben te maken met huurders die niet meer huur kunnen betalen dan ze nu doen. Kiezen voor minder milieubelastende materialen is dan niet altijd haalbaar. Misschien kunnen we als maatschappij andere manieren verzinnen om te zorgen dat die hogere waarde daadwerkelijk een plek in de vastgoedketen krijgt."

### **Waardevrij of anders kijken?**

"Bij ERA Contour hebben wij alle kennis en ervaring van de gehele bouwcyclus onder één dak. Wij doen zowel nieuwbouw als bestaande bouw, waardoor wij waardevrij kunnen kijken naar een opgave. Per situatie bepalen we wat het meest passend is. Ik denk dat we het ons op enig moment niet meer kunnen permitteren om dit te blijven doen. We zullen anders moeten gaan kijken. Uitgangspunt moet zijn dat we het gewoon doen met wat we hebben. Dat heeft van zichzelf al waarde, waardoor je niet meer waardevrij kan kijken. Dat vraagt om zorgvuldiger te kijken naar het vastgoed wat we al hebben. En ik denk dat we moeten innoveren op materialen waar we met elkaar heel erg aan gehecht zijn geraakt, zoals bakstenen en beton. Als we dat willen blijven gebruiken, is het noodzakelijk om het duurzaam te produceren en met innovatie te zorgen voor minder CO2-uitstoot."

### **Het mag best schuren**

"Als platform moet je altijd bezig zijn met hoe het anders kan. Een beetje prikkelen zo hier en daar. Het mag best schuren. Een belangrijke rol voor NRP is om daarin verbindingen te zoeken en mensen aan elkaar verbinden: onderzoekers, een opleidingsinstituut en mensen die met de dagelijkse praktijk bezig zijn. NRP kan de ruimte bieden om het debat te voeren over wat nodig is om te veranderen, los van de praktijk van alle dag. En NRP kan zorgen dat de kennis wordt betrokken die nodig is om weer vooruit te kunnen."

**"Wat je morgen anders wil doen, daar moet je vandaag al mee beginnen."**

# INBO



**"De bouwwereld van 2050 vraagt om een integrale aanpak waarbij een lange termijn betrokkenheid van alle partijen centraal staat."**

Naarmate de wereld zich voorbereidt op de uitdagingen van de toekomst, wordt de bouwwereld geconfronteerd met een reeks complexe vraagstukken die vragen om innovatieve en duurzame oplossingen. Helen Zhang, architect-partner INBO, ging in gesprek met collega Bert van Breugel, architect-partner INBO, over de verschuivingen binnen de sector, de waarde van integrale samenwerking en de stappen die nodig zijn om stedelijke gebieden toekomstbestendig te maken.

### **De waardering van bestaand vastgoed**

Enthousiast begint Bert meteen te vertellen over de enorme veranderingen die hij verwacht, als ik hem vraag naar de bouwwereld in 2050. Maar eerst blikt hij terug: 'De wederopbouwtraditie na de Tweede Wereldoorlog en de invloed van de CIAM-gedachte hebben lange tijd de stedenbouwkundige visie gedomineerd. Tot aan de jaren '90 was er daarom weinig aandacht voor het behoud van oude gebouwen en stedelijke structuren.' Sindsdien is er veel veranderd. 'Er is nu meer oog voor bestaand vastgoed. Transformeren en herbestemmen is een vorm van verduurzaming. We beoordelen gebouwen zorgvuldig op hun waarde voor circulaire toepassingen. En als de gebouwen nieuwe materialen nodig hebben, is het alsnog beter om daarvoor circulaire materialen in te zetten.'

### **Niveau van gebouw én stad**

Maar de bouwwereld van 2050 gaat verder dan dat, voorspelt Bert: 'Bij het creëren van duurzame steden moet je ook de buitenruimte meenemen. Een integrale aanpak van zowel architecten als stedenbouwers is cruciaal, omdat de stad als geheel moet worden geaccepteerd en verbeterd. Het niet-slopen van gebouwen is een belangrijk statement geworden, waarbij we oplossingen moeten zoeken op stedelijk niveau in plaats van enkel op gebouwniveau.'

### **De waarde van vastgoed gaat verder dan je voordeur**

De afgelopen decennia lag de nadruk op kortetermijnvisie op gebouwniveau. Bert ziet dat dit verschuift: 'De waarde van een heel gebied gaat centraal staan, met daarbij een visie die langer dan 20 jaar meegaat. Dat betekent dat we alleen nog maar gebieden maken die in de toekomst duurzaam getransformeerd kunnen worden. Dit vraagt om een businesscase met langdurige betrokkenheid van investeerders en bewoners, wat leidt tot grotere betrokkenheid bij vastgoedbeheer en onderhoud. Het besef van "de waarde van je vastgoed gaat verder dan je voordeur" moet bij velen nog landen.'

### **Uitdagingen voor de bouwwereld in 2050**

Als ik Bert vraag naar de grootste uitdagingen voor de bouwwereld in 2050, noemt hij het omgaan met de energietransitie, demografische ontwikkelingen en klimaatadaptatie. 'Bestaand vastgoed krijgt een nieuwe waardering als potentieel voor de toekomst. Duurzame bedrijven laten zien hoe herbestemming van waardevolle gebouwen bijdraagt aan de toekomstbestendigheid van buurten en wijken. Innovatieve energieconcepten en collectieve voorzieningen op wijkniveau worden hierbij steeds belangrijker, net als mobiliteitsoplossingen die rekening houden met de bestaande bevolkingsgroepen en nieuwe demografische trends. Elk gebouw moet bijdragen aan haar eigen klimaatcompensatie en biodiversiteitszones.'

### **Inspiratie uit het buitenland**

Tot slot bespraken we de rol van onze organisatie. Bert stelt: 'INBO kan een substantiële bijdrage leveren aan het bouwen van betaalbare en duurzame woningen. Bewoners moeten meer regie krijgen over de betaalbaarheid en duurzaamheid van hun woning. Economische pieken en dalen hebben de woningmarkt tot stilstand gebracht. We hebben een langetermijnstrategie nodig zonder ad-hocbeleid. Inspiratie kunnen we vinden in landen zoals Duitsland, waar een stabiele verhouding tussen koop- en huurwoningen voorkomt dat de markt te grote schommelingen vertoont. De bestaande voorraad biedt kansen, hoewel verdeeld eigenaarschap bij koopwoningen uitdagingen met zich meebrengt die mogelijk overheidsregie vereisen. Innovatieve initiatieven van marktpartijen zoals gezamenlijk funderingsherstel en collectieve energievoorzieningen zullen hierbij essentieel zijn.'

# Provincie Gelderland



**Mirjam Koopman**  
Procesregisseur SteenGoed Benutten



**Dirk Vreugdenhil**  
Gedeputeerde voor o.a. Leefbaarheid, Wonen en Ruimtelijke  
Ordening provincie Gelderland

Mirjam Koopman, procesregisseur SteenGoed Benutten, in gesprek met Dirk Vreugdenhil, gedeputeerde voor (onder andere) Leefbaarheid, Wonen en Ruimtelijke Ordening provincie Gelderland over de toekomst van de bouwwereld. Dirk zet als verantwoordelijk portefeuillehouder de lijnen uit voor het programma SteenGoed Benutten (dat zich richt op de aanpak van leegstaand vastgoed) en legt daarbij de focus op het beter benutten van bestaande gebouwen en woningen.

## **Een doorkijkje naar 2050**

Dirk: "Ook in de wereld van 2050 gaat het erom dat er gebouwd wordt aan plekken met identiteit. Plekken waar mensen zich thuis voelen. Plekken waar basisvoorzieningen en bereikbaarheid op orde zijn. Tegen die tijd wordt er volledig circulair en biobased gebouwd en zullen veel bestaande gebouwen zijn opgetopt en aangepast met houten constructies.

Water en bodem zullen volledig sturend zijn, het water past zich nu al steeds minder aan aan onze wensen. Er zullen in 2050 dan ook veel innovaties zijn die maken dat we kunnen (blijven) wonen op plekken waar wateroverlast en droogte een risico vormen.

Er wordt nadrukkelijk gekeken naar het oosten van het land voor grootschalige toevoegingen van woningen. Die woningen zullen moeten worden gebouwd bij bestaande kernen en rond knooppunten van (OV-)infrastructuur. Hoe goed we erin slagen die infrastructuur fijnmazig aan te leggen, zal bepalen hoe dat er uit gaat zien."

### **Een grotere rol voor bestaand vastgoed**

"Transformeren, woningsplitsen, optoppen: de rol van bestaand vastgoed wordt steeds groter en er komen steeds meer goede voorbeelden. De business case van hergebruik wordt ook steeds interessanter. De ruimte en beschikbare materialen worden steeds schaarser. Daarnaast dragen bestaande gebouwen vaak in belangrijke mate bij aan de identiteit van wijken en dorpen. Vertrekken vanuit wat er al staat en daar slim gebruik van maken wordt steeds belangrijker."

De plek waar mensen gaan wonen centraal stellen

"We moeten niet de bouw van woningen centraal stellen, maar de plek waar mensen gaan wonen. En dus leefbaarheid meer als ontwerpprincipe gebruiken in een vroegtijdig stadium van planontwikkeling. Als provincie Gelderland ontwikkelen we instrumenten en werkwijzen om leefbaarheid te operationaliseren. Zodat we bij alles dat we doen bewust op zoek gaan naar koppelkansen om de leefbaarheid te verbeteren. Het betrekken van inwoners bij plannen en ze ruimte geven om invulling te geven aan hun eigen omgeving en woonwensen is daarbij heel belangrijk."

### **Op zoek buiten de 'normale bubbel'**

"We hebben een regierol als het gaat om het gebruik van de schaarse ruimte voor alle ruimtevragen en opgaven die er zijn. Dat vraagt om creativiteit en slimme combinaties. En om samenwerking met veel verschillende partners en mede-overheden. We gaan daarbij ontwerpkracht inzetten de vorm van een toekomstlab, waarin we buiten onze 'normale bubbel' op zoek gaan naar experimenteerruimte, nieuwe invalshoeken en werkwijzen. Als provincie zitten we samen met gemeenten aan tafel om te zorgen voor veerkrachtige dorpen en kernen, waar voldoende basisvoorzieningen aanwezig zijn. Dat betekent dat we hier ook slim op moeten sturen bij transformatie- of verstedelijkingsplannen."

### **De provincie in een stimulerende rol**

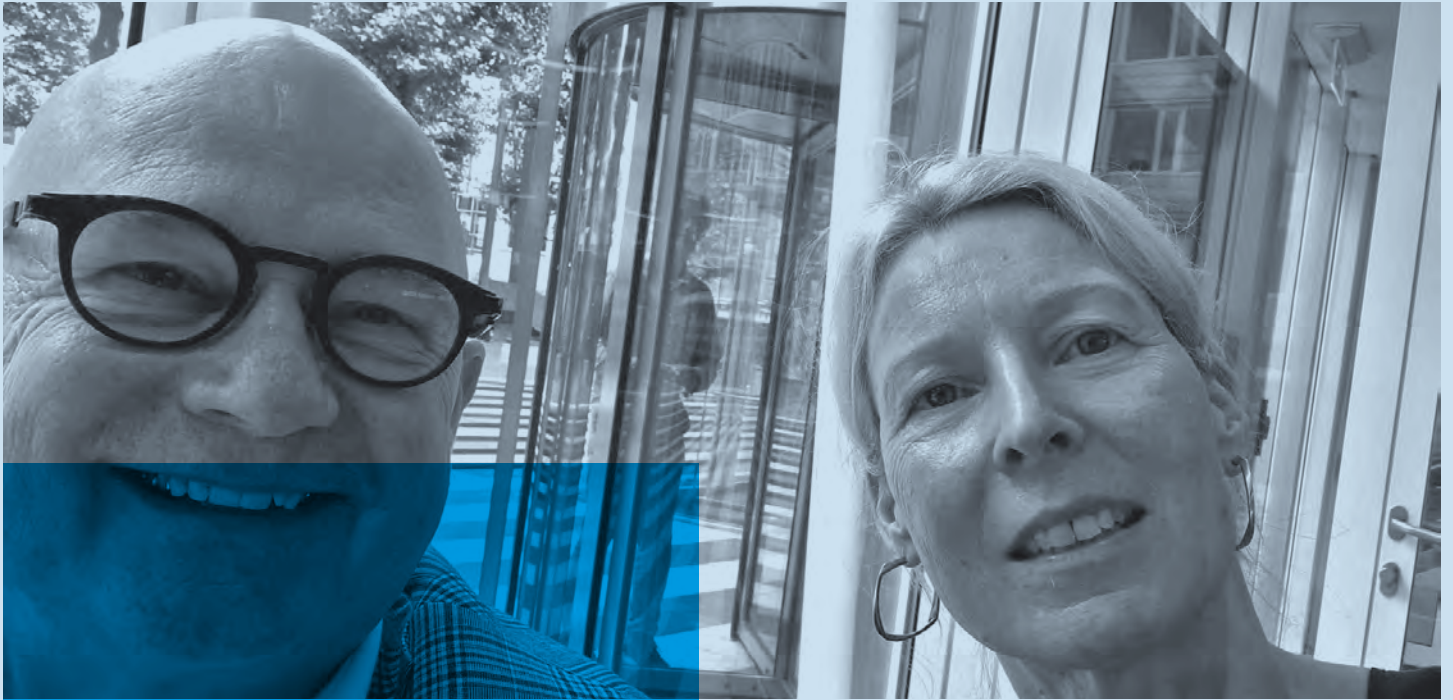
"Verder hebben we een stimulerende rol. We dragen bij aan de totstandkoming van dorpen- en wijkendeals waarin bewoners samen met gemeenten en andere partijen vormgeven aan plannen om sociale cohesie te verhogen. We stimuleren woningsplitsing en optoppen van bestaande gebouwen. En we hebben het programma SteenGoed Benutten, dat ondersteunt bij de transformatie van leegstaand vastgoed. 'Niet slopen, tenzij...' en het zoveel mogelijk voorkomen van het gebruik van primaire grondstoffen zijn daarbij het uitgangspunt."

### **Samenwerken en leren van fouten**

"We zijn de eerste overheid die partner is geworden van NRP. Ik denk dat het belangrijk is dat er meer volgen. De opgaven waar we voor staan zijn zo complex dat we ze als overheid alleen in coalities kunnen realiseren. Elkaars werelden leren kennen en werken aan experimenten is daarbij belangrijk. En laten we elkaar gunnen dat het dan ook wel eens fout kan gaan. Daar kunnen we van leren. Ook daar kan NRP een rol in spelen."

**"Vertrekken vanuit wat er al staat en daar slim gebruik van maken wordt steeds belangrijker."**

# Provincie Zuid Holland



## **Ton Vervoort**

Aanjager herbestemmen leegstaand erfgoed provincie Zuid-Holland

## **Pia van Toorn**

Senior beleidsadviseur monumentaal erfgoed provincie Zuid-Holland

Pia van Toorn (Senior beleidsadviseur monumentaal erfgoed provincie Zuid-Holland) ging in gesprek met Ton Vervoort (aanjager herbestemmen leegstaand erfgoed provincie Zuid-Holland) over de toekomst van de monumentaal erfgoed. Hieronder beschrijft zij Tons visie hierop.

Ton Vervoort helpt eigenaren van monumentaal erfgoed bij het vinden van een passende en toekomstbestendige nieuwe functie. Dit betreffen altijd complexe kwesties waar de eigenaar en de markt geen raad mee weten. Belangrijk aandachtspunt hierbij is een realistische business case. In de ruim vijf jaar dat hij dit doet, ziet hij dat in de bouwwereld "alles anders wordt, maar niks verandert". De menselijke behoeften veranderen niet wezenlijk en geld regeert in onze kapitalistische wereld. "Dit gaat niet veranderen". Daarnaast is de bouwwereld conservatief - men doet het zoals men het altijd heeft gedaan. "Aannemers die duurzaam en circulair bouwen zijn met een lampje te zoeken.

Het kost zoveel meer tijd, moeite en geld om op een nieuwe, duurzamere manier te bouwen dat de doorsnee aannemer en ontwikkelaar uiteindelijk er toch niet voor kiest, hoe maatschappelijk verantwoord ook." Zonder dwingende (financiële) prikkel van de overheid verandert er volgens Ton niks.

Maar Ton ziet ook dat grondstoffen gaan opraken en het schip - op termijn - de wal gaat keren. Hergebruik, toepassing van biobased materialen en verduurzaming zijn nodig. Dit zal in een langzaam tempo steeds meer gaan gebeuren. Alleen overheden kunnen dat tempo opvoeren door gericht stimuleringsbeleid. Dit kan door overheidssubsidies, kennis verspreiden, het goede voorbeeld geven, aanpassingen van wet- en regelgeving op het terrein van aansprakelijkheid en garantiestellingen en dwingende voorschriften over verduurzaming, circulair bouwen en gebruik van biobased materialen in het Bouwbesluit of de Omgevingswet.

Er zijn wat lichtpuntjes. Het Madaster (het kadaster voor materialen en producten) is er daar één van. Inzicht in materialengebruik is de basis voor circulariteit. De overheid moet hier een voorschrijvende rol in spelen. Circulair restaureren is altijd al de norm bij Rijksmonumenten. Hier is waardevolle kennis voorhanden. Ook zal AI de wereld ingrijpend veranderen. Hoe dit gaat uitpakken voor de modernisering van de bouwwereld is nog niet duidelijk, al wordt momenteel veel "uitgeprobeerd".

Demografische ontwikkelingen vergen actualisering van het woonbeleid. Ton wijst op de zgn. "Hatjes" uit de jaren 70 en 80: Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens. Dit was een volkshuisvestingproject voor één of twee personenhuishoudens van ca. 50 m<sup>2</sup>. Tegenwoordig worden dit (stads)studio's genoemd. Zeker door de toename van seniorenhuishoudens van een of twee personen moet hierop

verder doorgebouwd worden. Vanuit zijn werkzaamheden in het erfgoed ziet hij veel kansen om deze huisvestingsbehoefte te koppelen aan het herbestemmen van monumentaal erfgoed. Het is volgens hem goed mogelijk om in de wat grotere objecten kleine appartementen te realiseren, bijvoorbeeld met gezamenlijke ruimtes. Dit valt of staat wel met de financiële- en organisatorische haalbaarheid. Gezamenlijke subsidies, individuele huurtoeslag, lokaal overheidscommitment in proces- en procedures, maar ook hypotheekmogelijkheden zijn hierbij van cruciaal belang.

Tot slot vertelt Ton over zijn drijfveren om aanjager te zijn bij complexe herbestedingsprojecten: "Het geeft mij een goed gevoel om mensen te helpen in schijnbaar onoplosbare situaties en samen de wereld weer een klein beetje mooier te maken."

**"Hoe AI gaat uitpakken voor de modernisering van de bouwwereld is nog niet duidelijk, al wordt momenteel veel uitgeprobeerd."**

"Als platform moet je altijd bezig zijn met hoe het anders kan. Een beetje prikkelen zo hier en daar. Het mag best schuren. Een belangrijke rol voor NRP is om daarin verbindingen te zoeken."

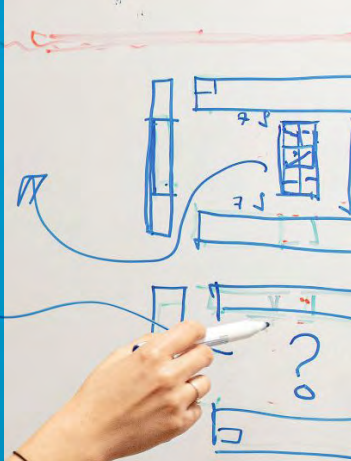
**Edward van Dongen**  
ERA Contour



Amnien  
Trendboek 2023

- Weinig verlichting (tuin)
- onveilig
- geen verbinding met tuin

Tuinde



naast verkleining



# Rochdale



**Rosanne van Ek**  
Projectmanager ontwikkeling

**Hilde Gründemann**  
Manager Gebiedsontwikkeling

Rosanne van Ek, projectmanager ontwikkeling, interviewt Hilde Gründemann, Manager Gebiedsontwikkeling. Rosanne: 'Hilde speelt zowel binnen als buiten Rochdale een belangrijke rol als het gaat om verbeteren en vernieuwen. Zij focust zich daarbij altijd op de menselijke kant en durft anders te denken, te kijken en te doen'.

## **2050: eindpunt of beginpunt?**

Vanwege 'Parijs' hebben we het nu inmiddels al bijna 10 jaar over 2050, het jaar waarin de EU klimaatneutraal wil zijn. Amsterdam wil al in 2040 aardgasvrij zijn. Er is vanwege de verduurzaming een enorme hoeveelheid wet- en regelgeving op de corporaties afgekomen die heel bepalend is voor onze opgave en de manier waarop we daar invulling aan geven. In feite staat ons dagelijks leven kortom volop in het teken van 2050, alsof de wereld daarna ophoudt te bestaan.

Hilde studeerde in 2000 af aan de HTS, richting 2050 zijn we nu dus halverwege. In de opleiding werd destijds nadrukkelijk aandacht besteed aan duurzaam bouwen. Hilde: "Als ik zie welke stappen er tussen toen en nu zijn genomen, gaat de hele verduurzaming eigenlijk tergend langzaam. De opgave werd toen op de werkvloer naar mijn idee ook niet echt gevoeld. Dat is inmiddels wel anders, en ook weer niet: de urgentie in de praktijk lijkt meer dan eens vooral ingegeven door regelgeving."

De wereld stopt natuurlijk niet in 2050, en zal er dan ook niet opeens anders uitzien. Stap voor stap maken we continu de verandering waar. Wat nu ver weg lijkt, blijkt dichterbij dan we ons kunnen voorstellen. Voor je het weet zijn we 25 jaar verder. Wat nu onmogelijk lijkt, blijken we prima te kunnen. Technisch kan alles, de uitdagingen liggen vooral op menselijk vlak.

## **Beter en slimmer samenwerken**

Het ontwikkelen is steeds complexer geworden. De puzzel die we moeten leggen wordt met alle wet- en regelgeving steeds ingewikkelder. Er zijn veel specialismen bijgekomen. Hilde benadrukt dat het belang om goed met elkaar samen te werken steeds belangrijker wordt. "De opgave zie ik niet direct kleiner worden, terwijl we het wel met minder mensen moeten doen. Initiatieven zoals de Noord-Hollandse Bouwstroom, waar Rochdale onderdeel van uitmaakt, zijn voorbeelden van hoe het slimmer kan. Door standaardisering wordt het bouwen efficiënter en houden we de bouwkosten laag. De bouwwereld staat bekend als traditioneel en weinig ontvankelijk voor verandering, de modulaire bouwmethoden kunnen de snelheid verhogen en zullen in de toekomst dus steeds belangrijker worden."

### **Beter benutten van data**

Standaardisering blijft in renovatie een uitdaging. Bij renovatie is vaak sprake van maatwerk. Digitalisering kan ons hierbij helpen, maar dat goed op orde krijgen kost tijd. Verdere digitalisering van het renovatieproces is essentieel, en waar mogelijk zullen we renovaties meer als productiestroom moeten gaan beschouwen. Het beter benutten van data is de toekomst en moet ons helpen om bouwprocessen te optimaliseren. "We mogen de computer meer voor ons laten doen." Het is belangrijk dat we de digitalisering gaan versimpelen, en dat we het niet meteen perfect moeten willen doen.

### **Data en samenwerking**

Door de digitalisering van de processen verschuift de focus van ons werk van de technische inhoud naar de menselijke kant. De samenwerking wordt des te belangrijker. Dit geldt niet alleen voor professionals onderling, maar ook voor de samenwerking met bewoners. Het lijkt nu soms alsof er een soort angst voor het eerlijke gesprek moet worden overwonnen. Voor een succesvolle samenwerking zijn korte lijnen van groot belang. Werken via het scherm helpt daar niet altijd bij, menselijk contact is en zal belangrijk blijven.

### **Veranderingen in de toekomst mogelijk maken**

Bij bouwprojecten is het belangrijk dat we meer rekening houden met de toekomst, zowel qua onderhoud als gebruik. Niet alleen voor de komende 10 tot 25 jaar, maar ook voor de langere termijn van 50 jaar en verder. Flexibele en gemakkelijk aanpasbare woningen zijn een voorbeeld van toekomstgericht denken. Het is daarbij belangrijk dat deze ingrepen goed digitaal worden vastgelegd in de systemen, om te voorkomen dat in de toekomst kansen over het hoofd worden gezien.

### **Corporaties moeten meer de toon zetten in de bouwwereld**

Woningcorporaties, zoals Rochdale, blijven een belangrijke en leidende rol spelen in de (her)ontwikkeling van nieuw en bestaand vastgoed. In de bestaande voorraad is de opgave groter dan alleen verduurzamen, in sommige buurten moeten we leefomgeving renoveren. Dat doen we samen met bewoners, gemeenten en andere betrokkenen. Corporaties staan dicht bij de mensen, midden in de samenleving en kunnen en moeten dus een verbindende rol spelen richting álle betrokkenen. Precies dat maakt het werken bij een corporatie ook zo leuk.

### **Persoonlijke vaardigheden steeds belangrijker**

Het NRP helpt om professionals nog beter met elkaar te verbinden. Dit zorgt voor meer transparantie en begrip van de verschillende belangen van organisaties. Het lijkt of we onszelf als professionals hebben wijs gemaakt dat je je gevoel moet uitschakelen, dat we onze emoties vooral moet wegstoppen. Elkaar echt als mens zien is een voorwaarde om goed te kunnen samenwerken. Als we iets meer onszelf mogen, kunnen en durven zijn, helpt dat enorm in de samenwerking.

**"Door de toenemende digitalisering is de menselijke samenwerking des te belangrijker."**

# Stadlander



**Cees Ploeg**

Vastgoedontwikkelaar Nieuwbouw en Renovatie



**Stefan van Loon**

Directeur Vastgoed bij Stadlander

Cees Ploeg, Senior Vastgoedontwikkelaar Nieuwbouw en Renovatie in gesprek met Stefan van Loon, Directeur Vastgoed bij Stadlander. Cees: "Stefan heeft vanuit zijn rol als Directeur Vastgoed bij Stadlander een duidelijke visie op de toekomst van het woningbezit van Stadlander en over vastgoed in het algemeen. Hieronder vertelt hij daar meer over."

## **Fast forward naar 2050: leren van het verleden**

Stefan: "Vooruitkijken naar 2050 is ingewikkeld als we zien hoe snel de wereld verandert. Aan de andere kant is twintig jaar vanuit vastgoedoptiek maar zo'n vier projecten ver weg. We moeten dus vooral blijven leren en nieuwe dingen durven te doen in onze projecten. Dat de wereld, en dus onze projecten, er anders uit gaan zien is een gegeven. We moeten vooral blijven kijken naar woonomgevingen en de woningen die we daarin ontwikkelen. Daarbij is het belangrijk om te leren van het verleden. In tijden van schaarste en/of crisis zijn we vaak vooral gericht op het acute

kortetermijnprobleem. We richten ons dan op kleine eenzijdige producten om maar aan de actuele vraag te voldoen. Dat moeten we niet meer doen. We leren uit het verleden dat bij een integrale aanpak van product en omgeving wijken ontstaan die nu nog steeds goed scoren en gewild zijn - ook al is het product soms wat minder. Dat leert ons dat we dus ook onder druk van schaarste na moeten blijven denken over de integrale benadering van de woning in de omgeving. Dat kan ook met andere vormen van bouwen dan eenzijdige conceptwoningen, zoals we nu proberen. Ook binnen een gestandaardiseerd product moet er ruimte zijn voor maatwerk met behulp van automatisering, flexibele materialen en bijvoorbeeld 3d-printen."

## **De vraag van overmorgen**

"Vastgoed heeft als kenmerk dat het voor lange tijd wordt gerealiseerd en voor lange tijd wordt gebruikt, daarom is

nadenken over de vraag van overmorgen belangrijk. We moeten gebruikmaken van wat voorhanden is en wat werkt. Slecht functionerend vastgoed op een goede locatie met een flexibel casco kan in veel gevallen een tweede of derde leven krijgen. Zo kun je maximaal waarde behouden. De plek is daarbij nog steeds leidend voor de duurzame invulling die je eraan kan geven. Duurzaam hergebruik is een goed principe, maar je moet wel blijven nadenken over de kwaliteit. Het doel zou moeten zijn om het goede te behouden en het minder goede om te bouwen. Renovatie was lang een ondergeschoven kindje en niet altijd sexy, maar we moeten daar wel meer op in zetten."

### **Nieuwe monumenten maken**

"Wat we morgen al anders kunnen doen, is meer duurzame materialen beter gebruiken. Daar hebben de klassieke materialen ook nog steeds een rol. Als we ze maar op een duurzame manier inzetten. De Romeinen gebruikten ook al beton en dat staat er nog steeds. Zij gebruikten het echter waar het voor bedoeld is, namelijk het opvangen van druk. Gebruik dus de passende materialen waar ze voor bedoeld zijn. En maak goede producten op de juiste locaties. Dat levert kwaliteit en toekomstbestendigheid op. Durf daarbij te investeren in uitstraling en kwaliteit. Maak nieuwe duurzame monumenten. De tuinvijken vind ik een goed voorbeeld. Aansprekende woningen in een groene en ruime omgeving met veel parken.

De omgeving wordt steeds belangrijker, omdat we meer zullen gaan anticiperen op de klimatologische omstandigheden. Ook dat deden we vroeger al. Terpen waren er niet voor niets. In de toekomst kijken kan niemand, maar vooruitkijken wel. De sleutel is wat mij betreft dat duurzame oplossingen ontstaan als je kortetermijnproblemen oplost met een langetermijnproduct (vastgoed)."

### **Meegroeien met de stad**

"Stadlander bezit bijna een derde van de woningen in Bergen op Zoom en we huisvesten voor het grootste deel mensen die op een andere manier geen plekje op de woningmarkt weten te vinden. Het is dus onze taak om mee te groeien met de stad. Onze rol is om de bestaande stad toekomstbestendig maken voor de vraag van morgen - en als het kan ook voor de vraag van overmorgen. De opgave groeit echter ook in de bestaande voorraad. Veel verouderd naoorlogs bezit en best veel bezit uit de 'schrane' jaren 80 vragen om meer dan onderhouden. Bij dit soort bezit is een echte kwaliteitstoevoeging noodzakelijk.

We hebben daarin een ommezwaai gemaakt. Renoveren en transformeren zijn voor ons belangrijker geworden. Ongelimiteerd gebruik van grondstoffen kan niet meer. Hoe mooi is het dan dat we onze grote bestaande voorraad weten te transformeren naar toekomstbestendige woningen voor de vraag van morgen en overmorgen. Daar zie ik het NRP als een belangrijk kennisplatform wat ons kan helpen om de opgave in bestaand vastgoed verder te brengen en de waarde van ons bestaand vastgoed en hergebruik daarvan met goede voorbeelden te laten leven!"

**"2050 is vanuit vastgoedoptiek maar zo'n vier projecten ver weg. We moeten dus vooral blijven leren en nieuwe dingen durven doen."**

# Staedion



**Fieke Verschueren**

Programmamanager vernieuwing bij Staedion

**Dré Boidin**

Directeur onderhoud & vastgoed bij Staedion

Fieke Verschueren, programmamanager vernieuwing in gesprek met Dré Boidin, directeur onderhoud & vastgoed bij Staedion. Dré leidt de afdeling onderhoud & vastgoed op bevolgen wijze, waarvan vernieuwing een belangrijk onderdeel is.

## **Fieke: "Voordat we vooruitkijken, hoe was het toen jij begon in de corporatiewereld?"**

Dré: "Zo'n 12 jaar geleden was er een hele enge taakopvatting over de rol van de corporatie. Het ging om de kerntaak, woningen verhuren, punt. Al snel hebben we toen gezegd dat het verstandig zou zijn om een portefeuillestrategie te formuleren met aandacht voor 10 tot 15 jaar later. Het periodiek opstellen van zo'n wensportefeuille is sindsdien onderdeel van het portefeuillemanagement bij Staedion. Vanuit het vergezicht zijn best veel richtinggevende uitspraken te doen over hoe deze wensportefeuille eruit zou moeten zien. Deze moet Paris Proof zijn, betaalbaar en kwalitatief op orde en aansluiten bij de woonwensen

van onze bewoners. En niet te vergeten, we moeten bij Staedion van zo'n 40.000 naar 60.000 woningen groeien."

## **F: "Is dat haalbaar?:"**

D: "De systematiek van een wensportefeuille werkt vanuit onze volkshuisvestelijke opgave. We beginnen met de vraag "wat is de wens" en niet "wat is haalbaar". We weten dat we een structureel tekort hebben om de gewenste portefeuille te realiseren. Dit tekort geldt voor bijna al onze opgaves, zowel in nieuwbouw als bij renovaties en van levensloopbestendig tot en met transitiegereed maken. Daarbij weten we dat het tempo waarmee we onze opgaves realiseren te laag is. Ook op tijd Paris Proof zijn, halen we niet.

We proberen het gat dat er is tussen onze wensportefeuille en onze haalbare portefeuille, kleiner te maken door allerlei optimalisaties zoals bijvoorbeeld goedkoper en kleiner te bouwen

en met bouwstromen sneller te bouwen. Ook het woningconcept Heijmans systeem wat we in Zuidwest bouwen, draagt bij aan de benodigde optimalisatie. Het mooie hiervan is dat we dit systeem ook uitrollen buiten Zuidwest, en dat andere partijen hier gebruik van kunnen maken om ook te kunnen versnellen."

**F: "Hoe gaan onze collega's om met de te grote opgave waar we voor staan?"**

D: "Alles wat oneerlijk is trekken onze collega's zich aan. Overal waar schaarste is in de vrije westerse wereld, is een ongelijke en dus oneerlijke verdeling. Alles waar je armoede voor kan zetten, daar zijn wij van: woningarmoede, energiearmoede, vervoersarmoede. Daarom voelen we ons verplicht om die woningen energetisch te verbeteren. In de jaren '80 probeerden we al met kozijnrenovaties de energierekeningen te verlagen. Als wij geen aanvullende maatregelen voor klimaatadaptatie nemen, hebben onze bewoners straks een hogere waterrekening dan rijkere mensen. Voor de locatie Steenzicht hebben we de maximale waterretentie aangevraagd. Bij het complex Westermolens worden plantenbakken en gevelbegroeiing voor verkoeling toegevoegd die met regenwater uit retentiebakken op het dak worden bewaterd. Dan hoeven we straks niet te sproeien met duur drinkwater."

**F: "Zie je ook kansen voor de duurzaamheidsopgave?"**

D: "Ik ben een enorme fan van circulariteit. Materiaal gaat meer waarde krijgen in de toekomst. Dat betekent iets voor de manier waarop je renoveert. Vijf jaar geleden gooiden we onze toiletputten weg. Die krijgen we nu gerecycled terug. De waarde die dit oplevert, is nu nog niet helemaal te kapitaliseren, maar als je dit extrapoleert naar al ons materiaalgebruik hebben we het een besparing van miljoenen euro's.

Onze bewoners zijn onze mooiste drijfveer, ook voor duurzaamheid. In mijn ogen heeft een te dure renovatie niets met duurzaamheid te maken. Het sociaal-economische aspect ontbreekt.

Wij hebben expertises die marktpartijen niet hebben. Eén is dat wij onze bewoners kennen en twee is het exploiteren van onze woningen. Het is aan ons om dit heel goed uit te leggen. Bij Staedion slagen we hier goed in, in samenwerking met onze ketenpartners. Zij begrijpen onze business case én kennen onze bewoners door en door."

**F: "Hoe kunnen anderen ons helpen bij de opgaven waar we voor staan?"**

D: "We hebben partners nodig die gespecialiseerd zijn en garanties willen geven. We hebben bijvoorbeeld geen lift nodig, maar de service om van boven naar beneden te komen. Als partijen onze gevelrenovaties doen en vervolgens het onderhoud voor veertig jaar lang, dan levert dat onze bewoners heel wat op. We willen het liefst naar een samenwerking met partijen die na het aanleggen van de spullen voor bijvoorbeeld 25 jaar verantwoordelijk zijn voor het onderhoud.

Daarnaast vragen we steeds vaker aan onze ketenpartners om zelf met een ontwerpvoorstel te komen. Natuurlijk leveren we zelf ook een waardevolle bijdrage aan de engineering en het ontwerp, maar we moeten voorkomen dat we alles zelf doen. Waar het bij ons nog weleens aan schort is de goede uitvraag. We moeten vaker een request for information doen bij onze ketenpartners en niet een request for proposal. Met andere woorden: eerst vragen stellen om de mogelijkheden te verkennen en zo de goede opdracht te kunnen formuleren.

Als we tot slot weer terugblikken naar 12 jaar geleden, zien we dat er veel is veranderd: van bestek naar prestatiebeschrijvingen. De opgaves van nu vereisen goed opdrachtgeverschap van ons en vragen om meer samenwerking, met meer openheid. Ook dat is één van onze opgaves van de toekomst."

**"De opgaves van nu vereisen goed opdrachtgeverschap van ons en vragen om meer samenwerking, met meer openheid."**

# Woningbouwvereniging Volksbelang



**Bjorn Saasen**

Senior Vastgoedadviseur Woningbouwvereniging Volksbelang

Bjorn Saasen, Senior vastgoedadviseur en werkzaam bij Woningbouwvereniging Volksbelang, ging in gesprek met Wim Meijer, gepensioneerd en een maatschappelijk huisvester in hart en nieren. Hij werkte voor veel corporaties, waaronder Antares en is voorzitter van Kring Vastgoed Zuid Nederland. Bjorn: "Daar heb ik Wim leren kennen als een inspirerende spreker en visionair. Iemand die gericht bezig is met de toekomst en hier gericht vragen over stelt en een toekomstbeeld voor ogen heeft."

## Teveel woningen

Nederland is te vol gebouwd, volgens Wim. Nu al. En dan tonen ontwikkelingen zoals vergrijzing, de groei van 1-persoonshuishoudens en de toename van migratie aan dat er in de toekomst nog meer woningen nodig zijn. Maar tussen 2030 en 2040 komt er volgens de huidige demografische voorspellingen een kentering. Wim: "Op dat moment zou Nederland voldoende woningen hebben. Maar ik verwacht dat we ook dan nog steeds woningen aan het toevoegen zullen zijn. Want waar de migratie nu door oorlogen wordt gevoerd, verwacht ik dan een toename van klimaatmigratie. Het wordt in landen veel te warm om te overleven en er is weinig voedsel. Nederland is dan een populair land met haar koele periodes en voldoende voedsel." Wim ziet mogelijkheden op het platteland. Volgens hem kan de agrarische



**Wim Meijer**

Gepensioneerd en maatschappelijk huisvester

sector wel wat kleiner. Naar de toekomst toe zou wat hem betreft een gedeelte van deze agrarische gronden teruggegeven kunnen worden aan de natuur en een deel worden ingezet voor de woningbouw.

## Afscheid nemen van naoorlogse woningen

Het voelt als vloeken in de kerk, maar Wim verwacht dat we in 2050 afscheid hebben genomen van de naoorlogse woningen. In zijn ogen zijn deze niet klimaatbestendig te maken en hebben ze slechte kwaliteitseisen. Maar als ze dan worden ontmanteld, dan gebeurt dat wel op een manier dat alle materialen met nieuwe technieken worden geoogst. En deze materialen worden weer allemaal hergebruikt. Op de plek waar de woningen stonden, komen veel kleinere woningen dan we op dit moment bouwen en die geschikt zijn voor éénpersoonshuishoudens. Deze nieuwe wooneenheden worden aanpasbaar gemaakt. Als in de verdere toekomst behoefte is aan grotere woningen, dan zijn de woningplattegronden flexibel te veranderen.

## Industrieel renoveren

In de bestaande bouw is grootschalig ingezet in het industrieel renoveren. Arbeidskrachten zijn dan nog steeds schaars en we hebben hulpmiddelen nodig om alle woningen te bouwen/



# "Het welzijn van natuur en dieren zou weleens het uitgangspunt kunnen worden voor de vormgeving van de nieuwe bestaande omgeving."

renoveren. Wim: "Hoe we dat moeten bereiken, weet ik niet. De regie hiervoor ligt wat mij betreft bij aannemers. Misschien bedenken ze wel machines die kozijnen schilderen? De rol van aannemers blijft wat mij betreft belangrijk, ook in de toekomst. Ik verwacht dat de traditionele bouwketen niet zo snel zal veranderen."

## **Natuur als uitgangspunt**

Wim's grootste zorg is het verslechterde klimaat waarvan de mens de oorzaak is. De natuur en de dieren hebben in de toekomst stemmen en spreekrecht. Daarmee zou het welzijn van de natuur en dieren weleens het uitgangspunt kunnen worden voor de vormgeving van de nieuwe bestaande omgeving. En als we iets toevoegen of vervangen, dan is dit volledig biobased.

## **Een sterke overheid**

We doen nu te weinig aan het verbeteren van het klimaat, betoogt Wim. Er is geen absolute wil om te verduurzamen, want dat is financieel duurder. Om dit te doorbreken is bewustwording nodig waarom we niet anders kunnen dan verduurzamen. Maar er is volgen Wim ook een sterke overheid nodig: "De overheid moet veel dwingender voorschrijven wat wel en niet kan. Verplichte vergroening van tuinen van bestaand vastgoed bijvoorbeeld. Of kit, pur en plastics verbieden. De overheid kan en moet deze verplichting gaan opleggen. Dan krijgt de innovatie op het toepassen van andere materialen vanzelf een spin-off." De lokale overheid heeft hierin een nadrukkelijke rol volgens Wim. "De gemeente moet het goede voorbeeld geven en het eigen vastgoed vergroenen en circulair verbouwen".

## **Meer innovatie en bewustwording**

"Enorm belangrijk is de bewustwording van het klimaatprobleem. Dat is bij veel aannemers nog niet doorgedrongen. Ze zijn nog te conservatief en denken alleen in euro's. Hier is nog veel innovatie

nodig". En dat gebeurt volgens Wim alleen als de overheid de juiste regels stelt. Dat zorgt voor de juiste prikkels zodat de aannemers worden gedwongen te innoveren en de regisseur te worden van toe te passen materialen. Een belangrijke financiële prikkel zou zijn als de overheid het btw-tarief voor deze materialen verlaagd van 21 naar 9%.

Ook bij corporaties is een omslag nodig van het denken in euro's naar het denken in groen. Wim: "Dat is nodig bij directeuren, maar ook bij projectleiders. Daar is vaak nog een grote weerstand voor het toepassen van niet-traditionele materialen. Met argumenten dat iets niet brandveilig is of dat het te complex is omdat het nieuw is. De corporaties moeten het voortouw nemen: biobased moet de standaard worden."

## **Welke rol heeft de NRP hierin?**

De primaire rol voor NRP zit in het delen van kennis en het verbinden van mensen en partijen. Daarnaast zou het ook een toegevoegde waarde zijn als de NRP producten ontwikkelt. "Waarom ontwerpt NRP niet een tool die beschikbaar wordt gesteld bij renoveren. Een variant op de MPG voor nieuwbouw". Een andere mogelijkheid is het ontwikkelen van standaarden en de overheid de helpende hand te bieden. Een voorbeeld is het helpen in het beantwoorden en oplossen van circulariteitsvraagstukken van de overheid.

# WoonFriesland



**Cheryl Jongejan**  
Junior assetmanager WoonFriesland



**Sigrid Hoekstra**  
Directeur-bestuurder Het Sociaal Verhuurbedrijf  
WoonFriesland

"Slopen is niet circulair en bovendien sloop je bij sloop ook de sociale cohesie in een buurt of wijk."

Cheryl Jongejan (junior assetmanager WoonFriesland) interviewt Sigrid Hoekstra (directeur-bestuurder Het Sociaal Verhuurbedrijf WoonFriesland). Cheryl: "De reden waarom ik Sigrid heb geïnterviewd, is omdat zij ons motto 'Gewoon Doen, gewoon Groen' volledig uitdraagt. Haar visie op betaalbare verduurzaming heeft onze corporatie gebracht naar waar het nu is. Heel ver, als je het mij vraagt. Hieronder lees je haar kijk op verschillende ontwikkelingen, nu en in de toekomst."

### Repareren in plaats van vervangen

Sigrid: "Waar het een tijd lang ging om zoveel mogelijk CO2 reduceren, zullen we ons bewuster moeten zijn van de complete milieueffecten die bouwen met zich meebrengt. Van biodiversiteit tot het uitputten van onze grondstoffen. Vooral dit laatste is onze grootste zorg. Als we denken aan 2050, dan zullen heel veel materialen onvoldoende beschikbaar zijn. Misschien geldt het wel voor alle materialen. Het is dus van groot belang om hier nu al zoveel mogelijk op in te spelen. Denk aan het gebruik van biobased materialen, circulair of losmaakbaar bouwen en (bijna) niet meer slopen. Ook het onderhoud en beheer van woningen wordt fundamenteel anders. Badkamers en keukens zullen veel meer worden gerepareerd in plaats van dat ze worden vervangen. Ik vind het uit den boze dat keukens of badkamers worden vervangen als deze nog in goede staat zijn met wellicht een verouderde kleur of model."

### Slopen is niet circulair

"Het vastgoed van de toekomst staat er al. De ontwikkelingen in de bouwsector worden voornamelijk aan nieuwbouw gekoppeld. Ten onrechte, want in de bestaande bouw is nog zoveel meer te doen en te (be)halen. De bestaande woningvoorraad is onze grootste asset en deze koesteren we. We zijn jaren geleden begonnen met het stapsgewijs verduurzamen van onze woningvoorraad. Daarbij worden alle keuzes iedere keer zorgvuldig afgewogen. Voor elke woning is ons uitgangspunt om de deze te verduurzamen, renoveren of eventueel te transformeren. Slopen doen we bijna niet, tenzij we écht geen andere oplossing zien voor de langetermijnexploitatie. Slopen is niet circulair en bovendien sloop je bij sloop ook de sociale cohesie in een buurt of wijk. Eind 2025 hebben al onze 21.000 woningen energielabel C of hoger. Hiermee loopt WoonFriesland fors voor op de gemaakte Nationale Prestatieafspraken waarin uiterlijk in 2028 woningen minimaal een label D of beter moeten hebben."

### Gewoon doen, gewoon groen

"Wat we morgen anders moeten doen, is minder slopen en durven te innoveren. De uitdrukking: 'als je doet wat je deed, krijg je wat je kreeg' is daarbij treffend. We moeten met z'n allen de versnelling inzetten. Dat lukt niet als we afwachten. Bij WoonFriesland is dan ook niet voor niets ons motto: Gewoon Doen, Gewoon Groen! Dat hoeft overigens niet gelijk groots te zijn. Juist als je klein begint kan dat meeslepend en groot worden. Verandering en innoveren begint bij jezelf en bij je eigen organisatie. Bij WoonFriesland doen we dat door (kleine) slimme innovaties in onze bestaande woningen aan te brengen, zoals de isolatiekorrels van Koston voor spouwmuur, of de gas besparende Flatmate. Een stap-voor-stap-aanpak is richting bewoners vaak een effectievere wijze van verduurzamen dan grotere veranderingen in een keer."

### Meer aandacht voor verduurzaming bij bewoners

"De wil en de noodzaak om te veranderen is er. Wij nemen verantwoordelijkheid voor de sector en onze bewoners. We werken elke dag met hart en ziel aan het betaalbaar verduurzamen van onze ruim 21.000 woningen en overige verhuureenheden. Daarmee verlagen we de energielasten voor onze bewoners én dragen

daarmee bij aan de klimaatopgave. De afgelopen jaren is er ook bij onze bewoners meer urgentie ontstaan voor verduurzaming. Dat komt onder andere door de hoge en onzekere energieprijzen. Dat is de reden waarom wij de verduurzaming van de bestaande bouw versnellen. Ook voor onze nieuwbouwwoningen maken we duurzame keuzes waarbij er extra aandacht is voor biobased en natuurinclusief bouwen."

### Succesvol samenwerken

Het realiseren van betaalbare verduurzaming van de bestaande bouw is op dit moment de grootste opgave van de Nederlandse woningmarkt. Daarom sloot WoonFriesland zich in 2018 aan bij NRP en is Sigrid Hoekstra bestuurslid. Sigrid: "We willen die transitie op de woningmarkt versnellen en de sector toekomstbestendig maken. Het verduurzamen en renoveren van de bestaande bouw is altijd veel complexer dan nieuwbouw, omdat je werkt met wat er al staat. De werkzaamheden vinden plaats bij mensen thuis. Je hebt kennis van vele experts nodig om tot slimme oplossingen te komen. Dat verschillende soorten private en publieke bedrijven zich aansluiten bij NRP vind ik mooi om te zien, want om dingen voor elkaar te krijgen moet je samenwerken. Het kennisnetwerk biedt hierin een verbindende rol."

### Innoveren met DreamHûs

Een project van WoonFriesland waaruit blijkt hoe succesvol samenwerken met verschillende partijen kan zijn is het DreamHûs. Een experiment van WoonFriesland, Bouwgroep Dijkstra Draisma, The Green Village en de Bewonersraad Friesland. Sigrid: "We hebben drie replica's van jaren zeventig woningen met verschillende energielabels nagebouwd. Deze staan op The Green Village, fieldlab voor duurzame innovatie op TU Delft Campus. Verschillende innovaties worden daar toegepast in bewoonde woningen om vervolgens uitgerold te worden naar de bestaande bouw en de woonomgeving c.q. omgeving om de woning. Dat betekent dat het niet alleen een 'dream' is maar dat we het ook gewoon doen. Verduurzaming is niet alleen een technische innovatie, maar juist een sociale. Draagvlak bij bewoners en de maatschappij is essentieel. Ik hoop dat we meer bruggen gaan slaan tussen verschillende bedrijfstakken en vervolgens daadwerkelijk realiseren vanuit de houding gewoon doen: want dat heeft Nederland nu en de komende jaren juist nodig."

# Ymere



**Abel Ponger**  
Senior Procesmanager

**Irene Ponec**  
Manager Concept & Kwaliteit

Irene Ponec en Abel Ponger zijn beide werkzaam bij Woningstichting Ymere. Irene bouwt als Manager Concept & Kwaliteit vanuit concepten aan waardevolle plekken en ruimten. Abel zoekt als Senior Procesmanager bij renovatieprojecten naar de waarden en betekenis die bewoners toekennen aan het wonen. Samen zijn zij in gesprek gegaan over trends en transformaties die direct impact hebben op het werk. Enkele citaten en conclusies zijn hieronder opgenomen. Daarnaast is er uit het gesprek input voor een AI-prompt gehaald. Hiermee zijn beelden van (nog) niet-bestaande gebouwen gegenereerd en op deze beelden is vervolgens weer gereflecteerd.

“Met industrialisering en verregaande standaardisatie van de bouw gaan we slim om met schaarste aan capaciteit en middelen. Schaarste zet een beweging richting hergebruik in gang. We gaan op een andere manier naar materialen en gebouwen kijken. En beide daarmee ook op een andere wijze waarderen.

Industrialisering leidt niet tot meer saaie, eentonige architectuur. Hergebruik van unieke elementen helpt daarbij. Maar ook het betrekken van industrieel ontwerpers. Zij snappen heel goed hoe je iets maakt en hoe je het productieproces zo kan aanpassen dat we schoonheid kunnen realiseren.

We zijn van mening dat we straks met andere ogen naar ‘niet-schone’ bouwmaterialen zullen kijken. We gaan ze steeds meer bestempelen als lelijk. Dit is vergelijkbaar met hoe we nu tegen roken en (steeds meer) de huidige vleesindustrie aankijken. We moeten door de hele keten heen naar betaalbaarheid kijken. Een verandering aan de bron met waarde voor de hele keten zou in potentie door de hele keten betaald kunnen worden. Er is geld, maar dat zit nog te vast in potjes op een te laag niveau.”



Deze gebouwen zijn gegeneerd met OpenArt AI. Stukken tekst uit het interview zijn samengevat in bovenstaande prompt.

“In dit beeld is mooi zichtbaar hoe het geheel van elementen waardevoller is dan de afzonderlijke materialen. Je kunt je er iets bij voorstellen dat alle materialen hergebruikt zijn en industrieel zijn geproduceerd. Dat geeft juist schoonheid aan het gebouw. Door creatief te schakelen met elementen, ontstaat er interessante architectuur.”



**“We zijn van mening dat we straks met andere ogen naar ‘niet-schone’ bouwmaterialen zullen kijken.”**

# Ymere



**Pascal Ockeloën**  
Projectleider Woningverbetering



**Julienne Schreinemachers**  
Projectontwikkelaar

Pascal Ockeloën, projectleider Woningverbetering, ging in gesprek met projectontwikkelaar Julienne Schreinemachers, beide werkzaam bij Ymere, over de toekomst van de bouwwereld. Hieronder lees je haar beschouwing.

## **De bouwwereld in 2050**

"In 2050 maken we in de bouwwereld meer gebruik van modulaire en prefab elementen, bouwen we met biobased materialen en op circulaire wijze. Er heeft een betere automatisering plaats gevonden in zowel de fabrieken als op de bouwplaats. Innovaties maken het mogelijk om te kunnen versnellen en de kwaliteit te verbeteren. Denk bijvoorbeeld aan de metselrobot, waarbij mens en machine samenwerken met uiteindelijk een beter resultaat. Andere technieken die meer ingezet worden zijn houtbouw, flexwoningen en prefab woningen, zodat we snel woningen kunnen realiseren."

## **Een gezamenlijk belang**

"Dit alles kan alleen als het gezamenlijk belang voorop staat. We moeten immers een totaalopgave realiseren. Dat vraagt om een gedeelde verantwoordelijkheid, waarin we onze ambities moeten bundelen en samen gaan werken onder begeleiding van een goede regiehouder. Zolang niemand concessies doet, blijven we gefragmenteerd werken en komen we niet verder. Ik pleit daarom voor 'co making', waarbij alle betrokken stakeholders in een vroeg stadium betrokken zijn. Dat vraagt om een andere mindset van betrokkenen, maar levert uiteindelijk het maximaal haalbare op. Liever iedereen voor 80% betrokken dan allemaal niets of jaren vertraging."

## **Slim gebruik van bestaand vastgoed**

"Het behoud van het bestaand vastgoed is een duurzaamheidsvisie an sich. Wel dient er goed gekeken te worden naar wat de opgave wordt bij onderhoud."

Laten we in principe proberen te kiezen voor het in stand houden en doorexploiteren, renoveren of transformeren en pas als laatste optie nieuwbouw. Deze volgorde heeft ook een positieve uitwerking op de CO2- en stikstofuitstoot. Andere mogelijkheden zijn bijvoorbeeld optoppen of op een andere slimme manier vastgoed toevoegen, zoals woningen ergens overheen plaatsen of verdichten."

### **Succesvol bouwen in de stad**

"Als Ymere kunnen we optreden als aanjager op verschillende vlakken. In plaats van te reageren op een opgave vanuit de gemeente, zien we proactief kansen voor samenwerkingen. Een goed voorbeeld hierin is het document Werkbare kavels, dat een leidraad vormt voor gesprekken tijdens de ontwikkeling van de sociaal woningbouw in Amsterdam. Hierbij is de gemeente Amsterdam in gesprek met de corporaties om gezamenlijk goede stedenbouwkundige kaders op te zetten voor de toekomstige kavels."

"Succesvol bouwen in de stad betekent: de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek en met de juiste prijs. Door deze vorm van samenwerking wordt er beter afgestemd en is er een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Dit voorbeeld kunnen we ook gebruiken voor andere nieuwbouwprojecten in de MRA-regio. We kunnen samenwerkingsverbanden smeden en met elkaar kijken hoe we om te dienen gaan met bijvoorbeeld bestaande bouw, de duurzaamheidsopgave en circulariteit."

**"Succesvol bouwen in de stad betekent: de juiste woningen voor de juiste doelgroep op de juiste plek en met de juiste prijs."**



Dit Trendboek is onderdeel van de NRP-opleiding Renovatie en Transformatie, een samenwerking tussen NRP en TU Delft.

In deze opleiding gaan we aan de slag met nieuwe oplossingen, vaardigheden en andere processen. Om waarde te vinden in wat er al staat. Om nieuwe coalities te vormen en het anders te doen.

Je krijgt kennis, inzicht en vaardigheden aangereikt en je bouwt een eigen netwerk op met enthousiaste deelnemers met verschillende achtergronden: van architecten tot bouwers en van overheden tot woningcorporaties.

Kijk voor meer informatie:  
[nrp.nl/opleiding-renovatie-en-transformatie](http://nrp.nl/opleiding-renovatie-en-transformatie)

  
TU Delft

  
nrp  
Academie