

SAMENWERKING NODIG VOOR BOUWIMPULS

Betekenisvolle gebouwen en gebieden waarin maximale kwaliteit en haalbaarheid hand in hand gaan. Dat is waar Waaijer Projectrealisatie voor staat. Al bijna dertig jaar. Dat vraagt, nu meer dan ooit, om samenwerking tussen overheid en markt, stellen Rob Waaijer, Maikel Ruhl, Peter van Swam en Edward Verkleij. 'Pas dan kunnen we echt voor een bouwimpuls zorgen.'



V.l.n.r. Rob Waaijer, Edward Verkleij, Maikel Ruhl en Peter van Swam

Waaijer Projectrealisatie ontwikkelt risicodragend - zelfstandig of in samenwerkingen - zowel (complexe) binnenstedelijke projecten als gebiedsontwikkelingen aan de randen van de steden. Dit gebeurt vanuit een partnerstructuur waarbij partners **Rob Waaijer**, **Maikel Ruhl** en **Peter van Swam** samen optrekken met een deskundig team van medewerkers. Daarbij ligt een sterke focus op samenwerking, toepassen van innovaties en bouwen waar behoefte aan is. Zeker in de huidige markt zijn dat belangrijke kwaliteiten, want de druk op de woningmarkt is groot. Zeker

starters en mensen met een laag of middeninkomen komen moeilijk aan een woning. Daarnaast stijgt vooral het aantal eenpersoonshuishoudens flink. Dat vraagt niet alleen om meer, maar ook om een ander woningaanbod.

'Het opvoeren van het tempo van de woningbouw wordt de komende jaren een grote opgave. In de steden liggen veel herontwikkelingsopgaven. De leefbaarheid en woonkwaliteit moeten hier omhoog. De combinatie van beperkte plancapaciteit, moeizame RO-procedures en ingewikkelde

eigendomsverhoudingen maken het echter lastig om voldoende tempo en bouwvolume te realiseren. Projecten die vertragen zijn eerder regel dan uitzondering. Om voldoende te kunnen versnellen, kunnen we niet anders dan ook over de grenzen van de bebouwde kom kijken. Nieuwe uitleggebieden kunnen ruimte gaan bieden voor woningbouw. Hier ligt een gezamenlijke taak voor de publieke sector en de markt. Niet rücksichtslos volbouwen waar er ruimte is, maar blijven zoeken naar een goede balans tussen bebouwing, infrastructuur, groen en water.

Daarbij is het zaak om vanaf het begin na te denken over klimaatadaptie, circulariteit, natuurinclusiviteit en innovaties zoals bijvoorbeeld smart grids, smart mobility en smart cities. We moeten nadenken over hoe nieuwe technologieën de gebouwde omgeving efficiënter kunnen organiseren en de leefbaarheid kunnen verhogen.'

Wat vinden jullie van het speelveld waarin marktpartijen hun werk moeten doen?

'Er is veel onduidelijkheid over het speelveld.'



'HET OPVOEREN VAN HET TEMPO VAN DE WONINGBOUW WORDT EEN BELANGRIJKE OPGAVE'

Rob Waaijer

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

Mijn oldtimer

MOOIESTE GEBOUW:

Er zijn meerdere gebouwen die hiervoor in aanmerking komen

ULTIEME ONTSPANNING:

Aan een tafeltje op een Italiaans plein met een gekoeld wit wijntje genieten van de drukte

GUILTY PLEASURE:

Roze koek

BESTE ADVIES IS:

Altijd jezelf blijven

VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

Gezondheid & geluk voor mijn familie en vrienden

WAT MAAKT DE STAD SLIM:

Een stad die de veranderende vraag en aanhoudende stroom van mensen kan blijven faciliteren

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Lekker uiteten in een goed restaurant

Hoe gaan we om met de stikstofproblematiek? Wat zijn de gevolgen van de steeds veranderende duurzaamheidseisen? Hoe geven we invulling aan de energietransitie? Wat betekent klimaatadaptie voor woningbouw en hoe kunnen we dit als een kans zien? Hoe ontwikkelt de werkgelegenheid en het aanbod van personeel zich in de bouwsector? En ook de overheid heeft steeds minder ambtelijke capaciteit om projecten en initiatieven te beoordelen en te begeleiden. Door de toenemende regulering van de woningmarkt en de hogere bouwkwaliteit (BENG, klimaatadaptie, etc.) enerzijds en de beperkte capaciteit en de stijgende bouwkosten anderzijds, komt de haalbaarheid van projecten steeds meer onder druk te staan. Dat zijn de uitdagingen die wij aangaan.'

Er ligt een enorme bouwopgave in een zeer complexe context. Wat betekent dat voor de samenwerking tussen markt en overheid?

'We moeten toe naar een complementaire vorm van samenwerking tussen overheden en marktpartijen. Dit voorkomt dat je in de klassieke wij-zij tegenstellingen terecht komt en maakt versnelling mogelijk. De samenwerking rust op twee belangrijke pijlers. Ten eerste: het gezamenlijk beantwoorden van de capaciteitsvraag door een goede rolverdeling. Duidelijke afspraken over wie wat doet en wanneer. Overheden moeten nog meer de randvoorwaarden creëren voor de gevraagde woningbouwimpuls. Zij moeten

planologische ontwikkelingen mogelijk maken, investeren in openbaar vervoer en infrastructuur en regels vereenvoudigen. Op hun beurt kunnen marktpartijen dan weer de gemeenten ondersteunen door delen van de planvoorbereiding voor hun rekening te nemen. De tweede pijler is een integrale aanpak, waardoor partijen beter en sneller kunnen sturen op de haalbaarheid van projecten. Publiek-private samenwerking tussen overheden en marktpartijen zorgt voor een vliegwieleffect waardoor we deze enorme opgave tot een goed einde kunnen brengen en de resultaten de verwachtingen zelfs kunnen overtreffen.'

Wat vraagt dat precies van overheid en marktpartijen?

'Het nieuwe kabinet zal uitvoering moeten geven aan de Actieagenda die 34 grotere organisaties hebben samengesteld om de woonopgave te versnellen. Tegelijkertijd moeten we zorgen dat bij de woning- en verduurzamingsopgaven de steden en de randgemeenten leefbaar en economisch gezond blijven. Het stroomlijnen van het ontwikkelproces zorgt voor de benodigde ruimte om belangrijke thema's als klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen in te bedden in de projecten. Daarvoor is het nodig dat marktpartijen en de overheid met een gemeenschappelijk doel en vanuit een gemeenschappelijke visie gaan samenwerken.'



Peter van Swam

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

De elektrische fiets van mijn vrouw

MOOIESTE GEBOUW:

Maakt nog geen mooi gebied, het gaat om de combinatie

ULTIEME ONTSPANNING:

Wintersport met mijn gezin

GUILTY PLEASURE:

Star trek op Netflix

VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

Mijn gezondheid, familie en vrienden

WAT MAAKT DE STAD SLIM:

Het vermogen om mee te gaan met de tijd en zichzelf steeds opnieuw uit te vinden

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Lekker uiteten in een goed restaurant

'NIEUWE UITLEGGEBIEDEN KUNNEN RUIMTE GAAN BIJDEN VOOR WONINGBOUW'



De Boezem, Rotterdam

Geef eens een paar voorbeelden van geslaagde publiek-private samenwerking?

'De Boezem Rotterdam toont de kracht van samenwerking. Op verzoek van de gemeente Rotterdam hebben wij de herontwikkeling van een oude school ter hand genomen. Dat heeft geleid tot een prettige en intensieve samenwerking tussen Waaijer Projectrealisatie en de gemeente. Zo hebben wij de ambtelijke organisatie op diverse onderdelen kunnen ontlasten en daardoor tegelijk

kunnen sturen op de doorlooptijd, bijvoorbeeld door zelf het stedenbouwkundige kader op te stellen en ter goedkeuring voor te leggen. Gedurende het proces is steeds op een flexibele manier naar de taakverdeling gekeken. Het resultaat mag er zijn, de Auris Groep (de eigenaar van de grond) heeft een nieuw hoofdkantoor met audiologisch laboratorium gekregen en Rotterdam krijgt er een bijzonder appartementengebouw bij met 80 middeldure huurappartementen en een groene binnentuin.'





Maikel Ruhl

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

Het liefst wandel ik naar mijn bestemming

MOOIESTE GEBOUW:

Mijn laatste project

ULTIEME ONTSPANNING:

Golfsurfen

GUILTY PLEASURE:

Excel

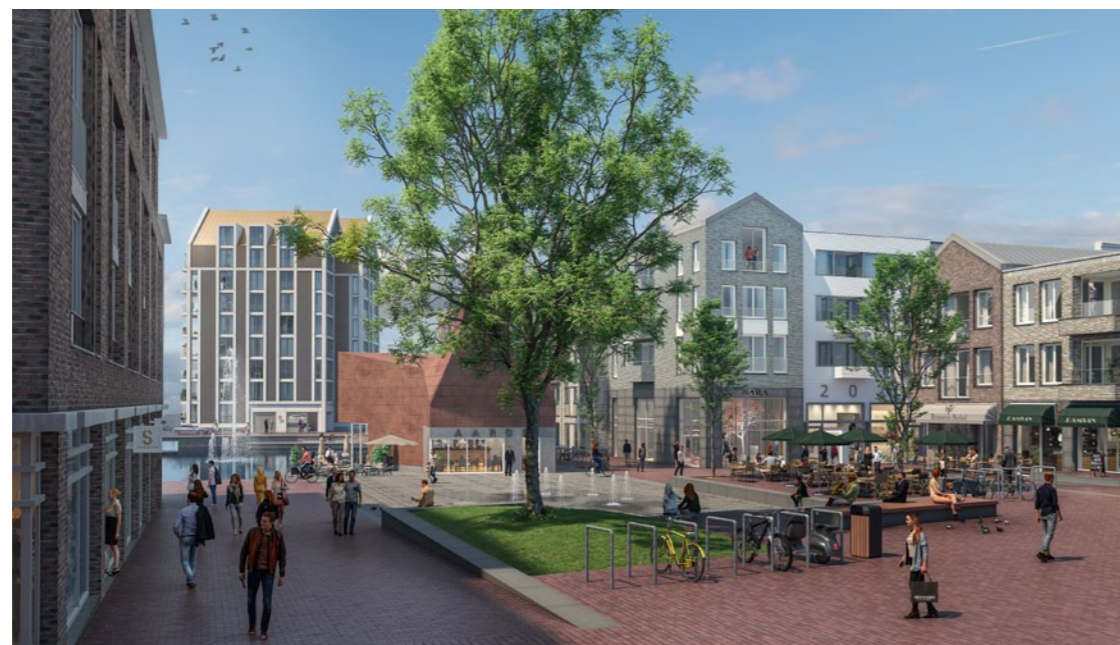
IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL LANG DROOMT:

De wereld rondzeilen met ons gezin

WAT MAAKT DE STAD SLIM:

Een stad die natuur niet verdrift maar toevoegt

'GEDURENDE HET PROCES IS STEEDS OP EEN FLEXIBELE MANIER NAAR DE TAAKVERDELING GEKEKEN'



Berkel Centrum West, Berkel en Rodenrijs

'De Herentuyn Voorburg. Hier hebben wij samen met Hoogvliet Beheer een planvoorstel ingediend voor de transformatie van een in onbruik geraakt gemeentehuis tot een nieuwe Hoogvliet supermarkt in combinatie met wonen. Dit levert een kwalitatieve impuls op voor de levendigheid van de bestaande historische dorpskern. Klimaatadaptie en natuurinclusief bouwen zijn belangrijke thema's in het ontwerpproces. Door structurele beplanting op

de daken, tegen gevels en in de straten wordt veel groen aan het project toegevoegd. De ecologische natuur wordt versterkt terwijl hittestress wordt gereduceerd en regenwater wordt gebufferd. De gemeente heeft onze ambities op een vroeg moment omarmd. In gezamenlijk overleg zijn de ambities vertaald in ruimtelijke uitgangspunten. Door goede afspraken konden zowel planuitwerking als het omgevingsmanagement voortvarend worden opgepakt.'



Edward Verkleij

GROOTSTE INSPIRATIE:

Pure schoonheid in de ruimste zin des woords

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

De fiets

ULTIEME ONTSPANNING:

Vakantie in de natuur

GUILTY PLEASURE:

Snelheid

ALS JE MORGEN ZOU KUNNEN

WAKKER WORDEN MET EEN GOEDE

EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT

ZOU DAT ZIJN:

Muzikaal zijn

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET

MEEST NAAR UIT:

Feestje met vrienden en familie

'SAMENWERKING TUSSEN OVERHEDEN EN MARKTPARTIJEN ZORGT VOOR EEN VLEGWIELEFFECT'



De Herentuyn, Voorburg



Tuindershof, Pijnacker

'In samenwerking met een ontwikkelende bouwer hebben wij de prijsvraag gewonnen voor **Berkel Centrum West** in de gemeente Langsingerland. De komende 10 jaar zal deze gemeente groeien tot 75.000 inwoners. Om het voorzieningenniveau hierop af te stemmen hebben we een plan gemaakt met een Lidl supermarkt, winkels, horeca, cultuurhuis, 170 woningen en 360 parkeerplaatsen. Een fors deel van de appartementen is bestemd voor starters. Het afmaken van het winkelrondje, het naar binnen brengen van de Berkelse plas en de multifunctionele invulling van wonen, winkels, horeca en een cultuurhuis, pleinen en terrassen aan het water creëert een bruisend centrumgebied.'

'Gebiedsontwikkeling **'Tuindershof'** voorziet in

de bouw van 500 huur- en koopwoningen. Hiervoor hebben we met onze samenwerkingspartners en in samenwerking met de gemeente Pijnacker-Nootdorp een gebiedsvisie opgesteld waarin de sociale woningen op een natuurlijke wijze zijn opgenomen in het plan. We hebben de thema's duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptie aangegrepen om identiteit te geven aan het gebied. Zo is er een duurzaam energiesysteem op basis van warmte-koudeopslag en aquathermie. Het watersysteem oogt niet alleen mooi, maar heeft ook een belangrijke functie als waterberging én energieberging. Met de landschapsarchitecten hebben we gestreefd naar het creëren van echte natuurinclusieve biotopen waarbij de beplanting de voeding verzorgt voor een keur aan insecten en dieren.'