

FUTURES

Regardless of whether you need expertise, specialist support or simply advice, we will take care of your needs.

MADE IN PROLOGIS



service

Study association Urban Systems and Real Estate Eindhoven

MAGAZINE

Thema editie

Crises

- Gaat covid-19 ons mobiliteitsgedrag blijvend veranderen?
- Hoe helpen we starters op de woningmarkt?
- Kan de omgevingswet de energietransitie versnellen?



ruimte voor de ideeën van morgen

ALGEMEEN

SERVICE Magazine is een uitgave van Stichting SERVICE Magazine. Stichting SERVICE Magazine wordt beheerd door studievereniging SERVICE, de studievereniging van de studierichting Urban Systems & Real Estate van de faculteit Bouwkunde aan de Technische Universiteit Eindhoven. Het magazine verschijnt één keer per jaar, zowel digitaal als op papier.

BRONNEN

Voor onderzoeks- en studiedoelstellingen mogen delen uit dit magazine gedupliceerd worden, mits voorzien van bronvermelding. Vervolgvuldiging voor overige doeleinden is alleen toegestaan met toestemming van het bestuur van studievereniging SERVICE. Ten aanzien van de juistheid van de inhoud kan geen aansprakelijkheid worden aanvaard.

REDACTIE

Stefan Aalbersberg	Hoofdredacteur
Kees - Jan van den Bosch	Redacteur
Romee den Boer	Redacteur
Tim Crijs	Redacteur
Chiel van der Pas	Redacteur

VORMGEVING

Bagdagul Tan	Lay-out & omslag
www.badatan.nl	

COVER AFBEELDING

iStockphoto

DRUKWERK

Opmeer
www.opmeerbv.nl

BESTUUR

Joppe van Veghel	Voorzitter
Thomas Pelgrim	Secretaris
Stefan Aalbersberg	Magazine & Penningmeester
Leroy Pieloor	Penningmeester
Diane Nelissen	PR
Bregje Schulten	PR
Dennis Andreoli	Company relations
Bas Peters	Company relations

STICHTINGSBESTUUR

Joep van Eijkeren	Voorzitter
Stephan Kerperien	Acquisitie/Penningmeester
Stefan Janssen	Magazine
Marieke Leussink	Magazine

RAAD VAN ADVIES

drs. ing. N.J.T. Bol (SWECO)
B. Petit MSc (NN Investment Partners)
ir. F.A.M. Elferink MSc MSRE MRICS (Brickstone Retail)
ir. S.J.E. Maussen MRE (P3 Advies / Wijontwikkelensamen)

SPONSOREN

Arcadis, AT Osborne, Republiq, SDK, Prologis, Enginear, Brink, vb&t Groep, BBD, Savills, AM, Anculus, PVM

CONTACTGEGEVENS

Stichting SERVICE Magazine
Vertigo 08H09
Postbus 513
5600 MB Eindhoven
T: 040 24 750 93

W: www.service-studievereniging.nl
E: info@service-studievereniging.nl

ISSN: 2468-2950

Redactioneel

Beste lezer,

Om maar meteen met het grootste understatement van het afgelopen jaar te beginnen: *'Het was wel een raar jaar'*. Een jaar waarin de wereld grotendeels op slot zat. Een jaar waarin sectoren het heel moeilijk hadden, waar andere floreerden. Dit beeld is ook terug te zien binnen de vastgoedsector en de mobiliteit. Woningprijzen gaan nog steeds door het dak, terwijl winkels en kantoren noodgedwongen leeg staan. Goede ventilatie is nog nooit zo belangrijk geweest. Files behoren grotendeels tot het verleden en het OV is een potentiële besmettingsbron geworden. Wat is blijvend en wat is tijdelijk?

Het thema van dit jaar was dan ook snel bepaald: *'Crises'*. Gezien de breedte en actualiteit van dit onderwerp hebben we als commissie besloten om deze editie als themanummer uit te brengen. Ondanks de dominante rol die de coronacrisis het afgelopen jaar heeft gespeeld wilden we verder kijken dan dat. Er zijn namelijk meer crises die de komende tijd op ons af zullen komen, of waar we al middenin zitten. Denk hierbij aan de crisis op de woningmarkt, de klimaatcrisis en de waterproblematiek in steden.

Complementair aan de artikelen in het magazine zijn we dit jaar begonnen met het maken van een podcast, waarin we gesprekken voeren met mensen die een raakvlak hebben met de vastgoedwereld. Onze podcast genaamd *'Een onroerend goed gesprek'* is te beluisteren via onze website en Spotify. Verder hebben we onze opinieartikelen ondergebracht in de nieuwe rubriek *'Ik weet het vastgoed'*. Vergeet daarnaast niet om een kijkje te nemen op onze website waar een aantal afstudeerders vertellen over hun onderzoek en waar uiteraard alle artikelen uit dit magazine ook gepubliceerd zijn.

Ondanks de negatieve associaties die onlosmakelijk met begrip *'crises'* verbonden zijn hebben we juist ook alle kansen willen benadrukken die de verschillende crises kunnen bieden. Om de beroemde woorden van Winston Churchill maar weer eens te citeren: *'Never waste a good crisis'*. Dat is dan ook het uitgangspunt geweest voor deze editie. Ik wil iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan dit magazine, inclusief de commissie, ontzettend bedanken. Zonder jullie was ook het SERVICE Magazine in een crisis beland.



Veel leesplezier met deze 28e jaargang van het SERVICE Magazine!

Met vriendelijke groet,
Stefan Aalbersberg

SDK

sdkvastgoed.nl



ARCADIS

AT OSBORNE

REPUBLIC

SDK

PROLOGIS

Enginear

BRINK

vb&t Groep

BOUWKUNDE
BOORDEN
DAGEN

savills

AM

anculus
uw school onze zorg

PVM

Quotes

'Hout als het kan, andere materialen als het niet kan, maar je moet het tenminste overwegen. Als iedereen daar mee begint, dan zijn we al een hele stap vooruit.'

Thijs Croon

- Podcast aflevering 2

'Retailers willen niet meer in 25 of 50 verschillende plaatsen in Nederland zitten, maar voeren de locatiestrategie terug naar 10 tot 15 plaatsen in Nederland.'

Michiel Boonen

- Podcast aflevering 1

'In 2050 is er behoefte aan minimaal een verdubbeling van de huidige logistieke vastgoedvoorraad.'

Jordy Kleemans en Mees van der Goot

- Pagina 31

'De winkelhuurprijzen liggen als gevolg van de groeiende woningnood steeds vaker onder de woninghuurprijzen.'

Casper Wolf

- Pagina 15

'Het is duidelijk dat investeerders in veel gevallen meer willen bieden voor woningen dan huishoudens die er zelf in willen gaan wonen.'

Jan Rouwendal

- Pagina 48

'Bijna 3.000 schoolgebouwen in Nederland voldoen niet of twijfelachtig aan de minimumeisen met betrekking tot luchtverversing.'

Pim Bressers

- Pagina 36

'COVID-19 will exacerbate the housing crisis.'

Oana Druta

- Pagina 23

'Het (her)ontwerp van steden en wijken en de inrichting van de openbare ruimte hebben grote invloed op de mobiliteitskeuzes van mensen.'

Floor Alkemade

- Pagina 42

Inhoud

- 6 Lectori Salutem
- 8 Introductie Thema's

Coronacrisis Algemeen

- 10 De coronacrisis en de toekomst van de gebouwde omgeving

Retailvastgoed

- 15 Eigenaar winkelvastgoed moet invulling pand heroverwegen

Woningmarkt

- 18 Wonen in het post-coronatijdperk
- 23 Challenges for the Dutch Housing System

Kantorenmarkt

- 26 Thuiswerken bevordert dynamiek op de kantorenmarkt

Logistiek vastgoed

- 31 Groei geremd door Covid-19, maar zet door op lange termijn

Onderwijsvastgoed

- 36 Krijgen schoolgebouwen de aandacht die ze verdienen?

Mobiliteit

- 39 Gaat covid-19 ons mobiliteitsgedrag blijvend veranderen?
- 42 Duurzame mobiliteit in de periode na Covid-19

Algemeen

- 47 Ook voor de coronacrisis geldt de varkenscyclus

Woningcrisis

- 48 De particuliere huursector in de Nederlandse woningmarkt
- 51 Hoe helpen we starters op de woningmarkt?
- 53 Nieuwe woonvormen in Nederland

Klimaatcrisis

- 58 Periculum in mora
- 60 Houdt flexibiliteit in Investeren in de toekomst
- 65 Omgevingswet helpt Energietransitie
- 69 Verwachten woningcorporaties te voldoen aan Klimaatakkoord?

Project in the picture

- 72 Groen en waterretentie in de stad

- 76 Contact pagina SERVICE Magazine

Niet iedereen kan straks optimaal thuiswerken

Toen het Corona virus in Nederland begon door te breken en premier Rutte ons allemaal opriep om zoveel mogelijk thuis te werken, ging de TU/e abrupt dicht. Net als voor velen van u, was het ook voor mij een flinke verandering in mijn werkende leven.

Toen ik eenmaal thuis een werkplek had ingericht, zag ik als werkplek onderzoeker ook meteen een mooie kans. Het grootste thuiswerk experiment van Nederland was spontaan begonnen. Dat kun je als werkplek onderzoeker natuurlijk niet ongemoeid laten! Na wat navragen, hoorde ik dat het Center for People & Buildings en ontrafelexperts Aestate ook al op stoom aan het komen waren om het thuiswerken te gaan onderzoeken. Dus sloegen wij de handen ineen om dit nieuwe, gedwongen fenomeen eens in kaart te gaan brengen. Daarbij sloot ook nog één van mijn 'concullega's' bij de vastgoedleerstoel aan de TU Delft aan. En zo ontstond het team achter het grootschalige WeWerkenThuis onderzoek (<https://www.wewerkenthuis.nl/>).

Duizenden medewerkers van diverse grote, met name publieke, kantoororganisaties vulden 9 weken lang een wekelijkse enquête in over hun ervaringen thuis. Een deel begon al in april, een deel een paar maanden later en een derde cohort was eind 2020 met deze enquête reeks bezig. In totaal leverde dit onderzoek daardoor een schat aan informatie op, die niet alleen de deelnemende organisaties helpt met het ondersteunen van hun mensen waar het knelt. Ook voor de wetenschap is deze rijke dataset een ongekende bron van informatie. Telewerken, zoals we het in de jaren 90 noemden, is namelijk niet nieuw en ook al wel eerder onderzocht, maar toen werkten deelnemers over het algemeen maar 1 of 2 dagen thuis. Nu werken we ineens volledig thuis en dan worden de 'lasten' van het thuiswerken natuurlijk al snel uitvergroot.

De komende periode gaan we deze dataset dan ook helemaal uitpluizen en tegen theorieën aanhouden over de mens en zijn/haar voorkeuren en gedrag. Wat voor nu een snelle analyse van de data al laat zien, is dat thuiswerken voor een hele boel mensen nieuw is. Lang niet iedereen werkte voor deze crisis überhaupt ooit thuis. Wellicht moeilijk voor te stellen voor diegenen die dit al heel normaal vonden, maar dat is dus niet voor elke kantoormedewerker het geval. Dit is niet eens altijd vanwege een baas die het thuiswerken niet toestond. Er gaven ook deelnemers aan dat ze niet thuiswerkten omdat ze het prettig vinden om zichtbaar aanwezig te zijn op de werkvloer. Het grootste deel wil na deze crisis nu wel meer vanuit huis werken, maar waarschijnlijk maximaal een dag of twee.

Ondanks dat een groot deel van de deelnemers dus het thuiswerken tot op zekere hoogte lijkt te omarmen, is het belangrijk te realiseren dat dus niet iedereen (meer) wil gaan thuiswerken! Ook geeft slechts twee derde van de



Dr. Ir. Rianne Appel-Meulenbroek

Dr. Ir. Rianne Appel-Meulenbroek is universitair hoofddocent corporate real estate en workplace management in de bouwkunde faculteit van de TU Eindhoven. Daarnaast is ze hoofdredacteur van het Journal of CRE, voorzitter van het Transdisciplinary Workplace Research (TWR) netwerk en bestuurslid van de European Real Estate Society (ERES). In haar onderzoek benadert zij vastgoed als productiefactor voor (kennis)organisaties, met de focus op kantoorgebruikers. Ze richt zich op hoe Corporate Real Estate (CRE) moet worden gemanaged en hoe locatie-, gebouw- en werkplekkeuzes waarde toevoegen aan de drijfveren van kantoororganisaties en -medewerkers (bijv. productiviteit en gezondheid van medewerkers, innovatievermogen van organisaties, kennisdeling, flexibiliteit).



deelnemers aan dat de thuissituatie momenteel prettig is om thuis te kunnen werken. En slechts de helft is (zeer) tevreden over de beschikbare faciliteiten die thuiswerken ondersteunen. Daar zullen werkgevers dus ook rekening mee moeten houden en iets aan moeten doen, als ze thuiswerken willen verplichten. Meer dan 20% vindt bijvoorbeeld dat ze zich thuis slecht kunnen concentreren.

Ik heb nu dan ook een afstudeerder op het thema 'afleiding op de thuiswerkplek' gezet, om te kijken wat deze afleiding precies veroorzaakt en of daar eventueel iets aan te doen zou zijn. Samen met het stagebedrijf hopen we daar begin 2021 meer helderheid in te hebben. Wat we uit het WeWerkenThuis onderzoek al kunnen concluderen, is dat ongeveer een derde van de respondenten thuis geen aparte werk kamer heeft, waar ze niet gestoord worden door huisge-noten. Dus niet iedereen heeft een echte werkplek tot z'n beschikking.

Als je in detail naar die thuiswerkplek kijkt, komen hier nog meer issues naar voren die verder gaan dan een gebrek aan faciliteiten of een goede bureaustoel. Waar we op kantoor de laatste jaren veel aandacht zagen voor een healthy



workplace, met groen, zit/sta-bureau's, optimale verlichting en inspirerende kunst en kleuren, zien we dat thuis veel mensen niet eens een acceptabele, 'standaard' kantooromgeving kunnen evenaren. Van de deelnemers aan dit onderzoek, heeft slechts de helft planten staan in de ruimte waar ze werken. Zo'n tien procent heeft zelfs geen uitzicht naar buiten! Dus niet alleen de ergonomie is bij velen ver te zoeken (de toeloop bij fysiotherapeuten liep na maart al snel op), maar een breder palet aan wellbeing issues bij het thuiswerken vind ik zorgelijk.

Momenteel lijkt vooral de mentale gezondheid in gevaar door het vele thuiswerken. Een grote component is hier waarschijnlijk het gemis aan sociale contacten, maar mogelijke speelt ook de fysieke werkomgeving een rol. Samen met een consortium aan bedrijven, ben ik toevallig net in januari 2020 een PhD-onderzoek gestart naar het fysieke kantoor in relatie tot de mentale gezondheid van medewerkers (zie <https://www.officementalhealth.nl/>). Door Corona nemen we ook hierin nu de thuiswerkplek mee.

Alle grote kantoororganisaties proberen momenteel beleid te bepalen over 'hoe nu verder'. Hoe ziet het 'kantoor van de toekomst' er eigenlijk uit? Wie komt er nog naar kantoor en voor welke activiteiten? Zelf denk (en hoop!) ik dat iedereen straks weer naar kantoor komt. Misschien een dag minder dan voorheen, maar het kantoor heeft de mens zoveel te bieden. We doen er

niet alleen de laatste roddels op en leren onze directe collega's beter kennen, maar snuiven er onbewust ook de organisatiecultuur op. Door fysiek aanwezigheid voelen we ons deel van een groter geheel en waarschijnlijk daardoor meer betrokken bij de organisatie. Bovendien zijn er betere mogelijkheden voor mentorschap en socialisatie van nieuwkomers, wat beide heel moeilijk is op afstand. Dus mijn oproep aan kantoororganisaties hier is om het nieuwe beleid niet te overhaasten. Wacht nog even af tot de vele wetenschappelijke onderzoeken die sinds maart zijn opgestart, hun resultaten hebben laten zien. En betrek vooral ook je medewerkers in de besluitvorming over het nieuwe 'nieuwe werken'!

Aangezien ik werkplek onderzoeker ben, heb ik mij daartoe beperkt in deze nieuwe introductie van dit nummer van het Service magazine. Maar de andere artikelen bekijken deze en andere crises momenten ook vanuit andere kanten. Ik wens iedereen dus veel leesplezier.

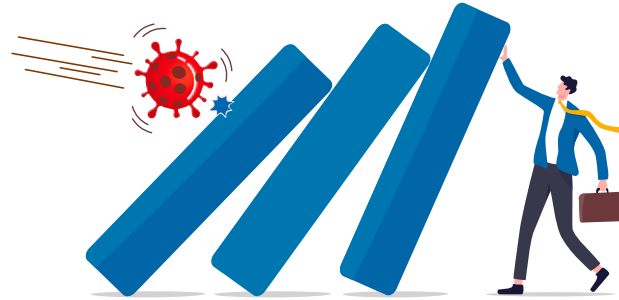
Rianne Appel-Meulenbroek

Universitair hoofddocent corporate real estate & workplaces

Introductie Thema's

Coronacrisis

In december 2019 werd het coronavirus voor het eerst ontdekt, toen nog ver weg in China. Na een aantal maanden zette dit nieuwe virus ook voet aan land in Nederland. In het afgelopen jaar kon je er niet omheen, hoe het coronavirus onze maatschappij ontwricht heeft. Van een crisis kun je zeker wel spreken. Ook op het gebied van urban systems en vastgoed heeft het coronavirus zo zijn impact gehad. Thuiswerken werd de norm, kantoren kwamen leeg te staan, ventilatie van gebouwen kreeg ineens veel aandacht, en ook de winkels hebben eraan moeten geloven. Aan de andere kant verdwenen de meeste files, werd ons huis de plek waar we vrijwel alles deden, en draaiden de pakketdiensten overuren. We zitten op het moment nog midden in de pandemie, dus wat de toekomst ons gaat brengen is verre van zeker, maar dat deze pandemie een flinke impact op onze samenleving heeft staat vast. Sommige veranderingen zullen tijdelijk zijn, terwijl andere veranderingen blijvend zullen zijn. In dit magazine kijken we naar het effect dat de coronapandemie tot nu toe heeft gehad op onze steden en op de vastgoedmarkt en we



kijken ook alvast vooruit naar wat deze crisis ons zal brengen, zowel moeilijke dilemma's alsook de mogelijkheden om onze dorpen en steden te verbeteren.

Geschreven door:
Chiel van der Pas (*redactie*)



Woningcrisis

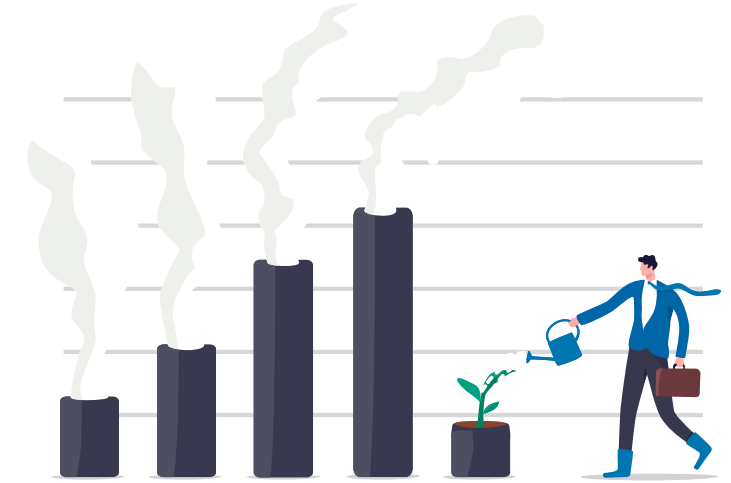
De woningcrisis, grotendeels overschaduwd door de coronacrisis, is nog steeds een ware crisis. Vooral voor de starter is er op de Nederlandse woningmarkt vrijwel geen betaalbare huur- of koopwoning te vinden. Dit is niet alleen het gevolg van een jarenlange groei van het woningtekort, maar de stagnatie van het systeem zit veel dieper. De lage rente en het grote aanbod van kapitaal door o.a. beleggers zorgt nog steeds voor snel stijgende prijzen. Daarnaast is het begrip 'scheefwonen' niet alleen van toepassing op mensen die een sociale huurwoning bezetten terwijl ze volgens de regels een te hoog inkomen hebben, maar ook juist de mensen die stagneren in het zetten van de volgende stap van hun wooncarrière. Deze stagnatie is hoofdzakelijk toe te schrijven aan het tekort van woningen in het algemeen, maar vooral ook aan een tekort van geschikte woningen. Hoe zorgen we ervoor dat het woningtekort wordt teruggedrongen, hoe zorgen we ervoor dat de aanwezige woningvoorraad zodanig wordt getransformeerd naar de woningtypes die gewenst zijn? Hoe zorgen we ervoor dat de starter ook nog aan een woning komt? Kortom, hoe zorgen wij ervoor dat deze woningcrisis wordt opgelost?

Geschreven door:
Kees-Jan van den Bosch (*redactie*)

Klimaatcrisis

Klimaatverandering is een feit en binnen de vastgoedwereld zullen ook veranderingen plaats moeten vinden. Voor 2050 moet het Nederlandse vastgoed volledig klimaatneutraal zijn. Door klimaatverandering neemt de temperatuur op aarde toe, waardoor onder meer de zeespiegel stijgt en steden te maken krijgen met het urban heat island effect. Om deze problemen niet te laten verergeren is verduurzaming nodig maar dit is een kostbare opgave en wie neemt hierin het voortouw? Het gebruik van waterstof kan wellicht een oplossing zijn. Woningcorporaties zijn bezig nieuwe woningen te bouwen om de woningcrisis tegen te gaan, maar moeten ondertussen ook investeren in een duurzame toekomst. Daken liggen steeds voller met zonnepanelen, maar dit lost lang niet alles op. Hoogbouw heeft een relatief klein dakoppervlak per appartement, wat inhoudt dat het plaatsen van zonnepanelen hier niet toereikend zal zijn. Toch zal hier ook een oplossing voor gevonden moeten worden. Daarnaast zal niet alleen het vastgoed verduurzaamd moeten worden, maar ook de mobiliteit. Denk hierbij aan het efficiënter maken van infrastructuur en het verduurzamen van voertuigen. Welke problemen komen vastgoedeigenaren en gemeenten nog meer tegen en hoe verwachten zij deze op te lossen? En hoe gaan steden om met toemend water overlast?

Geschreven door:
Tim Crijns (*redactie*)



NIEUW

SERVICE Magazine Podcast!

Toen we begonnen aan het maken van het SERVICE Magazine in september, kwamen we al gauw tot de conclusie dat het magazine wel wat 'sexyer' mocht. We wilden onze lezers niet alleen voorzien van hoogwaardige inhoudelijke artikelen, maar ook met laagdrempelige content. Toen was daar ineens de podcast! Nog nooit waren podcasts zo booming als tijdens de corona crisis. We willen allemaal namelijk best wat nieuws leren tijdens onze werk- of studiedag, maar nóg meer naar je scherm staren is niet zo aantrekkelijk gebleken. Hoe ideaal is het dan om nog meer te leren over Urban Systems en Real Estate tijdens een ommetje?!

Zo ontstond daar: 'Een onroerend goed gesprek', de podcast van het **SERVICE Magazine!** Met groot enthousiasme heeft de commissie de meest uiteenlopende gesprekken gehad. Zo konden we meer leren over de crises waar we ook middenin zitten, al lijken ze soms te worden ondergesneeuwd door corona. Ben je na het lezen van alle corona artikelen dus toe aan wat afwisseling? Ga dan gauw naar ons Spotify kanaal of de website, om daar meer te leren over de uitdagingen waar onze sector voor staat!

Geschreven door:
Romee den Boer (*redactie*)

De stad is dood, leve de stad

De coronacrisis en de toekomst van de gebouwde omgeving

Van alle crises die de westerse wereld de afgelopen eeuw hebben geteisterd, heeft geen enkele een meer dystopische lading gekregen dan de huidige pandemie. Vast staat dat enkele langer lopende ontwikkelingen door de lockdown worden versneld. De druk op de stedelijke woningmarkt zal de komende periode sterk toenemen. Op lange termijn zijn herstelplannen voor steden nodig, met de nadruk op gezondheid, veerkracht, veiligheid, inclusiviteit en rechtvaardigheid.

De westerse wereld is de afgelopen vijftig jaar door verschillende crises heen gegaan. Denk aan de oliecrisis van de jaren 70, de huizen crisis van de jaren 80, de internet bubbel uit de jaren 90, de aanslagen van 9/11, de financiële en economische crisis van 2008-2010. Geen enkele crisis heeft echter een meer dystopische lading gekregen dan de huidige corona pandemie, in combinatie met de economische neergang, de versterking van ongelijkheid en de naderende klimaatverandering.

Volgens de Duitse filosoof Hartmut Rosa, komt dat omdat de epidemie de verhouding tussen mensen en omgeving heeft verstoord. 'We kunnen het virus niet zien of voelen', zegt Rosa in gesprek met Bas Heijne, 'er zit iets in de lucht wat ons bedreigt. (...) Ik zie dat als symbolisch voor ons laat-moderne levensgevoel. Er voelt iets helemaal niet goed, maar we kunnen er onze vinger niet op leggen' (Heijne, 2021).

Moderniteit stoelt op het idee dat de omgeving volledig kan worden beheerst. Dat bepaalt ook de reactie op de corona epidemie. Men wil het virus onder controle krijgen en is bereid daarvoor het gehele sociale leven stil te leggen. Tegelijkertijd bezorgen de dingen die niet te beheersen zijn, mensen een groeiend gevoel van machteloosheid. Volgens Rosa 'missen we resonantie in onze relatie met de natuur, de geschiedenis, met andere mensen en ook in die met onszelf, ons lichaam' (Heijne, 2021).

Rosa is niet de eerste die constateert dat de neoliberale orde een obsessie heeft met groei, acceleratie en voortdurende innovatie. Dat verhindert, stelt hij, dat we ooit krijgen waar we naar verlangen. We zijn bezig met het verwerven van zoveel mogelijk kapitaal, niet alleen geld, maar ook cultureel en sociaal kapitaal (Heijne, 2021). Terwijl we niet bezig zijn met de vraag wat goed leven is.



Ir. Harm Tilman

Harm Tilman (*1954, Rotterdam) is auteur, docent, moderator, juryvoorzitter en zelfstandig redacteur op het gebied van architectuur en stedenbouw. Tot 2021 was hij hoofdredacteur van het architectuurplatform de Architect. Website: harmtilman.nl

Precies dat is de inzet van de degrowth beweging. Degrowth is de geplande vermindering van het totale energie- en materiaalgebruik op zo'n manier dat de samenleving opnieuw in overeenstemming wordt gebracht met de planetaire grenzen (of de grenzen aan de groei), terwijl het leven van mensen wordt verbeterd en de middelen eerlijker worden verdeeld. In dit economische model ligt de weg naar meer welvaart voor iedereen, niet in meer exploitatie en uitbreiding, maar in delen en samenwerken (Harper, 2020).

Einde van de stad?

Al vele malen is bij het uitbreken van crises de doodslok geluid over steden. Dat was bijvoorbeeld het geval in 2001, toen slechts weinigen nog een cent gaven voor New York. Dat gebeurde opnieuw in 2008, ofschoon niet lang daarna deze stad de grootste toeloop uit haar geschiedenis kreeg te verwerken. Deze stedelijke renaissance was eigenlijk door niemand voorzien en in ieder geval niet in die mate (Florida, 2016).

FIGUUR 1

Hybride houten woongebouw HAUT in Amsterdam.



Het gebouw laat zien dat hout en andere bio-based materialen een duurzaam alternatief vormen voor staal en beton. Architect: Team V Architectuur (2021) Beeld: Team V Architectuur / Zwartlicht.

Op dit moment wordt opnieuw het einde van de stad aangekondigd, niet alleen vanwege de lockdown, maar ook vanuit de economische neergang en sociale onrust die in het verschiet liggen. Ook nu zal het zo'n vaart niet lopen. Aan de samenkomst van mensen in een compacte stedelijke omgeving met hoge dichtheid zijn nu eenmaal veel voordelen verbonden. Het vormt een geschikt milieu voor innovatie en productiviteit en zal dat ook in de toekomst zijn.

Wel is de verwachting dat de stedelijke bevolking gemiddeld jonger zal worden. Jongeren zijn aangewezen op de steden, omdat ze hier hun eerste baan vinden en in contact komen met hun leeftijdgenoten. Een groot deel van de oudere, meer kwetsbare mensen zal zeker uitwijken naar de randgemeenten. Mensen met kinderen laten hun keuze onder meer afhangen van de vraag of er voldoende opvang en scholen in de woonomgeving zijn te vinden.

De toestroom van jongeren verhoogt de druk op de stedelijke woningmarkt. Binnenstedelijke woningen zijn de afgelopen jaren onbetaalbaar geworden, als gevolg van het feit dat ze in toenemende mate werden gezien als 'luxury goods', eerder bedoeld om in te investeren dan in te wonen. Deze ontwikkeling heeft ertoe geleid dat de stedelijke middenklasse langzaam de stad uit is geduwd en dat starters amper kans maken op de stedelijke woningmarkt.

Volgens Edward Glaeser hebben steden in de regel twee functies (Glaeser, 2012). De balans is de afgelopen dertig jaar te veel doorgeslagen naar de productie van 'amenity values'. Bij de laatste kun je denken aan voorzieningen als musea, restaurants en stadsstranden, die bijdragen aan de vorming van de 'luxury city'. Steden dienen nu op de reset knop te drukken en aandacht te schenken aan de verbetering van hun 'productivity values'. Om de middenklasse aan hun stad te binden en jongeren kansen te geven, is betaalbare woningbouw een absolute prioriteit.

Opkomst van hybride werkmodellen

Ontwikkelingen die toch al aan de gang zijn of sluimeren, worden door de lockdown verder versneld. De pandemie en de economische en sociale crises die in het verschiet liggen, zullen de stad niet raken, maar veranderingen accelereren, zoals waar en hoe we werken.

Op dit moment werkt 30-40% van de werkende bevolking vanuit huis en de verwachting is dat na de pandemie 15-20% dit zal blijven doen (1). Veel bedrijven gaan over naar een regime waarbij hun werknemers twee dagen thuis productieve werkzaamheden verrichten, dus al die werk-

zaamheden die gebaat zijn bij concentratie. Beide andere dagen op kantoor worden dan benut voor ontmoetingen, vergaderingen, brainstorms, team-work en dergelijke. Naast een boost voor de productiviteit, zal thuiswerken ook bijdragen aan een meer divers personeelsbestand.

In deze hybride werksituatie zie je de inrichting van kantoren langzaam veranderen. Ze wordt meer afgestemd op die activiteiten die zich niet lenen voor beeldverbindingen. Mogelijk verdwijnen de bureautafels. Zonder twijfel komen er meer ruimtes voor het werken aan bijzondere projecten, het geven van presentaties aan klanten, of het trainen van werknemers.

Factoren als licht, geluid, ventilatie en temperatuur hebben een grote impact op de gezondheid en het welzijn van de werknemers. Dit vertaalt zich naar een vraag voor sport- en buitenruimtes tot medische voorzieningen en kinderopvang in de werkomgeving. Een andere ontwikkeling is de toepassing van slimme technologie waarmee de omgeving wordt aangepast aan de wensen van de gebruikers. Tot slot zie je dat kantoren door middel van functiemenging en flexibiliteit over langere tijd relevant en bruikbaar worden gemaakt (Gensler, 2021).

Globaal is de verwachting dat de vraag naar kantoorruimte met 10 tot 15 procent zal dalen. De traditionele kantorenmarkt komt onder druk te staan. Er lijkt zich een nieuwe differentiatie van kantoren af te tekenen. In de Angelsaksische wereld zijn bedrijven nu al bezig om hun kantoren op te splitsen over meerdere locaties. Met 'remote hubs' in de vorm van 'co-working spaces', proberen zij talenten buiten de steden aan zich te binden (2).

De invloed van deze verandering is nog groter. Nog tot diep in de twintigste eeuw wandelden de meeste Nederlanders naar hun werk. De nabijheid van woon- en werkgebieden was een belangrijk uitgangspunt in de planvorming. Pas na de tweede wereldoorlog is dit principe losgelaten en werden de woongebieden gescheiden van de bedrijventerreinen. Te verwachten valt

dat de afstand tot de werkplek opnieuw een belangrijke rol gaat spelen in de spreiding van werk. Mensen willen dichterbij hun werk wonen en nemen minder snel genoegen met lange reistijden.

De consequentie kan zijn dat in traditionele werkgebieden een aanzienlijk deel van de gebouwen hergebruikt en -bestemd zal worden tot woningen, afhaalrestaurants, gezondheidscentra en vergaderruimtes. Omgekeerd zal in woongebieden, winkelcentra en hotels ruimte worden gemaakt voor voorzieningen als co-working ruimtes, lunchrooms en groene ruimtes. Zodat je na een korte wandeling van je woning een dag kunt werken in een deeltijdkantoor.

Nieuwe sociaal contract

Nog geen honderd jaar geleden had je de kans van een op twee om vroegtijdig te sterven als gevolg van een virale of bacteriële infectie. Rond 1900 lag de levensverwachting voor mannen rond de veertig jaar, voor vrouwen iets hoger. Door de uitvinding van antibiotica, de verplichte

- (1) Uit onderzoek van Deloitte blijkt dat veel werknemers in de post-covid tijd graag vanuit huis blijven werken. Dankzij de technologie zal dat vermoedelijke steeds beter gaan. Kantoren worden vooral plaatsen voor teamwerk, vergaderen en ontmoetingen.
- (2) Een mooi voorbeeld van zo'n 'remote-hub' is de FL'EX-BOX waarmee Ex Interiors in 2020 de prijsvraag Werkplek van de Toekomst won. Met dit modulaire systeem zijn verschillende werkplekken te creëren. Ex Interiors signaleert de opkomst van een andere leefstijl en werkindeling, die in relatie staan met de natuur en de gemeenschap.

FIGUUR 2

De FL'EX-BOX van Ex Interiors is een 'community based' modulair systeem van zogenoemde 'office-boxen'.



Deze kantoren zijn flexibel, makkelijk te demonteren en zelfvoorzienend. Ze kunnen in de stad staan, maar ook aan de rand ervan midden in het groen of in leegstaande panden.

FIGUUR 3

Het Floating Office Rotterdam.



Het Floating Office Rotterdam (FOR), ontworpen door architectenbureau Powerhouse Company en ontwikkeld door RED Company, is een voorbeeld van circulair ontwerp: volledig recyclebaar en te hergebruiken. Daarnaast is het gebouw 'off-grid' en CO2-neutraal. Ook als het waterpeil stijgt als gevolg van klimaatverandering, zal het blijven drijven.

naoorlogse inentingen en de landbouw is de levensverwachting verdubbeld. In Nederland leven mannen nu gemiddeld 80,5 jaar, vrouwen 83,6 jaar (Nieuwsuur, 2021).

Klimaatverandering en covid laten zien dat dit niet een vanzelfsprekende zaak is. Op dit moment ligt de nadruk op korte termijn maatregelen, waarbij ontwikkelingen met betrekking tot de volksgezondheid worden afgewogen tegen sociale en psychologische kosten. Dat laatste is beslist een belangrijke afweging, maar het is zorgelijk dat een ruimer perspectief ontbreekt. Wat op lange termijn nodig is, zijn herstel en vernieuwingsplannen voor steden waarin de nadruk ligt op gezondheid, veerkracht, veiligheid, inclusiviteit en rechtvaardigheid (Tilman, 2020).

Steden gaan een nieuwe fase in. Lange tijd lag de nadruk in het stedelijke beleid op het aantrekken van bewoners en werkgelegenheid, als antwoord op de suburbanisatie naar de voorsteden en randgemeenten, waarbij in steden nauwelijks werd geïnvesteerd en er sprake was van een sterke overheidsbemoeienis. Nu is het omgekeerde het geval. De steden groeien, de huizenprijzen rijzen de pan uit en we zien de opkomst van multiculturele bewegingen die gericht zijn op een gezonde en inclusieve stedelijke omgeving.

Om de steden de crisis door te helpen, zullen de lonen van de 'service class' verhoogd moeten worden en zijn meer betaalbare woningen nodig. Vermoedelijk kan de herbestemming van leegstaande kantoren, lege

winkelruimtes en luxueuze woningbouw hier op korte termijn in voorzien. Tegelijkertijd ontstaan kansen om de steden groener te maken. Als mensen over kortere afstanden gaan reizen en meer tijd doorbrengen in hun naaste omgeving, loont het straten te transformeren tot parken en ruimte te maken voor fiets- en voetpaden.

De filosofen van het nieuwe realisme spreken over de kansen die een nieuw sociaal contract biedt, zowel tussen mensen onderling als tussen mensen met dieren en planten. Bij zowel humane als niet-humane ontwikkelingen ligt een grote verantwoordelijkheid. Mensen immers 'zijn aan dezelfde wetten onderworpen als de natuur' en zij 'ontplooiën zich binnen grenzen, omstandigheden en bepaalde condities die onafhankelijk zijn van hun wil' (Marx, 1885).

Geïntegreerde aanpak

Op het werkveld van architecten neemt het ontwerp van gebieds- en vastgoedontwikkelingen binnen strenge financiële kaders een belangrijke plek in. Ze worden daarbij geconfronteerd met beslissingen die anderen hebben genomen. Ook dienen ze te opereren binnen een wirwar aan uiteenlopende wet- en regelgeving. Interessant wordt het wanneer architecten tegen de stroom oproeien en stroomopwaarts mee debatteren over maatschappelijke thema's als klimaat en ongelijkheid (Tilman, 2020).

Verstedelijking vond de afgelopen tien jaar plaats op een automatische piloot, maar je ziet een herbezinning optreden op de verstedelijkingsopgave (Alkemade, 2020). Het is opvallend dat steeds vaker architecten vraagtekens plaatsen bij deze automatische piloot. Ze pleiten ervoor om natuur nadrukkelijker een plaats te geven in de verstedelijkingsopgave.

De sectorale benadering waarin iedereen zijn zegje doet vanuit een bepaald belang, heeft in de ruimtelijke ordening zijn langste tijd gehad. Met het oog op de toekomst, wordt afscheid genomen van oude vormen van denken en werken. Het is immers tijd om in de ruimtelijke ordening gezamenlijk zaken te realiseren. Dus geen polarisatie en gelijk hebben, maar zoeken naar onderlinge afhankelijkheden en synergieën. Geen compromissen maar een geïntegreerde aanpak, dat is wat nodig is.

Samenvatting

Van alle crises die de westerse wereld hebben geteisterd, heeft geen enkele een meer dystopische lading gekregen dan de huidige pandemie. Vanuit tal van hoeken is het einde van de stad aangekondigd. Dat ligt echter genuanceerder. De voordelen van het samenkomen van mensen, innovatie, onderzoek en cultuur zullen sterker zijn dan de kansen op besmetting die het leven in een stad karakteriseren.

Anderzijds zullen ontwikkelingen die toch al aan de gang zijn, door de lockdown worden versneld. Na de pandemie blijft 15-20% van de werknemers thuis werken, waardoor de vraag naar kantoorruimte zal dalen. Steden zullen meer

door jongeren worden bewoond en de oudere bevolking zal uitwijken naar de randgemeenten. Dit verhoogt de druk op de stedelijke woningmarkt.

Op dit moment ligt de nadruk op maatregelen voor de korte termijn, waarbij de afweging van overwegingen met betrekking tot de volksgezondheid tegen sociale en psychologische kosten het meest in het oog springt. Op lange termijn zijn herstelplannen voor steden nodig, waarbij de nadruk komt te liggen op gezondheid, veerkracht, veiligheid, inclusiviteit en rechtvaardigheid.

Bronvermelding

- Heijne, B. (2021) Leugen & waarheid. In gesprek over de grote kwesties van onze tijd, Prometheus, p. 163-164
- Idem, p. 165
- Idem, p. 166
- Harper, Ph. (2020), 'Our dependency on growth, like on concrete, must be abolished', Dezeen, <https://www.dezeen.com/2019/09/25/oslo-architecture-triennale-architecture-degrowth-phineas-harper/#:~:text=Whatever%20gains%20can%20be%20wrought,are%20not%20worth%20its%20externalities.&text=Impossible%20to%20sustain%20in%20the,on%20concrete%2C%20must%20be%20abolished>
- Florida, R. (2016), The New Urban Crisis: How Our Cities Are Increasing Inequality, Deepening Segregation, and Failing the Middle Class-And What We Can Do about It, Basic Books

- Glaeser, E. (2011) Triumph of the City: How Our Greatest Invention Makes Us Richer, Smarter, Greener, Healthier, and Happier, MacMillan
- Voor al deze punten, zie Gensler, (2020, 18 februari), 'We Must Design The Next Generation Of Places And Spaces In A Post Covid World', https://www.gensler.com/df2021-designing-in-a-post-covid-world?utm_source=dialogue-now-email_2021_feb18&utm_medium=email&utm_campaign=dialogue-now&utm_content=master-list#work ; Berkel, B. van (2020) 'How Our Workplaces will Look, Post-Corona', <https://www.unstudio.com/en/page/14542/how-our-workplaces-will-look-post-corona>
- Uitzending van Nieuwsuur, (2021, 8 februari)
- Zie Tilman, H. (2020), 'Op naar de veerkrachtige stad. De Corona-epidemie en de rol van stedenbouw in deze processen', de Architect, nummer 2, p. 156-170
- Marx, K (1869), De Achttiende Brumaire van Louis Banaparte, Pegasus
- Zie Tilman, H. (Red.), (2020), Manifest / Architecten over klimaat en ongelijkheid, Vakmedianet
- Alkemade, F. (2020), De toekomst van Nederland. De kunst van richting te veranderen, Thoth

© Harm Tilman 2021



ADVERTENTIE



De inrichting van de leefomgeving draagt in belangrijke mate bij aan het welzijn van de mens. Denk daarbij aan onbelemmerde mobiliteit, een schoon en veilig milieu, passende huisvesting en goede gezondheidszorg. AT Osborne draagt daaraan bij met duurzame oplossingen. Onze focus ligt op infrastructuur, gezondheidszorg en duurzame leefomgeving. Ons motto is: 'Urban Matters, People Matter'. Met ruim 150 specialisten, (juridische) consultants en (project)managers, werken wij met onze, veelal publieke, opdrachtgevers aan het beste resultaat.

Retailvastgoed

Eigenaar winkelvastgoed moet invulling pand heroverwegen

De waarde van winkelvastgoed is sterker onder druk komen te staan sinds de uitbraak van de coronapandemie. De online-uitgaven aan consumentengoederen stegen sinds dat moment sterker dan in eerdere jaren, wat deels ten koste is gegaan van uitgaven in de fysieke winkel. Dit zorgt op veel locaties voor een dalende vraag naar winkelruimten. Eigenaren van winkelvastgoed moeten daarom heroverwegen wat de beste invulling is van hun vastgoed.

Lege winkelstraten en niet-betalende huurders. Voor eigenaren van winkelvastgoed is dit een schrikbeeld wat dit jaar bewaarheid werd. Op de korte termijn kan dit betekenen dat huren onbetaald blijven of dat huurders failliet gaan. Het is tegelijk ook een confrontatie met de werkelijkheid dat in de toekomst minder behoefte is aan fysieke winkels in de stad.

Dat consumenten vaker producten online kopen is geen nieuwe ontwikkeling. Dat is een belangrijke reden waarom de waarde van winkelvastgoed in Nederland nooit echt is hersteld van de crisis die in 2008 begon. In de periode 2008 tot en met 2015 daalde de waarde van de meeste typen vastgoed, zoals blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Sinds 2015 stegen de waarden van industrieel vastgoed (+24,4 procent), kantoren (+33,4 procent) en woningen (+53 procent) weer flink.



Casper Wolf MSc

Casper Wolf is sector analist Vastgoed en Bouw bij ABN AMRO. Zijn analyses hebben betrekking op trends en ontwikkelingen die impact hebben op de verdienmodellen van ondernemers binnen deze sectoren.



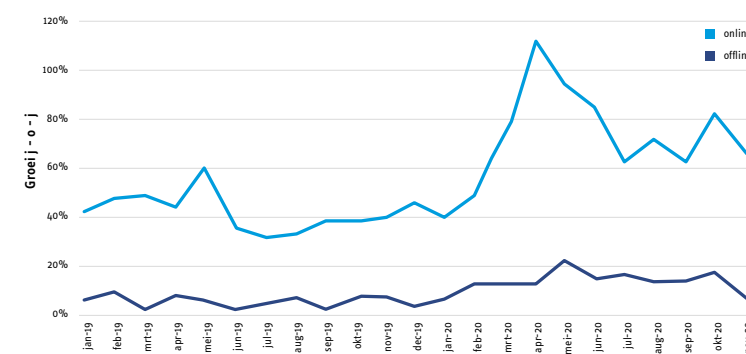
De waarde van winkelvastgoed steeg vanaf die jaren maar beperkt; met 7 procent. Als de consumptie-uitgaven in fysieke winkels verder dalen, zal dat een negatief effect hebben op de waarde van winkelvastgoed.

Volgens transactiedata van ABN AMRO stegen de consumptieve uitgaven via internet tijdens de coronapandemie nog sterker dan in 2019, een jaar waarin de online-uitgaven al met zo'n 40 procent stegen. Figuur 1 laat zien dat de online-uitgaven van consumenten sterk groeiden vanaf maart 2020, de maand waarin de overheid voor het eerst landelijke maatregelen ter bestrijding van het coronavirus afkondigde. In april gaven consumenten maar liefst 110 procent meer online uit dan een jaar eerder. In de zomermaanden zwakte de groei wat af naar 60 tot 70 procent. De groei steeg weer in oktober, nadat de regering halverwege die maand een tweede lockdown had aangekondigd.

Toch laat figuur 1 ook zien dat de totale uitgaven in fysieke winkels stegen in alle maanden sinds de uitbraak van de coronapandemie in Nederland, in mei zelfs met meer dan 20 procent. De uitgaven, zowel online als offline, worden

FIGUUR 1

Spurt onlineverkoop door corona.



TABEL 1

Divergerende uitgavenpatronen in winkels.
Beschrijving: Verandering jaar-op-jaar in uitgaven door pintransacties.

	feb-'20	mrt-'20	apr-'20	mei-'20	jun-'20	jul-'20	aug-'20	sep-'20	okt-'20	nov-'20
Bloemen	12,3%	-1,1%	57,7%	49,1%	42,8%	53,1%	12,2%	36,1%	42,6%	30,0%
Tuin/Doe-Het-Zelfzaken	16,6%	30,3%	54,8%	52,6%	30,9%	29,0%	20,3%	26,2%	35,6%	27,0%
Voedingsspeciaalzaken	17,7%	23,8%	54,6%	55,7%	38,4%	48,4%	30,6%	41,4%	47,5%	26,5%
Supermarkten	13,0%	24,6%	25,8%	26,8%	17,6%	17,7%	17,5%	14,8%	21,4%	11,2%
Fietsenwinkels	5,3%	-13,5%	7,6%	44,0%	36,2%	28,7%	6,1%	25,5%	21,8%	12,1%
Speelgoed	-0,2%	-0,2%	6,5%	7,9%	6,1%	38,0%	37,5%	27,9%	16,1%	6,4%
Elektronica	7,9%	0,9%	0,9%	9,5%	10,8%	8,5%	8,8%	-1,6%	-0,1%	2,9%
Drogisterijen & Farmacie	0,0%	22,7%	-9,9%	-3,9%	1,9%	-0,8%	2,5%	10,9%	6,8%	4,1%
Parfumerie	5,4%	-48,8%	-66,4%	-12,1%	-4,8%	9,3%	-6,1%	0,5%	-7,9%	-10,2%
Kleding	-2,8%	-58,8%	-76,9%	-25,5%	-20,1%	-9,8%	-10,8%	-14,1%	-25,5%	-38,9%
Kappers	5,4%	-41,6%	-96,7%	7,0%	-0,6%	2,6%	-9,0%	7,1%	2,3%	-15,6%

Bron: ABN Amro, 2020

waarschijnlijk gestut doordat consumenten minder uitgeven aan andere zaken zoals vakanties en de horeca.

Desalniettemin profiteren niet alle typen winkels van deze toename in consumentenuitgaven. Kledingwinkels, die goed zijn voor 6,9 procent van alle verkooppunten in Nederland (Locatus, 2020), en parfumeries behoren tot de grote verliezers. De uitgaven in kledingwinkels waren in april 76,9 procent lager ten opzichte van een jaar eerder. Sindsdien bleven de uitgaven in kledingwinkels constant lager dan in 2019.

De gehele winkelsector krijgt in 2021 waarschijnlijk te maken met dalende consumptie-uitgaven als gevolg van stijgende werkloosheid. Het economisch bureau van ABN AMRO voorspelt dat de werkloosheid stijgt van 4 procent in 2020 naar 6,4 procent in 2021. Als tevens de nieuwe vaccins een permanente oplossing blijken te zijn, en consumenten zich comfortabel voelen om zich in grote groepen te begeven, zullen particuliere uitgaven zich deels verleggen naar buiten de retail, zoals vakanties en horeca. En de consumptie die nog plaatsvindt, zal waarschijnlijk in nog grotere mate online zijn nu consumenten daar nog meer aan gewend raken.

De meerwaarde van de retailer

Om hun toekomstige inkomsten op peil te houden moeten eigenaren van winkelvastgoed dus huurders vinden die goed bestand zijn tegen online concurrentie. Dat betreft bijvoorbeeld winkeliers die een goed winkelconcept neerzetten, producten verkopen met beperkte concurrentie vanuit online, en hun online en offline verkoopkanalen combineren.

Een goed winkelconcept is een concept dat de klant aanspreekt. Uit een consumentenonderzoek van ABN AMRO en Q&A Research & Consultancy uit oktober 2020 blijkt dat consumenten verwachten in de toekomst vooral naar de winkel te gaan voor: direct kopen en meenemen, aanraken en voelen, en de kennis en kunde van het personeel. Voorbeelden van type huurders die hier aan voldoen zijn, respectievelijk, supermarkten, meubelwinkels en bouwmarkten. Winkels met beperkte concurrentie vanuit online worden gekenmerkt door

hun specifieke aanbod, waar de internetverkoper – in ieder geval voorlopig – weinig raad mee weet. Tabel 1 laat dit zien. De uitgaven in fysieke winkels stegen sinds de uitbraak van de coronacrisis vooral in doe-het-zelfzaken, voedings-speciaalzaken, supermarkten, speelgoedwinkels en fietswinkels. De inkomsten van drogisterijen en kappers bleven ook redelijk stabiel, uitgezonderd in de eerste lockdown.

Naast het aanbod in de winkel zelf zal de winkelier tot slot ook het offline kanaal moeten benutten. Partijen als Cool-Blue die van oorsprong consumentengoederen louter online verkochten, startten enkele jaren geleden fysieke winkels omdat ze meerwaarde zagen in de combinatie. Ook voor kleinere ketens en zelfstandige winkeliers geldt dat de aanwezigheid online in deze tijden net zo goed een uithangbord is als de fysieke winkel.

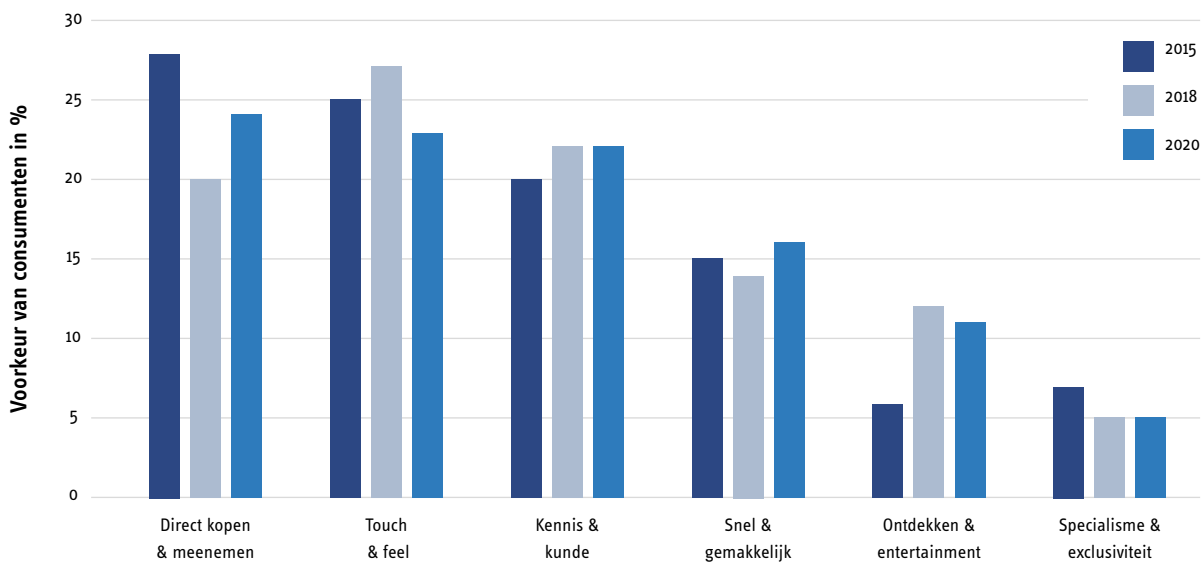
Veranderende verhoudingen

Ongeacht de toekomstbestendigheid van de huurder raakte de verhouding tussen de huurder en verhuurder van de winkel meer verstrengeld sinds de start van de coronapandemie. Door de dalende vraag naar winkelruimten kunnen verhuurders het zich niet altijd veroorloven om het hard te spelen tegen winkeliers met wegvallende inkomsten. Dit kan zorgen voor andere verhoudingen in de toekomst.

Zo is een overgang naar omzetafhankelijke huren een mogelijkheid, al zal dit voor sommige verhuurders van winkelruimten te veel onzekerheid geven over hun inkomsten. Kortlopende huurcontracten voor 'pop-upstores' kunnen leegstand tijdelijk verhelpen en mogelijk nieuwe consumenten aantrekken, maar vormen zelden een permanente oplossing. Een groot deel van de verhuurders moet daarom eenvoudig lagere huren hanteren om huurders te trekken.

FIGUUR 2

Opgegeven voorkeuren consumenten voor type winkelconcepten in de toekomst.



Bron: ABN Amro, 2020

Nieuwe invulling van gebouwen

Als de vraag naar een winkelruimte desondanks laag blijft, moet de eigenaar een betere invulling van het gebouw vinden. Bijvoorbeeld door de verhuur van vaak nog leegstaande ruimten boven de winkel of door transformatie van de gehele winkel naar woningruimte. Winkels bezetten immers vaak schaarse ruimten in binnensteden en woonwijken. De winkelhuurprijzen liggen als gevolg van de groeiende woningnood steeds vaker onder de woninghuurprijzen.

Het transformeren van winkels is wel uitdagend. Zo hebben dit type ruimten vaak veel raampartijen aan de voorkant waardoor de inijk groot is en ook makkelijk warmte weglekt. Tevens betreffen het meestal diepe ruimten waardoor aan de achterzijde weinig of geen lichtinval is. Desondanks zal een dergelijke locatie voor sommige typen bewoners, zoals studenten, aantrekkelijk zijn, zeker als het gebouw centraal ligt. In 2019 zijn 605 winkels getransformeerd naar woningen. Dat zijn er tachtig meer dan in 2018 (CBS, 2020). Het aantal transformaties zou verder kunnen stijgen als architecten en projectontwikkelaars een beter alternatief verzinnen voor onpraktisch opgezette winkelruimten. Mogelijk zijn er kansen als afhaalpunten voor pakketjes, dagopvang voor ouderen of een andere maatschappelijke functie.

Eigenaren van winkelvastgoed moeten dus goed letten op de veranderende behoeften in de samenleving. Structurele ontwikkelingen in het consumentengedrag zorgden al langer voor een slecht vooruitzicht voor veel winkelvastgoed; de pandemie heeft die neerwaartse trend hooguit versneld. Tegelijk zet de hoge woningnood en andere maatschappelijke ontwikkelingen de deur open voor alternatieven. Eigenaren van winkelvastgoed stonden al voor grote uitdagingen en de coronapandemie dwingt hen nu om nog sneller te bepalen wat de beste oplossing is voor hun winkels.

Bronvermelding

- CBS, 2020, Prijsindices commercieel vastgoed, www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2019/50/prijsindices-commercieel-vastgoed
- Locatus, 2020, Locatus Online, www.locatus.com
- ABN AMRO, 2020, ABN AMRO transactiedata
- ABN AMRO, 2020, Waarom komt de consument naar de winkel?, www.abnamro.nl/nl/zakelijk/insights/sectoren-en-trends/retail/waarom-komt-de-consument-naar-de-winkel.html
- CBS, 2020, Transformaties in de woningvoorraad, www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2020/44/transformaties-in-de-woningvoorraad-2018-2019

De complexe gebruiks-waarde herijkt

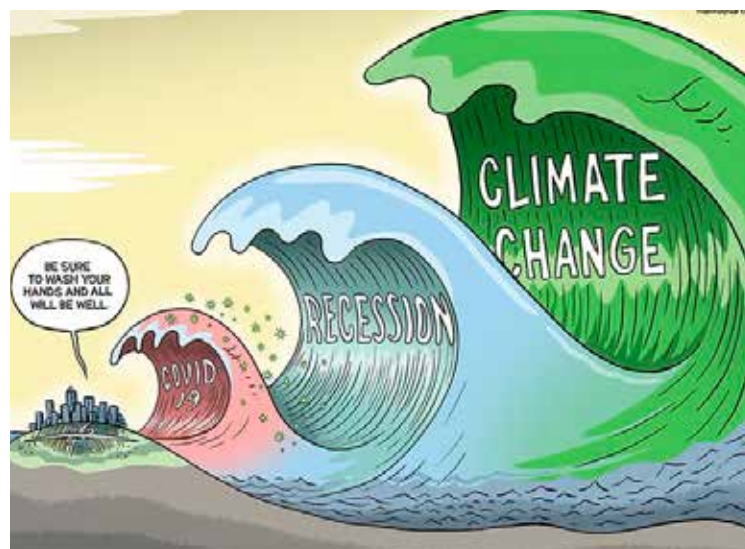
Wonen in het post-coronatijdperk

De omgeving waarin woningeigenaren opereren is aan grote veranderingen onderhevig. De coronacrisis heeft het ‘ondenkbare’ werkelijkheid doen worden. In de vele reflecties op deze heftige crisis wordt de samenhang met de verstoring van ecologisch systeem veelvuldig genoemd.

Overconsumptie, globalisering en afnemende biodiversiteit bedreigen de natuur, inclusief ons zelf. Volgens sommige deskundige is de coronacrisis slechts een voorbode van grotere, volgende crises (Figuur 1). De uitdaging is niet alleen om het risico op zoönotische uitbraken - en de daarmee samenhangende economische recessies - te voorkomen, maar ook om de klimaatcrisis en het verlies aan biodiversiteit tegen te gaan (zie o.a. Ten Bos, 2020).

Als gevolg van de lockdown zaten we van de een op de andere dag opgesloten in ons huis, dat voor velen nog slechts een uitvalsbasis was voor reizen naar werk, sport, ontspanning en verre vakanties. Nu herontdekken we de andere kwaliteiten van onze woning. De woning als veilige plek die ons moet beschermen tegen de boze buitenwereld, als centrum voor een scala aan activiteiten en als knooppunt van onze relaties in de buurt. We herijken als het ware de complexe gebruikswaarde van onze woning. In mijn 'Sturen op klantwaarde' (Smeets, 2010) laat ik zien dat een gebruiker c.q. huurder van een woning pas tevreden is als er een samenhangend geheel van kwaliteiten geleverd wordt op drie niveaus: dat van de

FIGUUR 1
Coronacrisis als voorbode van andere crises.



Dr. Jos Smeets

Na een lange carrière aan de TU/e is Jos Smeets sinds 2016 met pensioen. Hij was werkzaam als Universitair Hoofd-docent bij de Real Estate Management and Development (REMD) groep.

privé ruimte, de semi-openbare ruimte en de openbare ruimte.

Ik zal in het navolgende ingaan op de complexe kwaliteit van het wonen in het licht van de huidige coronacrisis. Allereerst bespreek ik het belang van de woning als 'activiteitencentrum'. Vervolgens ga ik in op de mate waarin de woning in de toekomst 'bescherming en beschutting' kan bieden. Daarna zal ik het 'belang van de buurt' verkennen en tot slot de veranderende rol van de woning als 'uitvalsbasis'.

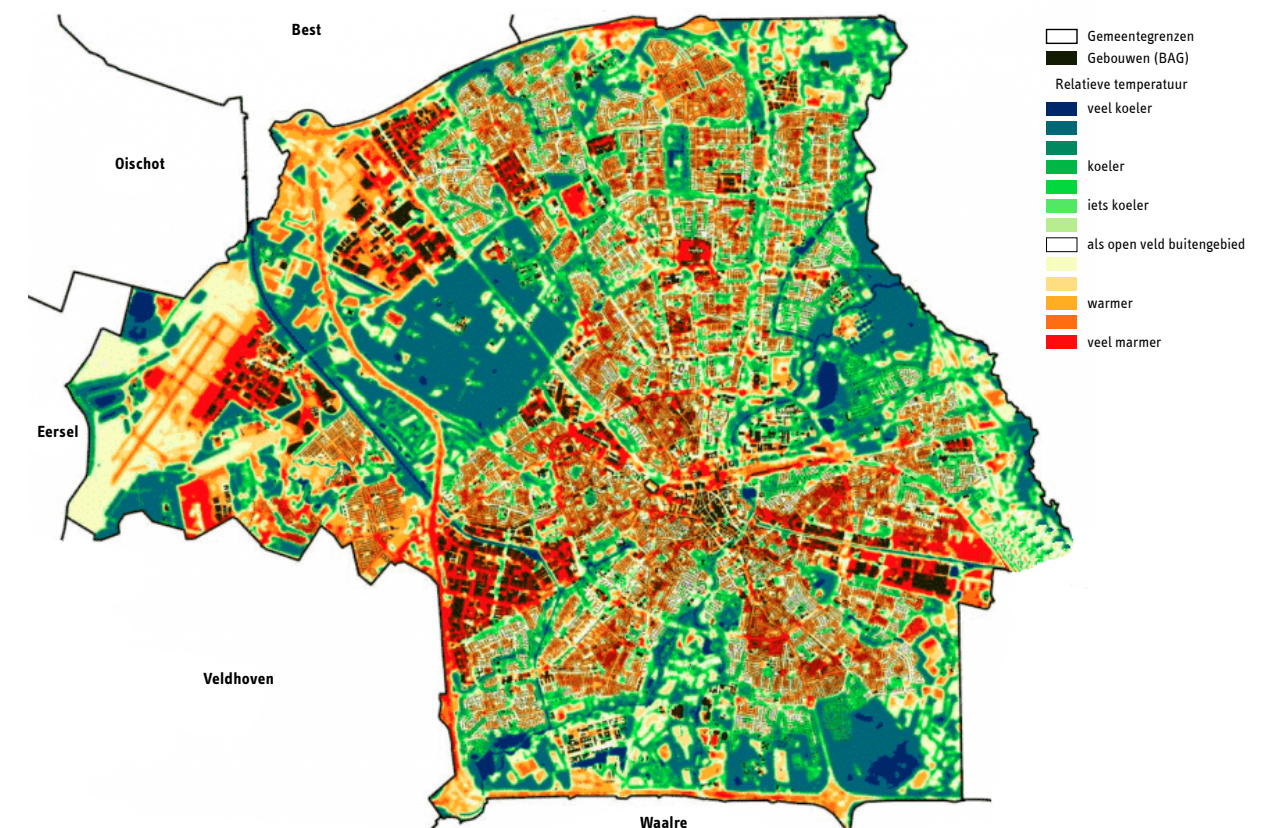
De woning als activiteitencentrum

Tijdens de coronacrisis is gebleken dat de woning hét toevluchtsoord bij uitstek is. Mensen keren zelfs terug naar hun geboorteland. De woning wordt geacht bescherming en beschutting te bieden tegen dood en verderf. Alle activiteiten moeten plotseling in een beperkte ruimte plaatsvinden in en rondom huis: het dagelijks huishouden, werken, leren, zorgen, sporten en recreëren. Huishoudens hebben plotseling een zee van tijd in een beperkte ruimte.

Voor de vele eenpersoonshuishoudens is het thuisblijven ook een strijd tegen eenzaamheid. Voor de meerpersoonshuishoudens is de uitdaging niet minder groot. Met name gezinnen met kinderen dienen thuiswerken of studeren te combineren met het lesgeven aan en bezighouden van de kinderen op een beperkt aantal vierkante meters. Vaak geen onverdeeld genoeg en aanleiding tot stress of zelfs huiselijk geweld. Wanneer er zieke huisgenoten zijn, is het probleem nog nijpender.

FIGUUR 2

Verwachting lokale variatie temperatuur in Eindhoven tijdens hittegolf omstreeks 15:00 uur.



Dit maakt de vraag naar de minimale oppervlakte van woningen opnieuw actueel. Is een woning van 40 m² nog wel geschikt voor bewoning? Hoe kunnen alle activiteiten gecombineerd worden in een te kleine woning? Thema's als minimum grootte, neutraliteit, flexibiliteit en levensloopbestendigheid komen opnieuw op de agenda van ontwikkelaars en architecten te staan.

Of moet de oplossing gezocht worden in een andere visie op semi-openbare ruimtes? Moeten er niet grotere en beter uitgeruste gemeenschappelijke ruimtes in woongebouwen komen waar thuiswerkers een rustige werkplek kunnen huren en waar sociale contacten op een veilige manier kunnen plaatsvinden?

Probleem is dat vierkante meters geld kosten. Veel alleenstaanden hebben al een hoge woonquote omdat ze met één inkomen relatief veel woonruimte consumeren. De extra kosten van semi-openbare ruimtes kunnen door hen vaak niet opgebracht worden. Deze zullen dus anders gedragen moeten worden. Aanpassing van het huurtoeslag stelsel (begrip 'zelfstandige woning' aanpassen), vermindering van de verhuurdersheffing, dekking uit middelen van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning of andere bronnen zullen de kosten moeten dekken.

De woning als bescherming en beschutting

De achterliggende problemen worden tijdens de coronacrisis eveneens voelbaar: klimaatverandering leidt tot hittestress, watertekort of juist overlast door hevige regenval. De beschuttingsfunctie van de woning komt steeds meer onder druk te staan.

Tijdens de diverse hittegolven afgelopen jaar regende het klachten bij verhuurders over de kwaliteit van het binnenklimaat. De verwachting is dat de frequentie van hittegolven zal toenemen.

Het bestrijden van hittestress is actueel, zeker in een stad als Eindhoven, die tot de meest hete plekken van Nederland behoort. De meest voor de hand liggende maatregel is het verbeteren van het binnenklimaat op woning- en gebouwniveau door ventilatie en koeling. Natuurlijke ventilatie is te prefereren. Er wordt geen of nauwelijks extra energie gebruikt en ze vermindert het risico op langdurige aanwezigheid van virussen in de binnenruimte. Mechanische ventilatie is vaak onvermijdelijk, zeker als de buitentemperatuur hoger is dan de gewenste binnentemperatuur. Deze oplossingen zijn vaak duurder. Slimmere oplossingen kunnen wellicht de kosten beperken en hebben een geringere milieubelasting.

De warmte-absorptie van het woongebouw kan door maatregelen aan dak en gevel beïnvloed worden:

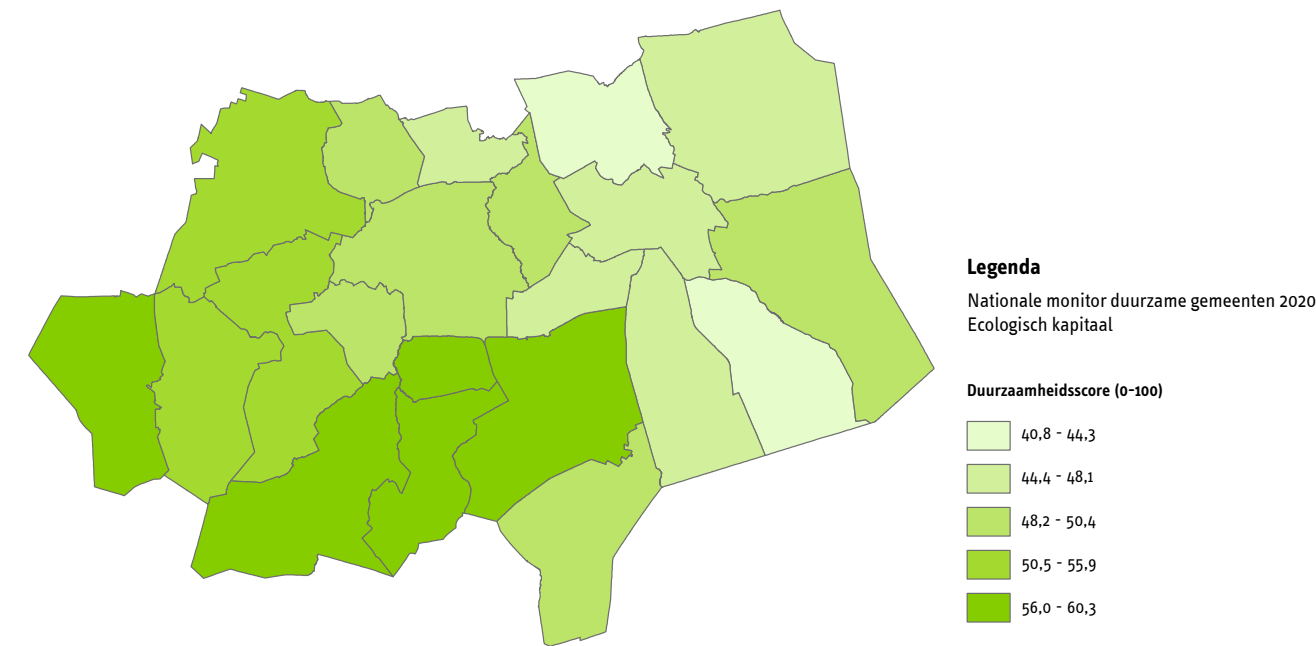
- Kleurgebruik met name aan de gevels; hoe lichter de kleur, hoe minder absorptie.
- Gevels en daken met zonnepanelen absorberen minder warmte.
- Groene daken en gevels isoleren beter, houden water vast, en leveren een bijdrage aan de biodiversiteit.

Dergelijke ingrepen door de vastgoedeigenaar dragen ook bij een grotere biodiversiteit. In de buitenruimtes (privé, semi-openbaar of openbaar) kunnen schaduwrijke plekken aangelegd worden. De aloude pergola is relatief eenvoudig aan te brengen. Daarnaast kan het planten van bomen en heesters schaduwrijke plekken creëren. Deze natuurlijke oplossingen zijn vaak goedkoper dan zonwering. Bovendien wordt ook hiermee biodiversiteit bevorderd.

Bij nieuwbouw is het scala aan mogelijkheden nog groter. Bij de ‘Trudotoren’ wordt zelfs een verticaal bos ontworpen met een grote variëteit aan planten en bomen. Een tweede uitdaging is het bestrijden van wateroverlast en het vasthouden van water voor droogte perioden. Het bestrijden van overlast door teveel water in huis kan voorkomen worden door de infiltratie van de bodem te verbeteren. Te veel verharding rond de woning of het woongebouw belemmert dit. Het onttgelen en vergroenen van de buitenruimte vergroot het infiltratievermogen. Om verdroging in hitteperiodes te voorkomen is juist het bergen van water nodig. In de privé buitenruimte kan dit boven-of ondergronds

De wateropvang in de openbare ruimte is op velerlei wijze mogelijk. Wadi’s (Water Afvoer Drainage en Infiltratiesystemen) zijn relatief goedkoop en vaak ook achteraf aan te leggen. Ook door de toepassing van infiltratiekratten kan water tijdelijk opgeslagen worden. Groene daken tenslotte dragen bij aan de tijdelijke berging van water. Naar analogie van het smart grid voor elektriciteit kan door een smart flow control systeem het water op daken slim opgeslagen en afgevoerd worden als waterbuffer in een bepaald gebied. De buurt als watermachine (Rotterdam, 2018).

FIGUUR 3
Het ecologisch kapitaal in COROP gebieden Z.O. Brabant.



Bron: Het PON & Telos

Belang van de buurt

De coronacrisis heeft ook het belang van de woonomgeving zichtbaar gemaakt. Huishoudens zijn genoodzaakt veel tijd in en rond de woning te besteden. De woonomgeving wordt plotseling het substituut voor (verre) vakanties. Er vonden veel spontane burgerinitiatieven plaats waarbij bewoners van diverse leeftijdsgroepen het verblijf in hun directe omgeving leefbaar probeerden te houden. Deze variëren van traditionele burenhulp tot de aanleg van moestuinen en zelfs buurtzwembaden. Dit maakt de potentie van zelforganiserende netwerken opnieuw zichtbaar. De herwaardering van de buurt als leef- en leerplek biedt mogelijkheden voor betrokkenen, gebruikers, eigenaren en gemeente. Voorwaarde is wel dat de verhouding tussen privé en openbare ruimtes (en eventueel gebouwen) opnieuw gedefinieerd dient te worden. Er zullen meer semi-openbare ruimtes en gebouwen ontwikkeld dienen te worden Zo kunnen er servicepunten komen waar mensen corona-proof kunnen werken, elkaar op afstand kunnen ontmoeten en waar goederen en diensten uitgewisseld kunnen worden. Ook kunnen er ontmoetingsplekken, speeltuinen, moestuinen en faciliteiten voor buitensport gerealiseerd worden (Zie ook Verhaeghe, 2020).

Het gezamenlijk onderhouden en beheren van gebouwen en openbare ruimtes is niet alleen leerzaam en ontspannend, maar vergroot ook de sociale cohesie en versterkt de natuurbeleving. Daarmee kan voorkomen worden dat een beperkte groep zich deze ruimtes gaat toe-eigenen.

De woning als uitvalsbasis

De afstand tot het werk was tijdens de coronacrisis nog nauwelijks van betekenis. Het Kennisinstituut voor Mobiliteitsbeleid verwacht dat we per week in het post-corona tijdperk zo’n 2 dagen thuis blijven werken. Als we meer thuiswerken wordt de woonwerkafstand minder belangrijk. Bij een gelijkblijvende reistijd per week kunnen huishoudens verder van hun werk gaan wonen. Bij de aanleg en uitbreiding van de infrastructuur kan hiermee rekening te houden.

Locaties buiten de stedelijke centra worden dan aantrekkelijker. Voorwaarde is wel dat de bereikbaarheid voldoende is. Ook moet de kwaliteit van het buitengebied geen bedreiging vormen voor de gezondheid van de (nieuwe) bewoners. Helaas kennen zoönosen als COVID-19 geen geografische grenzen; erger nog, op het ‘platteland’ treffen we vaak de bron voor een volgende pandemie aan. Tussen 2007 en 2011 kropen we al door het oog van de naald toen er een Q- koorts epidemie uitbrak (Drenthen, 2020). Nog steeds is de intensieve veehouderij een potentiële bron van volgende pandemieën. De vogelgriep dreigt een volgende calamiteit te worden. De kwaliteit van het ecologische systeem is wellicht een beter criterium bij het kiezen van een toekomstige woonlocatie dan de hoeveelheid groen of natuur. Het in Tilburg gevestigde centrum voor duurzame ontwikkeling, Telos, brengt al jaren de kwaliteit van ecosystemen met behulp van een set van indicatoren zoals de kwaliteit van bodem, lucht, water, biodiversiteit e.d. in kaart (Telos/PON, 2020). Er wordt ook rekening gehouden met hinder en calamiteiten. Uit figuur 3 blijkt dat in het stedelijk gebied de kwaliteit van het ecosysteem vaak beter is dan in het buitengebied. (Hoe lager de score des te slechter de kwaliteit van het ecosysteem). Wonen buiten de stad is dus niet altijd de oplossing.

Meer thuiswerken heeft ook kostenconsequenties. De vergoeding voor het inrichten van een werkplek (inrichting, onderhoud, infra), kan gecompenseerd worden door lagere reiskosten-vergoedingen of door fiscale vergoedingen.

Samenwerken

Een toekomstige woonkwaliteit kan - net zoals voor de coronacrisis - slechts door de samenwerking van meerdere stakeholders gerealiseerd worden. Met name de gemeente zal samen met ontwikkelaars, eigenaren en bewoners moeten acteren. Door een integrale aanpak van woning, gebouwen, omgeving, infrastructuur en natuur kan in het post-coronatijdperk een duurzame woonkwaliteit gecreëerd worden.

De gemeente wil hierbij als aanjager van vernieuwing dienen (Rotterdam, 2018; Eindhoven, 2020). Zo probeert de gemeente Eindhoven ondernemers, ontwikkelaars, bewoners en anderen te inspireren tot de aanleg van groen en blauw in de woonomgeving. Ook de gemeente Rotterdam richt een tot woningcorporaties om samen de stad klimaatbestendig te maken. In zijn rol als uitvoerder kan de gemeente zijn onderhoudsplanning beter afstemmen op de onderhoudsplanning van woningeigenaren. Diverse soorten onderhoud door eigenaren kunnen gesynchroniseerd worden met het periodiek en vervangingsonderhoud door de gemeente.

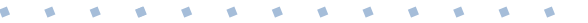
In de praktijk verloopt de samenwerking tussen vastgoedontwikkelaars, eigenaars en gemeenten moeizaam. Het is aan te bevelen om z.g. risicodialogen te voeren. Bij deze dialogen kunnen de kwetsbaarheden en risico’s in beeld gebracht en de opgaves, de maatregelen en de mogelijkheden van afstemming bij de uitvoering geformuleerd worden. In principe kunnen deze op elk schaalniveau (straat, complex, buurt, wijk, stad) gevoerd worden.

Tot slot kan een gemeente bij het afgeven van vergunningen en het afsluiten van convenanten voorwaarden stellen aan verduurzaming.

Kortom, de gewenste complexe woonkwaliteit is alleen gezamenlijk te realiseren.

Bronvermelding

- Drenthen, Martin (2020). Hek De ethiek van de grens tussen boerenland en natuurgebied. Noordboek natuur.
- Gemeente Eindhoven (2020). op naar een groen(er) Eindhoven
- Gemeente Rotterdam (2018). We passen ons aan. Een uitnodiging aan Rotterdamse woningbouwcorporaties om samen onze stad klimaat-bestendig te maken.
- Smeets, Jos (2010) Sturen op klantwaarde. Dissertatie TUE Bouwstenen 137 Eindhoven.
- Ten Bos, Rene (2020) De Coronastorm. Hoe een virus ons verstand wegvaagde. Boom Amsterdam.
- Telos/ PON (2020) Nationale monitor duurzame gemeenten 2020. Tilburg.
- Verhaeghe Paul (2020) Houd afstand. Raak me aan. De Bezige Bij, Amsterdam.



Luister nu naar de **SERVICE Magazine podcast** *”Een onroerend goed gesprek”*

PODCAST



In deze podcast spreekt de SERVICE Magazine redactie
 verschillende mensen die een raakvlak hebben met
 Urban Systems & Real Estate.



De podcast is te luisteren via Spotify en
www.service-studievereniging.nl

Housing Markets Post-COVID-19

Challenges for the Dutch Housing System

The COVID-19 pandemic has challenged many of our everyday realities. One year after the first lockdowns were put in place in Europe, we struggle to make sense of its impact on different social domains, and the real estate market is no different.

What will be the long-term effects of the COVID-19 pandemic on the housing market, office market or other types of commercial/industrial real estate? When and how will the expected economic crisis affect these sectors? What we know now is that whatever challenges we were facing before COVID-19, they will likely be exacerbated by the pandemic and ensuing crises. This is especially the case when it comes to the housing market.

Housing crisis before COVID-19

So, what were the main challenges of the housing system and the housing market in the Netherlands before COVID-19? Broadly speaking, these would be housing shortage, unaffordability, and growing inequalities transmitted through one's housing position (Arundel and Lennartz, 2020). Back in 2018, it was estimated that the housing shortage was between 100.000 and 140.000 houses (Lennartz, 2018), with large cities in the Randstad experiencing particularly high housing shortages. A report of the CBS and PBL (De Jong et al, 2019) projected the housing shortage to grow until 2025, after which it should decline. At the start of the COVID-19 pandemic, the shortage was already estimated at about 300.000 dwellings. Particularly large cities will see the most severe effects of the housing shortage, among them growing house prices and rent, and accompanying accessibility and affordability problems especially for vulnerable social groups (low-income starters, students, status holders, lone elderly).

The financialized housing system has engendered profound inequalities, unaffordability and shortage on the housing market.

Tenure change over the last few decades, including expanding homeownership, a shrinking social housing sector, and, after 2014, a growing private rental sector puts the affordability crisis into perspective. The financialized system that allowed easy access to credit leading up to the 2008-2009 global financial crisis, enabled many to join the ranks of mortgaged homeowners. In the wake of the financial crisis the Dutch household mortgage debt exceeded GDP, the highest level in Europe. Credit constraints



Dr. Oana Druta

Oana Druta is assistant professor in Urbanism and Urban Architecture at the Department of the Built Environment, TU Eindhoven. Oana has a PhD in urban geography from the University of Amsterdam, and a broad international experience in several European, North American and Asian countries. Her research

is dedicated to understanding housing system change and dwelling practices in cities in a comparative perspective, in relations to societal concerns for well-being, intergenerational solidarity, financialization and housing inequality.

since the crisis have affected primarily people trying to enter the homeownership market, while the low interest rate regime has made it easier for people who already own property and other assets to purchase more properties. This last development is reflected in the growth of the buy-to-let market in the last five years (Aalbers, Hochstench and Bosma, 2020), especially in mid-size and student cities in the Netherlands. Mirroring this development is an increasingly powerful public outcry for young starters who find it difficult to purchase homes or even launch independent housing careers.

Social inequalities between those that have a solid position on the housing market (e.g. outright owners, investors) and those that are trying to get onto the housing market (e.g. first-time buyers) have exacerbated. Similarly, spatial inequalities between those that can afford to enter overheated markets (e.g. the Randstad) and those that cannot have increased, in a process called the suburbanization of poverty (Hochstenbach and Musterd, 2018). In popular cities, higher rents are paid for smaller and smaller places. Young people have especially been affected by growing rents and unaffordable homeownership, with co-residence with parents on the rise. As the social housing sector has become unable to provide the necessary safety net for many

FIGUUR 1

Social housing.



Bron: BAM, 2021

vulnerable groups in society, we've seen a growth in homelessness - from roughly 10,000 people in 2009 to close to 40,000 people by 2018 - and especially youth homelessness - from 4,000 people to more than 12,000 people in the same period (CBS, 2019).

Government response to the housing crisis was slow. Tackling the housing shortage came high on the agenda after 2018, with Woondeals (Housing Agreements) stipulating ambitious goals for housing production (BZK, 2020). However, progress on these goals has stalled, and the building quotas have consistently not been met in recent years. Realigning housing, environmental and social care agendas has also been an important priority, with the big push for the energy transition in the built environment happening at the same time as the social care system reform (Druta, Schilder and Lennartz, forthcoming). In 2019, a stimulus package was put in place for the building of flexible and temporary housing (flexwonen) to cater to the immediate needs of social groups considered to be 'emergency seekers of housing' (Stimuleeringsaanpak Flexwonen, 2019). The effects of this policy in increasing the resilience and flexibility of the seniority-based social housing allocation system are still to be seen. A realization that there is in fact a housing crisis coincided with the breakout of COVID-19, leading to discussions in political circles about the desirability of a ministry dedicated to sorting out the housing system. The upcoming elections will see housing as one of the main topics on the agenda for many political parties.

Housing markets during and after COVID-19

What have been the effects of the COVID-19 pandemic and what will be its likely impacts in the mid-term? Worldwide, immediate government measures to contain the spread of COVID-19 fundamentally challenged the ways we value and give meaning to home and housing (Gurney, 2020). As the effects of lockdown measures became clearer throughout 2020, public discourse soon changed from 'we are all in the same boat' to a painful realization that social inequalities were exacerbated by measures concentrated on self-isolation at home. Nowhere was this more evident than in the housing field, as indicated by calls to action of the UN Rapporteur for the Right to Housing to improve housing conditions for homeless individuals, those living in refugee camps and other informal settlements, and in precarious housing situations (Farha, 2020). Bans of evictions were put in place

in many countries, including the Netherlands (BZK), to prevent renters from losing their homes, especially in the private rental sector. Mortgage and rent support were implemented in many countries as part of government household support packages at the beginning of the pandemic.

A profound reconsideration of the value of housing is necessary to reorient the housing system.

The effects of COVID-19 hit home (pun intended), and they are likely to continue to be felt acutely in the sphere of the home for the years to come. Since initial confined measures were initially imposed, the home has become the site of everything, not just leisure and personal/family care, but also working-from-home (WFH), education at home (from primary school until university), and more. Some of these home activities will likely be temporary adaptations, while others are likely to have persisting effects in the years ahead. WFH is a case in point. While many people find the lack of office social life difficult and miss the dynamic interaction of teams meeting in real life, surveys suggest that people are generally positive about working from home and many would welcome working from home after the pandemic as well (Agteren, 2020). This will have a profound impact not only on how we organize home life, but also on how we make decisions about residential mobility. In dynamic housing markets, signs of a flight from urban centers are already evident (Haag, 2020), prompting further concerns about the polarization of housing markets. Incidentally, office life will likely also be reorganized, with more emphasis put on the social character of office spaces,

and perhaps a reorientation towards more flexible co-working spaces fit for working at a distance close to home.

On the housing market, the expectation of house prices and demand for housing decreasing due to the economic insecurity accompanying the pandemic was not borne out. Predictions of house-price decline in the Netherlands were proven wrong, and the anxiety from the beginning of the March-April lockdown (Groot & Spiegelaar, 2020) turned into optimism by May (Graaf, 2020) and a more cautious prediction of housing market slump for the beginning of 2021 (Spiegelaar, 2020). So far, these predictions have also not reflected developments, with house prices in January 2021 at an all-time high especially in large cities. The acute housing shortage is seen as the primary reason for continued high demand which, coupled with low interest rates and few alternatives to buying, incentivize people to keep taking on mortgages. Nevertheless, the decoupling between the housing market and the wider economy will likely be remedied throughout 2021 (Groot and Vrieselaar, 2020)

Leadership for a well-being and sustainability supporting housing system

The need for affordable and adequate housing will likely increase in the years ahead, as more people feel the impact of economic insecurity. Making sure that the building and investment effort addresses changing aspirations and life courses will require a participatory process that takes stock of the problems and reengages governments, housing providers, citizens, developers, builders, operators and investors. Socially provided housing in the post-COVID-19 era will be vital for the security and wellbeing of an increasingly diverse constituency. Therefore, investments in this sector will be of the utmost priority for the recovery period. Better regulation of both the homeownership and the private rental market should follow. Housing markets need to be reorganized, and the fundamental values for an equitable and sustainable housing system redefined. The leadership role of governments cannot be overstated.

The common saying goes that we should never waste a good crisis. Still, the 2008-2009 financial crisis has proven we are very much capable of doing just that, judging by the deepening financialization and growing inequalities of the last decade. To seize the opportunity of the COVID-19 crisis, housing must become a human right (Farha, 2020, European Parliament, 2021), and we as a society must embark on a journey of the imagination, to put together social and technical innovations, traditional and alternative tenures, ways of living together, policies, housing provision and consumption practices into resilient housing systems.

Bronvermelding

- Aalbers, M., Hochstenbach, C., Bosma, J., & Fernandez, R. (2020). The death and life of private landlordism: How financialized homeownership gave birth to the buy-to-let market. *Housing, Theory and Society*, 1-23.
- Agteren, R (2020) Helft van de Nederlanders wil ook blijven thuis-werken na Corona; <https://www.ad.nl/werk/onderzoek-helft-van-de-nederlanders-wil-ook-blijven-thuiswerken-na-corona-a6e9bb92/?referrer=https://www.google.com/>
- Arundel, R., & Lennartz, C. (2020). Housing market dualization: linking insider-outsider divides in employment and housing outcomes. *Housing Studies*, 35(8), 1390-1414.
- Druta, O., Schilder, F., & Lennartz, C. (forthcoming) Home investments in later life: Competing policy goals and the practices of older Dutch homeowners.
- European Parliament (2021) Resolution on Access to Decent and Affor-

dable Housing for All, https://www.europarl.europa.eu/doceo/document/A-9-2020-0247_EN.html

- Farha, L., Johal, A., Smith, P., Roach, M., Feng, K., & Pinillos, F. (2020). The Human Right to Housing—with Leilani Farha.
- Graaf, S. van de (2020). Woningmarkt woord steeds gezonder, Dutch Realtors Association, retrieved from: <https://www.nvm.nl/nieuws/2020/woningmarkt-wordt-gezonder/>
- Groot, C. de , & Spiegelaar, L. (2020). Ook de huizenmarkt is niet immuun voor her coronavirus, Rabo Research, March Theme Issue, retrieved from: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/maart/ook-de-huizenmarkt-is-niet-immuun-voor-het-coronavirus/>
- Groot, C. De & Vrieselaar, N (2020) Waarom de woningmarkt doordendert ondanks Corona; <https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/oktober/waarom-de-woningmarkt-doordendert-ondanks-corona/>
- Haag, M. (2020). New Yorkers are fleeing to the suburbs. *New York Times*, retrieved from: <https://www.nytimes.com/2020/08/30/nyregion/nyc-suburbs-housing-demand.html>
- Hochstenbach, C., & Musterd, S. (2018). Gentrification and the suburbanization of poverty: Changing urban geographies through boom and bust periods. *Urban Geography*, 39(1), 26-53.
- Hochstenbach, C. (2020). De wooncrisis woord nog steeds pijnlijker door corona, retrieved from <https://www.rtlnieuws.nl/economie/opinie/column/5065636/coronavirus-woningnood-woningmarkt>
- Jong, A. de, Huisman, C., and Stoeldrijer, L. (2019) Regionale bevolkings en huishoudensprognose 2019-2050, retrieved from: <https://www.pbl.nl/publicaties/pbl-cbs-regionale-bevolkings-en-huishoudensprognose-2019-2050-belangrijkste-uitkomsten>
- Lennartz, C (2018) Thema Bericht Rabo Research, retrieved from: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2018/juni/de-omvang-en-prognoses-van-het-woningtekort/>
- CBS (2019) Aantal daklozen sinds 2009 meer dan verdubbeld, retrieved from: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/34/aantal-daklozen-sinds-2009-meer-dan-verdubbeld>
- Spiegelaar, L. (2020). Tijdelijke dip in huisprijzen en woningverkoop verwacht vanaf 2021, Rabo Research, September Quarterly Brief, retrieved from: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2020/september/tijdelijke-dip-in-huisprijzen-en-woningverkoop-verwacht-vanaf-2021/#9575ef0b-50d7-4df5-9da5-18439d9f65da>
- Source for image: <https://www.bam.com/nl/pers/persberichten/2021/1/bam-wonen-realiseert-tot-500-sociale-huurwoningen-voor-corporaties-en?positie=45&list=vQpP2satagvIW3y50eek9V9mLlubb9Yu-dRA9DSEsRWfA>

Kantorenmarkt

Thuiswerken bevordert dynamiek op de kantorenmarkt

Sinds het begin van de coronacrisis werken mensen massaal thuis. Werknemers beschikken over een betere werk-privé balans, zonder aan productiviteit in te leveren. Waar het thuiswerken haar definitieve doorbraak maakt, nemen de zorgen over het perspectief van kantoorvastgoed toe. De angst wordt gevoed door berichten over bedrijven die zeggen dat ze geen of veel minder kantoorruimte nodig hebben. Loopt het allemaal wel zo'n vaart of behouden kantoren hun bestaansrecht? We kijken hier hoe we de huidige ontwikkelingen moeten duiden en waar de kansen liggen.

Thuiswerken is een bestaande trend die versnelt

De kantorenmarkt is altijd een dynamische markt geweest. Leidend daarin is de continue zoektocht van bedrijven naar de balans tussen 'ongestoord kunnen werken' en het 'sociaal en creatief samenzijn' van medewerkers. Veranderende kantoorconcepten zijn daarbij vooral een afspiegeling van de tijd. Waar in de jaren tachtig behoefte was aan kantoren met veel kamers (het cellenkantoor), zagen we in de jaren negentig de kantoortuinen ontstaan. Dit kon ook omdat er minder archiefruimte nodig was. Met de opkomst van het internet gingen bedrijven over op 'Het Nieuwe Werken'. Flexibeler gebruik van werkplekken zorgde opnieuw voor een efficiëntieslag.

Werk was niet langer plaatsgebonden en de open kantoortuin, zonder vaste plekken, was geboren. De laatste jaren is daar veel kritiek op gekomen. Het is er te druk en het past niet bij het 'agile' werken dat juist uitgaat van kleine, flexibele teams. Thuiswerken is vervolgens de trend van nu.

Thuiswerken is alleen geen nieuwe trend. Zeker niet voor bedrijven die al eerder overgingen op het 'Het Nieuwe Werken' (of een variant daarvan), waarbij medewerkers individueel beschikken over laptops en mobiele telefoons. De grote beweging zit bij bedrijven en instellingen die deze stap nog niet hadden gemaakt. En meer specifiek bij de managers die nu tot het inzicht komen dat thuiswerken ook tot goede resultaten leidt. Geschat wordt dat de gemiddelde kantoorkosten per medewerker circa € 9.000 per jaar bedragen (Bron: Colliers, 2019). Dat staat in geen verhouding tot de kosten van thuiswerken, zoals de aanschaf van een laptop, mobiele telefoon en een kleine thuiswerkvergoeding. Het is dan ook niet gek dat verwach-



Drs. Arjen Ouwehand

Arjen Ouwehand is als Senior Vastgoedmarktanalist werkzaam bij Rabo Real Estate Finance. In 2005 is hij afgestudeerd als planoloog aan de Universiteit van Utrecht en in 2020 heeft hij zijn Master in Real Estate behaald aan de Amsterdam School of Real Estate. Van 2007 tot 2013 was hij zelf werkzaam in het Kantoor van de Toekomst te Den Bosch.



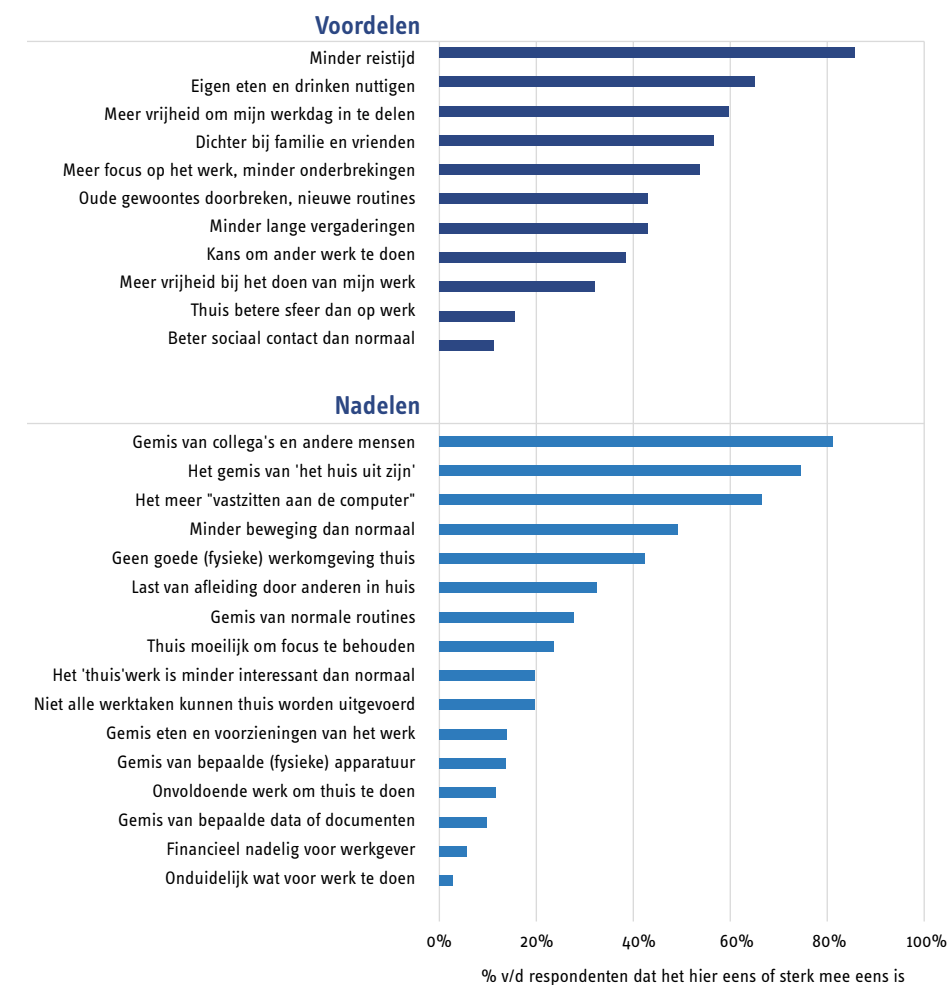
Drs. Jacob Velleman

Jacob Velleman werkt als vastgoedmarktanalist bij Rabo Real Estate Finance. Hij analyseert trends en ontwikkelingen in het vastgoed en vooral in de kantoren-, bedrijfsruimte- en winkelmkt. Jacob heeft Economische Geografie gestudeerd aan de Rijksuniversiteit Groningen.

tingen omtrent thuiswerken hoog gespannen zijn. Geld is echter niet het enige argument. Vanuit bedrijfsoptiek spelen ook zichtbaarheid en imago een rol, net als de positionering

FIGUUR 1

Voor- en nadelen van thuiswerken volgens Nederlandse kenniswerkers.*



Bron: Van Veldhoven, M., & Van Gelder, M. (2020), bewerking Rabo REF

* Gebaseerd op een onderzoek onder 5.000 Europese kenniswerkers. Onder kenniswerkers wordt verstaan hoogopgeleide professionals en managers wier taken voor een groot deel bestaan uit het verwerken, distribueren en/of creëren van kennis en informatie.

ten opzichte van de arbeidsmarkt en andere agglomeratievoordelen. Juist in de huidige tijd is ook het perspectief van de medewerkers erg interessant omdat bij hen de grootste dynamiek zit. In figuur 1 staat weergegeven hoe Nederlandse respondenten aankijken tegen voor- en nadelen van thuiswerken.

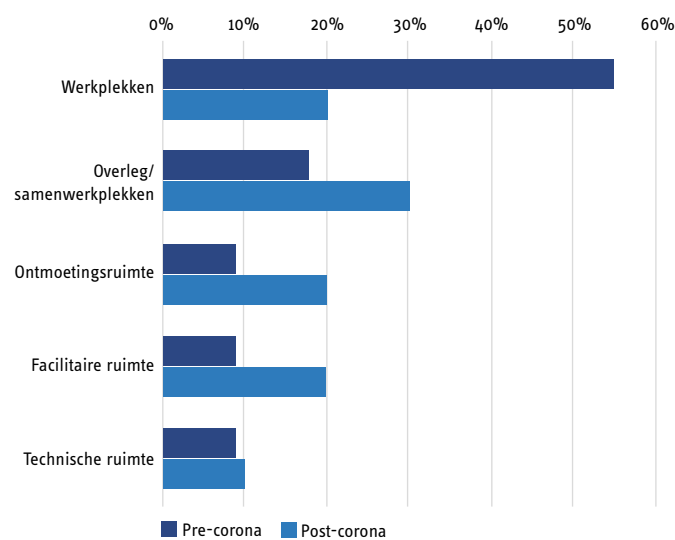
Te vroeg om effecten definitief te duiden

Het ontbreekt aan betrouwbare cijfers over het aandeel thuiswerkers. Volgens het CBS (2020a) werkte in 2019 zo'n 40 procent van de beroepsbevolking (wel eens) thuis. Dat is inclusief beroepen die niet in een kantoor plaatsvinden en / of zich daar niet voor lenen. In de huidige markt is de bezettingsgraad van kantoren flink gedaald. Logisch ook gezien de oproep van de overheid. Bij single-tenant kantoren met grote huurders zou nog maar 20 tot 30% van de werkplekken in gebruik zijn en bij multi-tenant 40 tot 70%. Grove schattingen, die bovendien sterk variëren per gebruiker en pand. Bij grote instanties (denk aan banken, verzekeraars en (semi)overheid) ligt het gebruik soms nog veel lager. Dat geldt ook voor hoogbouw met liften. Maar hoe blijvend is dit?

De meeste partijen zijn het erover eens dat we straks naar een werksituatie gaan die meer hybride is dan die al was. We werken dan deels thuis, deels op kantoor. Oftewel, we kiezen voor het beste van twee werelden. Verwacht wordt dat we dan gemiddeld één á twee dagen per week standaard thuiswerken. De veronderstelling, dat daarmee 20% of 40% minder kantoorruimte nodig zijn, gaat echter niet op. Het effect kan niet 1 op 1 worden doorvertaald. Allereerst moeten we niet vergeten dat kantoorpersoneel voor corona ook al thuis werkte. Daarnaast moeten piekdagen worden opgevangen binnen het kantoor. Pas bij een betere spreiding over de week daalt de kantoorbehoefte. Daar valt winst te behalen, maar we weten ook dat mensen met een reden graag op woensdag en vrijdag vrij zijn en dinsdag en donderdag de meest populaire kantoordagen zijn. Overigens is niet alleen sprake van krimpeffecten. Cushman (2020) wijst bijvoorbeeld op het belang van demografie (groei van de beroepsbevolking, zie ook Beer, 2020) als belangrijkste drijver achter de toekomstige kantoorvraag.

FIGUUR 2

Veranderend ruimtegebruik (%) gemeentelijk kantoorvastgoed.



Bron: HEVO, 2020 (o.b.v. enquête onder 1.500 gemeenteambtenaren)

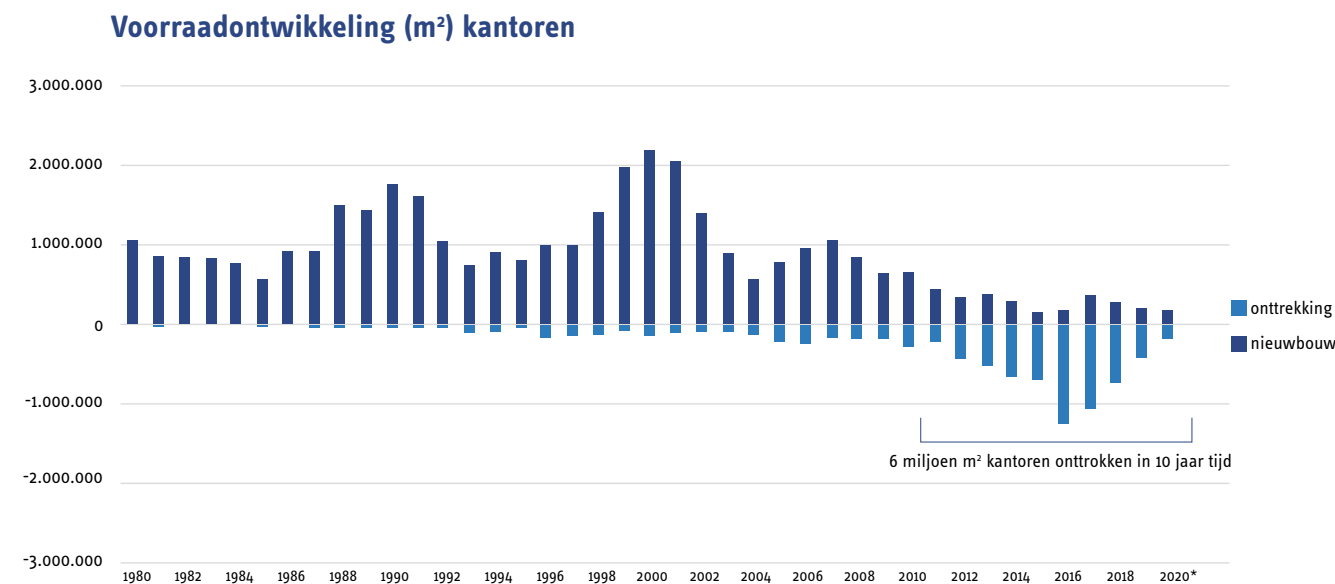
Daarnaast leiden veranderende behoeften onder kantoorgebruikers tot een verschuivingen in de vraag naar soorten ruimtes en typen indelingen (zie figuur 2).

Wat als we toch minder meters nodig hebben

Op dit moment lijkt het reëel om te zeggen dat er de komende jaren per saldo minder kantormeters nodig zijn. Het gaat daarbij niet om disruptie, maar om een geleidelijk proces. Niet alle huurcontracten lopen tegelijk af en niet alle bedrijven maken zich (nu) druk over hun huisvesting. Verbouwen en verhuizingen vragen immers ook een flinke investering.

FIGUUR 3

Onttrekkingen en transformatie op de kantorenmarkt.



Bron: R.Bak, 2020 bewerking Rabo REF

We schatten in dat het nog wel een jaar of twee duurt voordat we meer structurele effecten kunnen waarnemen. Dit neemt niet weg dat veel bedrijven hun huidige huisvesting gaan heroverwegen. De vraag die de markt vervolgens bezig houdt, is hoeveel meter er hierdoor vrij beschikbaar komt.

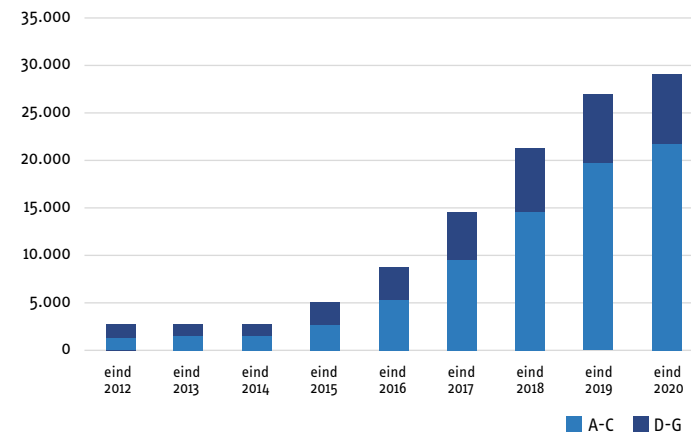
In Nederland hebben we ongeveer 48 miljoen m² aan kantoren en daarvan staat circa 10 procent (bijna 5 miljoen m²) leeg. We zeggen dat de kantorenmarkt er goed voor staat, omdat dit percentage veel lager ligt dan pakweg tien jaar geleden. Als we massaal één dag in de week minder naar kantoor gaan, dan zou (maximaal) 20% van de kantormeters leeg kunnen komen te staan, wat neerkomt op zo'n 9 miljoen vierkante meter. Eerder gaven we aan dat deze doorvertaling niet 1 op 1 kan worden gemaakt, met een groeiende beroepsbevolking en veranderend gebruik als belangrijkste argumenten. Een afname van de kantoorvraag van circa 10 a 15% lijkt ons realistischer. In dat geval gaat het om circa 5 tot 7 miljoen vierkante meter. Een verdubbeling van de leegstand dreigt. Zonder deze dreiging teniet te doen, maken wij ons maar beperkt zorgen. We geloven namelijk in de veerkracht van de markt. Bovendien bewijzen cijfers uit het verleden dat de markt in staat is om dergelijke volumes geleidelijk aan de markt te onttrekken (figuur 3). Gezien de forse woningtekorten in ons land geldt transformatie naar woningen als belangrijk alternatief (bron: CBS, 2020b).

Hulp uit onverwachte hoek: verduurzaming

De impact van het thuiswerken op de toekomstige kantoorbehoefte houdt de gemoederen bezig. Het is een maatschappelijk probleem. Als het gaat om de vraag naar kantoorruimte over pakweg twee jaar dan is het goed om ook oog te hebben voor verduurzaming. Per 1 januari 2023

FIGUUR 4

Afgegeven energielabels kantoren.



Bron: RVO, juli 2020

mogen kantoren niet meer als dusdanig worden gebruikt indien ze niet minimaal over een C-label beschikken. Volgens cijfers van RVO (2020) geldt de C-labelplicht voor circa 62.000 van de 97.000 kantoorpanden. Ruim 20.000 panden beschikken over het juiste label, terwijl voor 42.000 panden geldt dat ze niet voldoen of dat de juiste informatie (nog) niet aanwezig is. Voor eigenaren van deze panden tikt de klok.

Met nog pakweg twee jaar te gaan staat de kantorenmarkt voor een grote opgave. Er moet tijdig geïnvesteerd worden, ook omdat de bouwsector al haar handen vol heeft. Maar investeren is pas interessant als je weet dat je straks een huurder hebt. Op goede locaties valt die onzekerheid te overzien, maar dat geldt niet overal. NVM (2020) zegt hierover: 'Deze maatregel heeft vooral impact op de onderkant van de markt, waar investeringskosten niet kunnen worden terugverdiend via huurverhoging'. Aan de onderkant van de markt nemen de onzekerheden dus het sterkst toe. Zeker als kantoren ook nog eens gedateerd of er gebruikersspecifiek zijn ingericht, dan stapelen risico's zich op. Dergelijk panden hebben zonder grote investeringen weinig ander perspectief dan afschrijven en / of transformatie. Voor de bovenkant van de markt biedt dit uiteindelijke kansen. Want waar een deel van de panden straks niet meer als kantoor gebruikt mag worden, ontstaat elders meer vraag.

Het kantoor van de toekomst

'Als ik de toekomst kon voorspellen, dan was ik nu rijk geweest', zo luidt een bekende uitspraak. In 1995 toonde Chriet Titulaer aan dat hij met het Kantoor van de Toekomst ruim 25 jaar vooruit kon kijken. Het gebouw staat er nog steeds. Sterker nog het is recentelijk nog aangekocht door een fonds

van M7 (bron: PropertyNL, 2020). Veel is veranderd en veel ook niet. Is de toekomst dan toch voorspelbaar of valt het wel mee met al die dynamiek? Wie denkt vanuit de gebruiker ziet thuiswerken niet als een bedreiging maar als kans om te bewegen. Wie in vastgoed belegt weet dat achterover leunen geen optie is. Thuiswerken heeft zo zijn voordelen, maar het is geen totaaloplossing. Voor eigenaren is het dus zaak om met hun kantoor te anticiperen op dat wat thuiswerken niet kan bieden.

Mensen hebben de intrinsieke behoefte om elkaar te ontmoeten, van elkaar te leren en elkaar uit te dagen. Alleen ga je vooruit, maar samen ga je sneller. De betekenis van kantoren verandert door het thuiswerken. Dat is geen lineair proces. Een kantoorruimte is een visitekaartje: een afspiegeling van het bedrijf. We krijgen dus meer variatie. Naast omvang en locatie gaat het in toekomstige kantoor(omgevingen) veel meer over ontmoetingen, complexe bedrijfsprocessen, creativiteit, plezier en gezondheid. Ruimtes moeten flexibel indeelbaar zijn, maar ook de mogelijkheid bieden om je terug te trekken. Er ontstaat meer aandacht voor ruimtelijkheid (spatial design), high tech (wat je thuis niet kunt), fun, hospitality en duurzaam en ecologisch materiaalgebruik. Ook wordt de verbinding van de gebouwen met de omgeving belangrijker. Kantoren in grote steden en op multimodaal ontsloten locaties zullen het daarom goed blijven doen.

Investeren helpt om erger te voorkomen

De kantorenmarkt is in beweging. Zoals altijd. Het massale thuiswerken brengt de bestaande trends echter in een stroomversnelling. Net als Chriet Titulaer deed ook Rabobank (voorheen bij dochterbedrijf FGH Bank) 25 jaar geleden een voorspelling. In het Vastgoedbericht van 1997 werd gesteld dat de vastgoedmarkt tendeert naar meer hoogwaardige kantoren. Deze trend houdt nog steeds stand, maar ook dit lijkt zich te versnellen. We maken ons niet direct zorgen over de kantorenmarkt als geheel. Wel over de onderkant van de markt, zijnde de meer gedateerde kantoren op de minder aantrekkelijke locaties. Niet alleen zijn deze minder courant, maar ook de ombouw (transformatie naar andere functies) is hier lastiger. Ver vooruitkijken mag dan lastig zijn, maar voor de komende jaren is dat te doen. Investeren in duurzaamheid is een belangrijke stap. Niet alleen verbetert hiermee de courantheid van het

Zijn tijd ver vooruit?

In 1995 werd in Den Bosch het Kantoor van de Toekomst gebouwd, pal naast afslag Rosmalen langs de A2. Chriet Titulaer wilde met dit project laten zien dat de medewerker niet meer naar kantoor hoefde te komen om te werken. De medewerkers werkten met behulp van ADSL op het netwerk van het bedrijf. Verder kon de medewerker met

een chip door een gleuf de hele werkplek automatisch af laten stellen. Het bureau en stoel werden op de juiste hoogte ingesteld en de software werd automatisch geïnstalleerd of werkte met behulp van Citrix. Verder was het hele project gebaseerd op draadloze mogelijkheden. Medewerkers hadden op deze manier geen vaste werkplek meer.

Bron: Wikipedia, 2020



gebouw als kantoor, maar door bijvoorbeeld te isoleren en het gebruik van duurzame warmtebronnen neemt ook de alternatieve aanwendbaar toe.

Bronvermelding

- Bak, R. (2020). Data kantorenbestand R. Bak.
- Colliers (2018), Occupier Index. Geraadpleegd op: <https://www.annexum.nl/nieuws-uit-de-markt/werkplek-op-kantoor-kost-werkgever-e-9-086-per-persoon-per-jaar/>
- CBS (2020a), Bijna 4 op de 10 werkenden werkten vorig jaar thuis. Geraadpleegd op: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/15/bijna-4-op-de-10-werkenden-werkten-vorig-jaar-thuis>
- CBS (2020b), 12,5 duizend woningen door transformatie van gebouwen in 2019. Geraadpleegd op: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/44/12-5-duizend-woningen-door-transformatie-van-gebouwen-in-2019>
- Cushman (2020), Niet pandemie, maar demografie bepaalt toekomst van kantoor. Geraadpleegd op: <https://www.cushmanwakefield.com/nl-nl/netherlands/insights/workforce-bepaalt-toekomst-en-waarde-van-het-kantoor>
- Hevo (2020), Presentatie Webinar Impact Corona op Kantoorhuisvesting.
- Beer, J. de (2020), Demografische toekomst van Nederland geschetst. DEMOS jaargang 36, nummer 7 - juli/augustus 2020. Geraadpleegd op: <https://nidi.nl/demos/demografische-toekomst-van-nederland/>
- Nu.nl (2020), Energielabel ondanks dreigende sluiting niet hoog op agenda bij bedrijven. Geraadpleegd op: <https://www.nu.nl/economie/6082444/energielabel-ondanks-dreigende-sluiting-niet-hoog-op-agenda-bij-bedrijven.html>

- NVM (2020), Standpunten NVM Business ten aanzien van energienormering kantoren. Geraadpleegd op: <https://www.nvm.nl/standpunten/nvm-business/>
- PropertyNL (2020), M7 koopt kantorencomplex Bolduc in Den Bosch. Geraadpleegd op: <https://www.propertynl.com/nieuws/M7-koopt-kantorencomplex-Bolduc-in-Den-Bosch/bc00df23-7b0e-439e-8937-4de-d047e3acc>
- RaboVastgoedbericht (1996). Good buildings drive out bad buildings. Rabobank (voorheen FGH), Utrecht.
- RVO (2020), Energielabel C kantoren. Stand van zaken medio 2020. Geraadpleegd op: <https://www.rvo.nl/actueel/nieuws/energielabel-c-kantoren-%E2%80%93-stand-van-zaken-medio-2020>
- Van Veldhoven, M., & Van Gelder, M. (2020). De voor- en nadelen van verplicht thuiswerken tijdens de lockdown. Tijdschrift voor HRM, 2020(3), 66-90. Tilburg University. Geraadpleegd op: <https://research.tilburguniversity.edu/en/publications/the-pros-and-cons-of-forced-working-from-home-during-the-lockdown>
- Wikipedia, 2020. Kantoor van de Toekomst. Geraadpleegd op: https://nl.wikipedia.org/wiki/Kantoor_van_de_Toekomst



Logistiek vastgoed

Groei geremd door Covid-19, maar zet door op lange termijn

De logistieke vastgoed sector heeft de afgelopen jaren een flinke groei doorgemaakt. Waar de voorraad vijf jaar geleden nog ongeveer 28.000.000 vierkante meter bedroeg, is dat tot bijna 38.000.000 vierkante meter vandaag de dag gegroeid. In dezelfde periode is het leegstandspercentage gezakt van 11% naar 6%.

Een van de redenen waarom Nederlandse logistiek het zo goed doet, is de strategische doorvoerpositie van Nederland ten opzichte van het achterland. Echter, zijn er ook nieuwe ontwikkelingen te identificeren die inmiddels sterk bijdragen aan de groei van deze vastgoedcategorie.

De groei van de afgelopen jaren is geen garantie voor de groei in de komende jaren. Zo heeft de COVID-19 pandemie een grote invloed gehad op aspecten die de groei van de logistieke vastgoedmarkt stuwde, zoals de e-commerce en de internationale handel.

Mensen zijn meer online gaan kopen en de opslagbehoefte is toegenomen door de afhankelijkheid van internationale handel. Dit heeft de behoefte aan logistieke hallen vergroot. Daarentegen heeft de COVID-19 crisis ook geleid tot algehele economische krimp en een abrupte daling in de internationale handel. Volgens cijfers van het CBS werd er in het eerste half jaar van 2020, 10% minder geïmporteerd en 9% minder geëxporteerd ten opzichte van dezelfde periode vorig jaar. Dit leidt tot minder gebruik van terminals en logistiek vastgoed.

De vraag die hieruit volgt is in hoeverre COVID-19 invloed heeft gehad en gaat hebben op de groei van de logistieke vastgoedvoorraad. Om hier een antwoord op te vinden, moet de invloed van COVID-19 op de verschillende factoren die de groei van de sector aanjagen geanalyseerd worden. Dat leidt tot een conclusie over hoe deze impact eruit ziet en wat de verwachtingen zijn voor de groei van de sector op de korte- en op de lange termijn.

De invloed van COVID-19

1) E-commerce

Een belangrijke aanjager van de groei van de logistieke sector in Nederland is de toename in e-commerce bestedingen. Deze toename heeft als gevolg dat er een groeiende behoefte is aan distributiecentra die de nationale markt kunnen bedienen. Grote webshops zoals Zalando en VidaXL openen recent nieuwe logistieke hallen om aan de groeiende online vraag van de



Ir. Jordy Kleemans

Jordy Kleemans is werkzaam op de Research & Consultancy afdeling van de internationale vastgoedadviseur Savills. Jordy is sinds 2017 werkzaam als 'Head of Research and Consultancy' bij Savills. Daarvoor werkte hij zeven jaar als consultant en taxateur bij Troostwijk.



Ir. Mees van der Goot

Mees van der Goot is werkzaam op de Research & Consultancy afdeling van de internationale vastgoedadviseur Savills. Dit jaar is hij na het afronden van zijn masteropleiding Economic Geography aan de Rijksuniversiteit Groningen gestart als 'Junior Research Consultant' bij Jordy Kleemans in het team.



Nederlandse consument te kunnen voldoen.

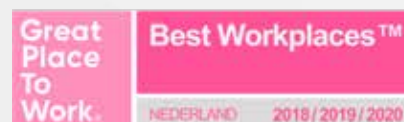
De afgelopen jaren zijn Nederlanders steeds meer online producten gaan kopen. Het aandeel online is in de afgelopen jaren gestaag, maar hard doorgegroeid tot het huidige niveau van 12%. Dit betekent dat op dit moment circa 12% van alle Nederlandse consumentenbestedingen online plaatsvinden. Dat er nog veel meer potentie is voor de e-commerce markt, blijkt als naar de groei van de e-commerce-sector in andere landen wordt gekeken. Zo wordt in Groot Brittannië al meer dan 20% van de consummentuitgaven via internet besteed en ligt dit percentage met ongeveer 16% ook in Duitsland aanzienlijk hoger (Savills Research).

REPUBLIQ

Voor

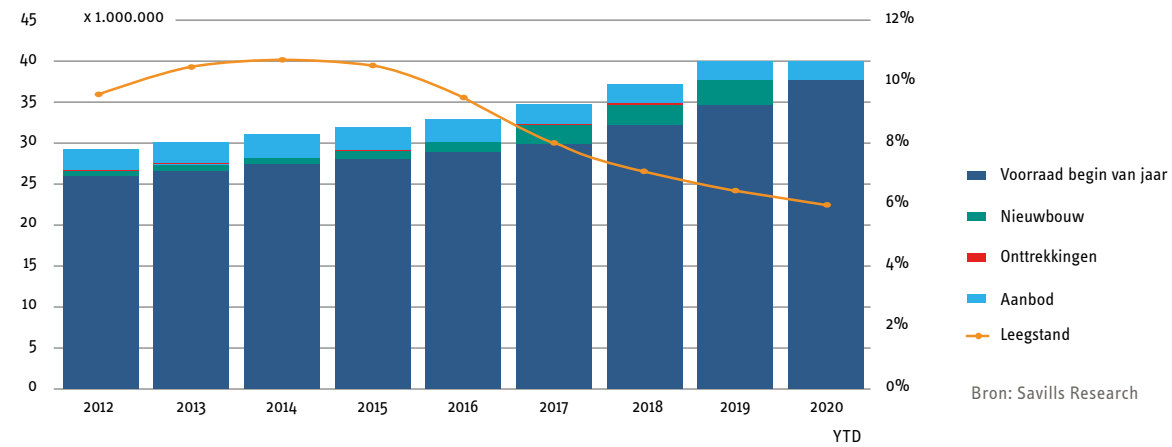
- positief dwarse
- start-up
- social impact
- diverse en typische
- nu wil ik het weten ook
- data of vastgoed

types.



FIGUUR 1

Voorraad, nieuwbouw, onttrekkingen, aanbod en leegstand van de logistieke vastgoedsector in Nederland.



Net voor de uitbraak van Corona in maart, lag het percentage online consumentenbestedingen nog tussen de 10 en de 11%. Tijdens de lockdown zijn consumenten massaal online gaan shoppen, waardoor e-commerce ondernemingen de vraag naar hun producten zagen stijgen met maar liefst 30 tot 40%. Aangezien consumenten nu nog meer voordelen zien van, en gewend zijn geraakt aan online winkelen, zal er geen terugval te zien zijn van het aandeel online (Savills Research).

De groei van e-commerce leidt dus tot een toenemende behoefte aan logistiek vastgoed. Het feit dat er nog veel rek zit in de groei van online retail, laat zien dat de behoefte aan logistiek vastgoed vanuit de hoek van de e-commerce in de toekomst alleen maar groter zal worden.

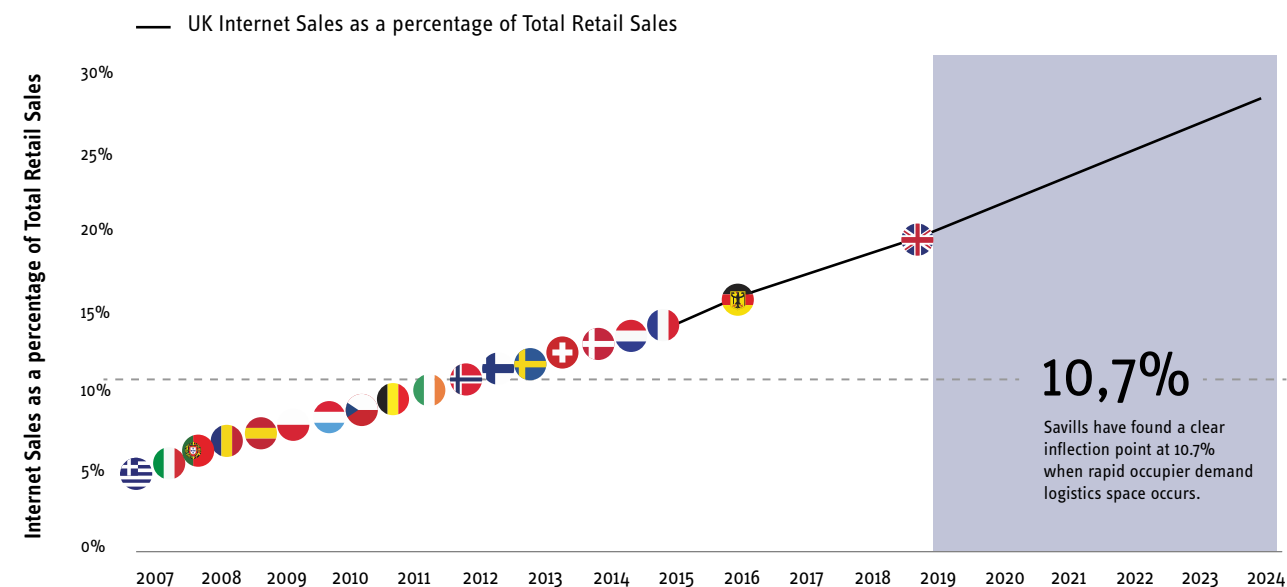
2) 'Nearshoring'

Naast een grotere transportbehoefte door e-commerce lijkt er ook een toenemende opslagbehoefte te zijn in Nederland. De afhankelijkheid van intercontinentaal goederenverkeer wordt steeds meer ter discussie gesteld gezien de slechte impact op het milieu. Daarnaast heersten er hierdoor tekorten in verschillende producten tijdens de eerste lockdown in april.

Het gevolg hiervan is dat produceren dichtbij huis een steeds populairder wordend fenomeen is. Een voorbeeld van een sector waarin nearshoring steeds vaker voorkomt, is de mode industrie. Steeds meer Europese modebedrijven – zoals Zara, Asos en Boohoo – kiezen ervoor om hun kleding dichtbij huis te produceren in plaats van in landen zoals China. Dit bleek een voordeel tijdens de Corona pandemie, aangezien er beperkingen op intercontinentaal goederenverkeer heerste en bedrijven hierdoor moeilijker goederen uit het buitenland konden halen. Op lange termijn levert dit ook diverse voordelen op. De kwaliteit van het product kan beter gewaarborgd worden, de arbeidsomstandigheden waarin het product geproduceerd wordt zijn meestal beter en daarnaast is de impact op het milieu beperkter. Nearshoring heeft als direct gevolg dat er een grotere behoefte aan logistiek vastgoed ontstaat, omdat de supply chain dichter bij huis wordt gehouden.

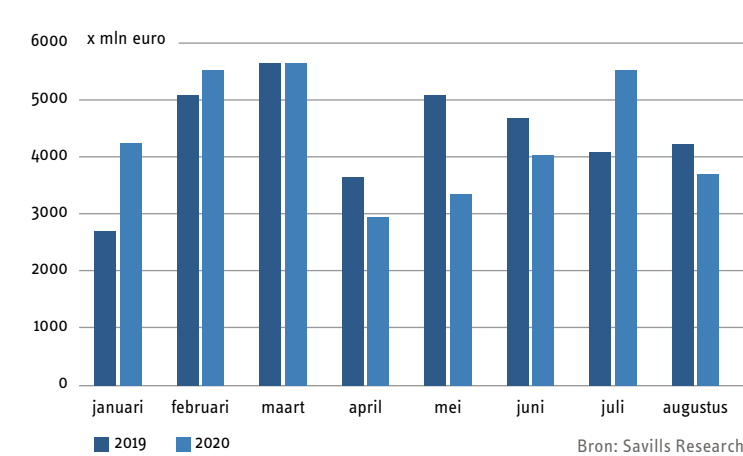
FIGUUR 2

Internetverkopen als percentage van retailomzet.



FIGUUR 2

Handel balans Nederland Q1-3 2019 en 2020.



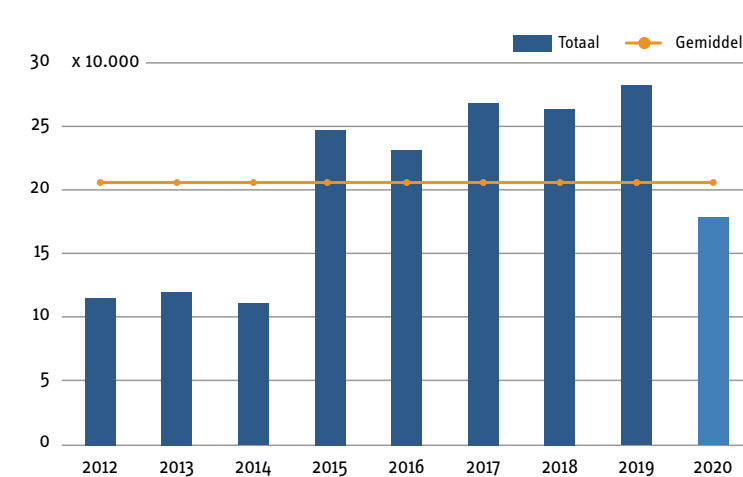
3) Algehele economische groei

De meest dominante reden voor de groei van de logistieke vastgoedsector is de groei van de internationale handel geweest. Nederland heeft een strategisch sterke positie ten opzichte van het Europese achterland, met de Rotterdamse haven Europort en luchthaven Schiphol in de regio Amsterdam. Doordat de afgelopen jaren de internationale handel toenam, nam de distributiegraad in Nederland toe. Het gevolg is geweest dat er steeds meer distributiecentra en terminals in de Nederlandse voorraad in gebruik werden genomen. De uitbraak van COVID-19 heeft tot op heden een negatief effect gehad. De economische krimp, die werd veroorzaakt door COVID-19, heeft geleid tot minder internationale handel tijdens de lockdown periode.

De bovenstaande grafiek laat zien dat vooral gedurende de drie maanden van de eerste lockdown in Nederland de handelsbalans een stuk lager uitviel dan in dezelfde periode in 2019. In april (-19%), mei (-34%) en juni (-14%), viel de handelsbalans een stuk lager uit dan in 2019. Opvallend genoeg was de handelsbalans in juli 37% hoger dan in 2019. In deze maand werden de maatregelen van de eerste lockdown versoepeld. Dit laat zien

FIGUUR 3

Opnamen logistiek vastgoed in vierkante meters.



Bron: Savills Research

hoe elastisch de internationale handel kan reageren op versoepeling van de handelsbeperkingen. Het feit dat er begin in januari 2021 opnieuw een lockdown in Nederland is ingesteld, geeft aan dat er kan worden aangenomen dat het bovengeschetste effect niet eenmalig is geweest. In een raming voor 2021, gepubliceerd door het CPB in november 2020, wordt er in dit scenario een economische krimp verwacht van 0.6%.

Na een krimp van 4% in 2020, zal dit een negatief effect hebben op de Nederlandse handelsbalans. Deze verwachting wordt versterkt als er rekening wordt gehouden met een verwachte werkloosheid rond de 8%. Dit heeft namelijk een daling van consumentenbestedingen tot gevolg. De teruggang in economische activiteit heeft een (tijdelijke) dip in de vraag naar logistiek vastgoed tot gevolg.

Ondanks de sterke ontwikkeling van nearshoring en e-commerce, valt de opname van logistiek vastgoed een stuk lager uit ten opzichte van afgelopen jaren. De afgenomen economische activiteit door COVID-19 heeft dus op de korte termijn een (tijdelijk) negatief effect op de activiteit binnen de logistieke vastgoedmarkt. Dit is te zien in de bovenstaande grafiek: Het aantal vierkante meters logistiek vastgoed wat verhuurd is in 2020 tot nu toe is een stuk lager dan de afgelopen jaren.

Lange termijn: De sector gaat verder groeien

Op de korte termijn heeft de logistieke sector dus voornamelijk last van de verminderde wereldhandel. Ondanks de groei van e-commerce en de positieve effecten van nearshoring, is er sprake van tijdelijke vraaguitval. Op termijn zal de economie zoals altijd weer aantrekken. Rekening houdend met een verdere groei van online retail, een groter wordend draagvlak voor nearshoring en een herstel van de (internationale) economie, kunnen we ervan uit gaan dat de logistieke sector verder zal 'moeten' groeien. Dit geldt niet alleen voor de verhuuractiviteit, ook wel opname genoemd. Ook de vastgoedvoorraad zal moeten groeien om op de lange termijn aan de vraag te kunnen blijven voldoen. Een prognose gebaseerd op deze parameters laat zien er over 30 jaar behoefte is aan minimaal een verdubbeling van de huidige logistieke vastgoedvoorraad (Savills Research; Vastgoedmarkt.nl). De vraag die rest is: past een dergelijke groei wel in het kleine Nederland en hoe kan dit er dan uit gaan zien?

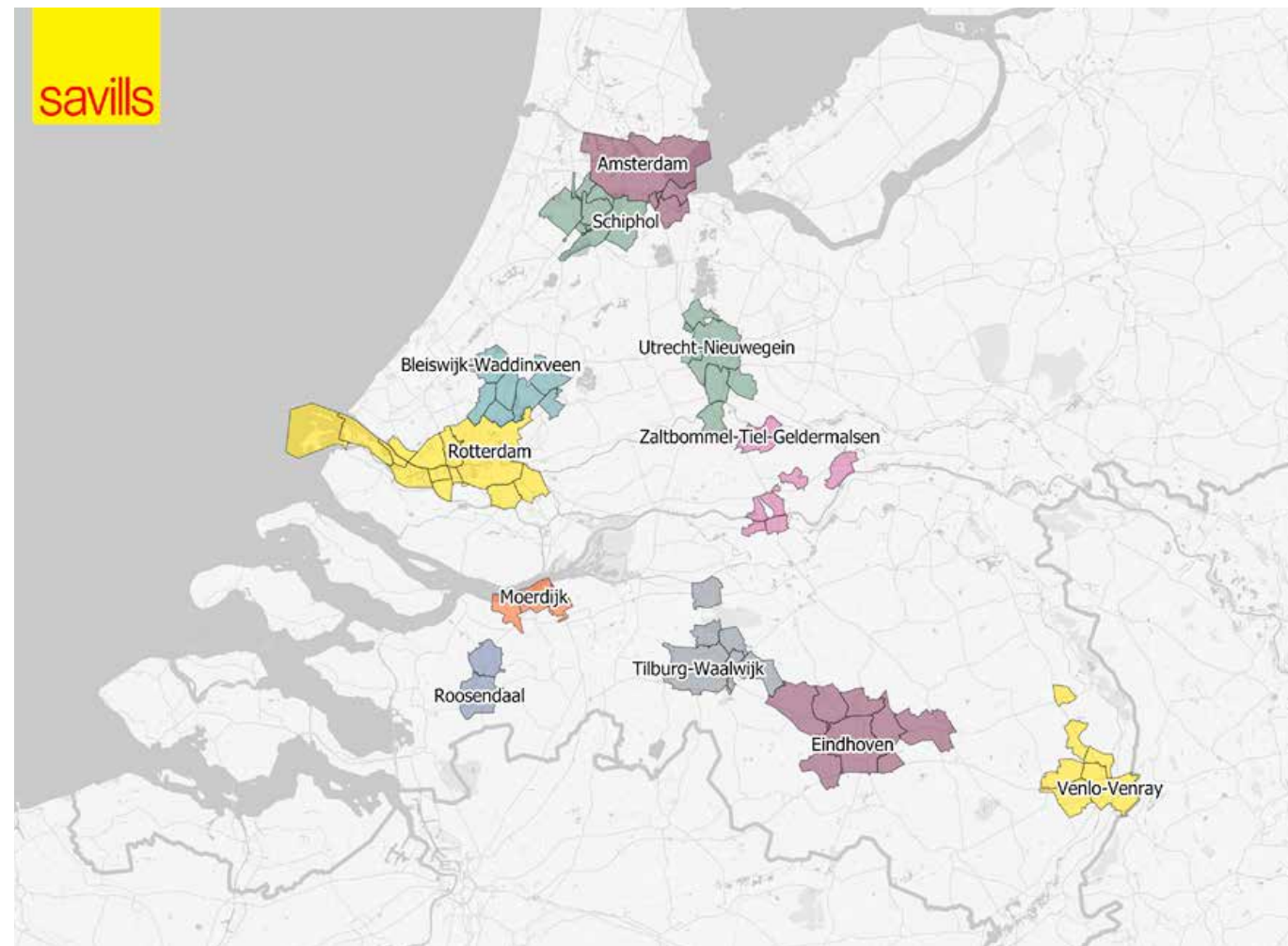
In 2050 is er behoefte aan minimaal een verdubbeling van de huidige vastgoedvoorraad.

Hoe ziet de groei van de sector er uit?

Een verdubbeling van de vastgoedvoorraad betekent dat er in 2050 meer dan 35 miljoen vierkante meter logistiek vastgoed ontwikkeld moet zijn in Nederland. Dit is gelijk aan bijna 5.500 voetbalvelden. Om deze groei te faciliteren is er

FIGUUR 3

Logistieke hotspots in Nederland.



Bron: Savills Research

Om, ondanks de uitdagingen, aan de groeiende behoefte aan logistiek vastgoed te kunnen voldoen, moet er efficiënter gebruik gemaakt worden van beschikbare grond. Dit kan bijvoorbeeld door ‘multi-storage logistiek’.

een aantal uitdagingen. Ten eerste is er in toenemende mate weerstand vanuit bewoners van gebieden waar logistiek vastgoed wordt ontwikkeld. Het esthetisch uiterlijk van logistieke hallen zou leiden tot ‘verdozing’ van het landschap. Ten tweede heeft de stikstofcrisis het gevolg dat er simpelweg minder gebouwd mag worden in Nederland. Het aantal bouwprojecten is aan banden gelegd, gezien de volumes stikstof die bij vastgoedontwikkelingen worden uitgestoten. Ten derde is grond in Nederland schaars. Het gebrek aan ruimte is een steeds groter wordende uitdaging. Hoe kan de sector ondanks deze uitdagingen dan toch groeien?

1) Alternatieve locaties

De snelle groei van de logistieke vastgoedmarkt leidt tot steeds schaarser wordende grond rondom traditionele logistieke hotspots. Er wordt dan ook steeds meer logistiek gerealiseerd op locaties buiten de huidige logistieke hotspots, op plekken vanwaar binnen een korte tijd vele consumenten kunnen worden bereikt. Dit noemen wij ook wel ‘Agglo-logistiek’. Agglo-logistiek is het Nederlandse antwoord op de toenemende behoefte naar korte

leveringstijden. Door de relatief korte afstanden in Nederland is het mogelijk in een korte tijd relatief veel mensen te bereiken, waardoor Agglo-logistiek hier efficiënt genoeg is. Een locatie in Nederland die zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld tot nieuwe hotspot is bijvoorbeeld de regio Bleiswijk- Waddinxveen. De ontwikkelingen van logistiek vastgoed op alternatieve locaties biedt interessante mogelijkheden voor ontwikkelaars en investeerders, gezien dit een antwoord kan bieden op de schaarste van bouwgrond in traditionele logistieke hotspots.

2) Logistiek vastgoed in alternatieve vorm

Bij logistiek wordt al snel gedacht aan grote hallen van meer van 20.000 vierkante meter. Door bovenstaande genoemde ontwikkelingen is (op termijn) een veel fijnmaziger netwerk nodig om aan toenemende vraag en de wens om sneller te kunnen leveren te kunnen voldoen. Hierdoor worden logis-

tieke objecten aan de randen van steden steeds groter en ontstaan er naar verwachting ook steeds meer kleine logistieke hubs (tot 1.000 vierkante meter) in steden zelf. Hierbij valt onder andere te denken aan een ‘pick-up point’. Daarnaast zal er ook compacter gebouwd worden. In de vorm van zogenoemde ‘multi-storage’ ontwikkelingen zullen logistieke hallen met meerdere bouwlagen efficiënter gebruik maken van de ruimte.

Groei stabiliseert, maar de rek is er nog lang niet

Groei van de logistieke sector kan dus worden verklaard met behulp van factoren die al op langere termijn in ontwikkeling waren, zoals internationale handel, en meer recente ontwikkelingen, zoals e-commerce en nearshoring. Feit is dat COVID-19 op elk van deze trends effect heeft gehad en dat het overkoepelende effect is geweest dat er minder opname in de logistieke markt is geweest dit jaar. De economische krimp als gevolg van COVID-19 zal op korte termijn de groei van logistiek vastgoed in Nederland stabiliseren.

Desalniettemin heeft COVID-19 wel laten zien dat er veel potentie in de vraag naar logistiek vastgoed zit. De groei van e-commerce bestedingen en nearshoring geeft aan dat er een toenemende behoefte is aan logistiek vastgoed. Op (middel)lange termijn kan een verdere groei van de sector dan ook niet uitblijven en wordt verwacht de logistieke vastgoedvoorraad hierdoor minimaal gaat verdubbelen in de komende 30 jaar.

Bronvermelding

- Savills research (2019) Europe approaches e-commerce tipping point. - <https://pdf.euro.savills.co.uk/european/spotlight---european-logistics-2019.pdf>
- Savills research (2020) Savills: Impact van COVID-19 versnelt Europese e-commerce groei met één jaar. <https://www.savills.nl/insight-and-opinion/savills-nieuws/304900/savills--impact-van-covid-19-versnelt-europese-e-commerce-groei-met-een-jaar>
- Vastgoedmarkt.nl (2020) Twee keer zoveel logistiek vastgoed nodig in 2050. - <https://www.vastgoedmarkt.nl/logistiek/nieuws/2020/10/twee-keer-zoveel-logistiek-vastgoed-nodig-in-2050-101157447>
- CBS (2020) Handelsoverschot stabiel ondanks corona. - <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/49/handelsoverschot-stabiel-ondanks-corona>
- McKinsey (2019) The state of fashion 2019. - <https://www.mckinsey.com/~media/McKinsey/Industries/Retail/Our%20Insights/The%20State%20of%20Fashion%202019%20A%20year%20of%20awakening/The-State-of-Fashion-2019-final.ashx>

ADVERTENTIE



Wat en wie is Anculus?

Anculus is een professioneel adviesbureau voor vastgoed en facilities. Ons doel is een autoriteit te zijn en te blijven op de vakgebieden vastgoed en facilitair in de sectoren Primair, Voortgezet en Speciaal Onderwijs. Onze opdrachtgevers zijn hoofdzakelijk schoolbesturen onderwijssectoren. Wij verzorgen vastgoed- en/of facilitair beheer voor zo'n 600 scholen in het gehele land (bij 10% van de markt). Tegelijk zijn we een gemoedelijk Brabants bedrijf, no nonsens en met een sociaal karakter. Dit zijn belangrijke kernwaarden en passend bij de sectoren waarvoor we werken. Anculus moet een plek zijn waar je vol energie en met veel plezier naar toe gaat en waar je het verschil maakt in de markt. Anculus richt zich op de secundaire bedrijfsvoering voor het onderwijs als het gaat om facilitaire zaken. Anculus kent vier afdelingen: Facilitair advies, Facilitair beheer, Vastgoedbeheer en Vastgoedontwikkeling. Voor de vastgoedafdelingen zijn wij op zoek naar meerdere (jonge) vastgoedprofessionals.

VACATURE (Junior) vastgoedadviseur

Anculus zoekt een startende ambitieuze vastgoedadviseur met een hart voor maatschappelijk vastgoed en in het bijzonder onderwijshuisvesting. Als adviseur werk je nauw samen met je collega-adviseurs, projectmanagers en vastgoedbeheerders. Je wordt direct zelf verantwoordelijk voor (deel)projecten op het gebied van vastgoedontwikkeling en vastgoedmanagement.

VACATURE Trainee vastgoedadviseur

Anculus zoekt een ambitieuze wo-student bouwkunde met een hart voor maatschappelijk vastgoed en in het bijzonder onderwijshuisvesting. Of het nu gaat om nieuwbouw of grootschalige renovatie, complexe exploitatiebeheer vraagstukken voor multifunctionele accommodaties of thema's als verduurzaming en verbetering binnenklimaat (Frisse scholen). Vanuit deze rol kun je ontdekken waar je vastgoedhart het hardste van gaat kloppen: bestaand vastgoed of toch de vastgoedontwikkeling?

Geïnteresseerd? Ga naar www.anculus.nl en upload direct je CV!

Onderwijsvastgoed

Krijgen schoolgebouwen de aandacht die ze verdienen?

Alvorens we inzoomen op de impact van de coronacrisis op het onderwijsvastgoed, is het goed om een ding helder te formuleren: Goed onderwijs ontstaat niet vanwege een vastgoedobject, goed onderwijs ontstaat door de gepassioneerde docenten en ondersteunende medewerkers, die dag in dag uit het beste voor hebben met de bijna 2,5 miljoen leerlingen op het funderend onderwijs (4-18 jaar).

Zeker in de coronacrisis is weer eens gebleken hoe flexibel en vol passie deze groep aan de slag gaat om zich ook in lastige situaties maximaal in te zetten; de betiteling tot 'cruciaal beroep' is hier dan ook meer dan terecht. Wat zou het dan prettig zijn als er gebruik gemaakt kan worden van een gebouw dat goed onderwijs optimaal faciliteert: laat nou juist daar in veel van de Nederlandse schoolgebouwen beperkt sprake van zijn. Als er één type vastgoed is dat met recht 'het vastgoed van de toekomst' genoemd kan worden, dan is het wel het vastgoed waarin onze toekomstige generaties op een prettige manier moeten kunnen spelen, leren, groeien en ontwikkelen: schoolgebouwen.

Invloed coronacrisis

De impact van de coronacrisis op het onderwijs in Nederland is evident. 15 maart 2020 gingen de scholen in Nederland voor het eerst dicht, waarna ze later weer geopend werden om vervolgens weer te moeten sluiten. Thuis-onderwijs, hybride-onderwijs, enzovoorts. Er is veel gevraagd van de flexibiliteit en innovativiteit van docenten en ondersteunende medewerkers tijdens de coronacrisis.

Wanneer er heel puur gekeken wordt naar de invloed van de coronacrisis op onderwijsvastgoed dan is die beperkt. Behalve dat de schoolgebouwen plots leeg kwamen te staan, is het onderwijsvastgoed, in tegenstelling tot andere vastgoedmarkten, vrij statisch met geen/weinig directe invloed van marktomstandigheden: de vraag naar nieuwe schoolgebouwen is onverminderd hoog, de leegstand ontwikkelt zich gewoon volgens de reeds geldende trends en ontwikkelingen, er zijn niet minder 'transacties' geweest en ook het 'thuisonderwijs' zal, op uitzonderingen na, niet blijvend zijn. Dat laatste, het thuisonderwijs, heeft natuurlijk wel de mogelijkheden van online lessen zichtbaar gemaakt die we anders niet gekend zouden hebben.

De coronacrisis heeft echter wel, wederom, iets aan het licht gebracht, namelijk de onderliggende crisis waar het onderwijsvastgoed zich al jaar en dag in bevindt: de crisis van een gebouwenvoorraad die voor een belangrijk deel uit kwalitatief matige en sterk verouderde gebouwen bestaat. Gebouwen die niet faciliterend zijn aan de gebruiker, maar eerder



Pim Bressers MSc

Pim Bressers is sinds het afronden van de master Economische Geografie aan Universiteit Utrecht werkzaam als adviseur bij HEVO. Pim houdt zich hier voornamelijk bezig met het adviseren van organisaties over uiteenlopende (strategische) huisvestings- en vastgoedvraagstukken.

beperkend. Juist die beperkende factor werd medio 2020 pijnlijk duidelijk bij het naar buiten komen van de nieuwsberichten over het ondermaatse binnenklimaat en beperkte ventilatiemogelijkheden op een groot deel van de scholen in Nederland. Ramen en deuren open was het advies, een landelijk coördinatieteam werd ingericht en inmiddels is de SUVIS regeling (Specifieke Uitkering Ventilatie In Scholen) om het binnenklimaat te verbeteren een feit. Ontstond hiermee de nationale bekendheid voor de matige staat van een groot deel van het onderwijsvastgoed in Nederland? Het vastgoed van en vóór de toekomst? Of is de SUVIS een volgend voorbeeld van een smalle focus op de echte problematiek?

Tijd om eens wat nader in te zoomen op dit type vastgoed en de integrale problematiek die zich daarbinnen afspeelt.

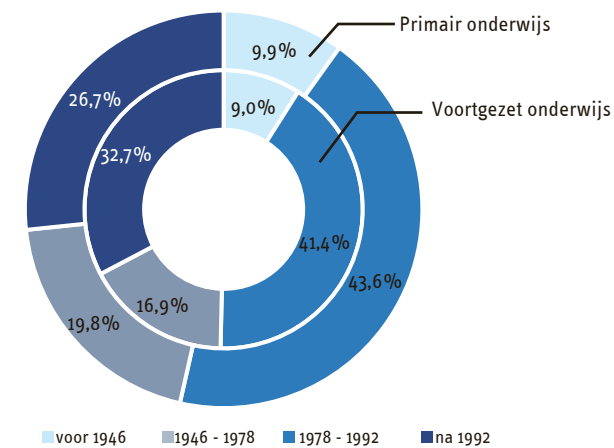
Verouderd

Nederland kent circa 9.300 schoolgebouwen behorend tot het funderend onderwijs, met een totaal bruto metrage van ongeveer 21,2 miljoen m². Ongeveer 85% van het absolute aantal schoolgebouwen behoort tot het primair onderwijs (PO) en 15% tot het voortgezet onderwijs (VO) (Rekenkamer, bewerking HEVO, 2019).

In figuur 1 is de verdeling van de schoolgebouwen in Nederland naar bouwperiode weergegeven. In het PO is circa

FIGUUR 1

Verdeling schoolgebouwen naar bouwperiode.



Bron: Rekenkamer (bewerking HEVO, 2019)

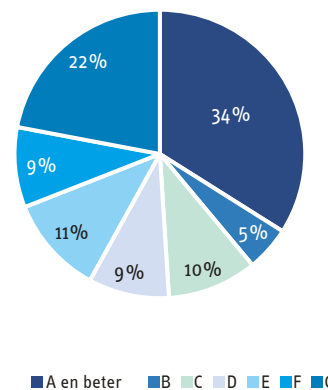
53,5% van de gebouwen gebouwd vóór 1978, in het VO betreft dit zo'n 49,4% van de gebouwen. Deze gebouwen zijn daarmee (ruimschoots) ouder dan 40 jaar: de leeftijd die in de regel gezien wordt als 'het einde' van de economische en technische levensduur van een schoolgebouw.

Daarbij komt nog dat de gebouwen uit de bouwperiode 1946 - 1978 veelal met hoge snelheid, sober en van matige kwaliteit gebouwd zijn (HEVO, 2019).

Schoolgebouwen worden in Nederland echter gemiddeld pas op het 69e levensjaar vervangen. Jaarlijks resulteert dit gemiddeld in 124 nieuwe en 23 gerenoveerde schoolgebouwen in het primair en voortgezet onderwijs. Daarmee ligt de jaarlijkse vervangingsgraad op circa 1,33% (PO-raad, VO-raad, VNG, 2020). Met nog circa 4.000 schoolgebouwen uit de bouwperiode 1946 - 1978 duurt het met de huidige vervangingsgraad dus nog circa 30 jaar voordat alleen al de gebouwen uit die periode vervangen zijn. Dan is

FIGUUR 2

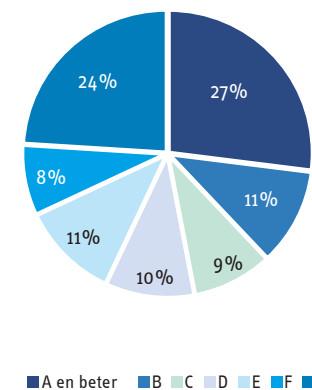
Energielabel verdeling Primair Onderwijs.



Bron: BAG, DUO, RVO (bewerking EIB, 2020)

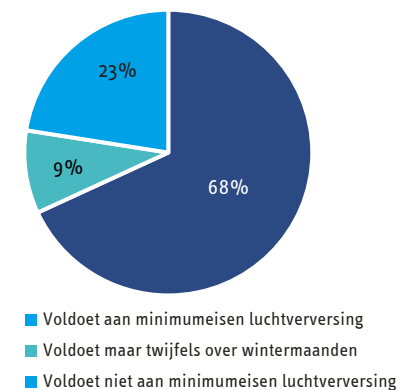
FIGUUR 3

Energielabel verdeling Voortgezet Onderwijs.



FIGUUR 4

Resultaat onderzoek luchtverversing.



Bron: LCVS, 2020 (bewerking HEVO, 2021)

2050 inmiddels gepasseerd en dient er vanuit de klimaatdoelstellingen ook binnen het onderwijsvastgoed 95% reductie in de CO2-emissie behaald te zijn.

Duurzaamheid

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in haar rapportage 'Verkenning Onderwijsvastgoed' (2020) een poging gedaan om de verdeling van de energielabels inzichtelijk te maken.

Echter ten tijde van dat onderzoek bleek slechts 14% van de scholen in het PO en 13% van de scholen in het VO een energielabel te hebben. Om toch een uitspraak te kunnen doen over de verdeling van de energielabels is de database van het RVO door het EIB geëxtrapoleerd naar de totale voorraad. Hierbij plaatst het EIB wel de kanttekening dat deze extrapolatie waarschijnlijk een positiever beeld laat zien dan de werkelijkheid, omdat men eerder geneigd is een label te laten registreren bij nieuwe panden dan wanneer er daadwerkelijk verbeteringen zijn doorgevoerd (EIB, 2020). In figuur 2 is deze geëxtrapoleerde verdeling van de energielabels weergegeven. Uit de rapportage van het EIB (2020) blijkt dat minimaal 52% van de scholen in het PO en 54% van de scholen in het VO momenteel een label heeft dat slechter is dan energielabel C. Omgerekend naar een absoluut aantal komt dat neer op bijna 5.000 schoolgebouwen die momenteel slechter scoren dan energielabel C.

De PO-raad, VO-raad en VNG hebben hun Sectorale Routekaarten voor het behalen van de klimaatdoelstellingen inmiddels gepubliceerd. Hieruit blijkt dat een aanzienlijke versnelling in de vervangingsopgave benodigd is om de klimaatdoelstellingen én benodigde kwalitatieve verbetering te behalen. Het vernieuwingstempo moet hierbij opgeschroefd worden naar minimaal 198 nieuwe schoolgebouwen en 66 renovaties per jaar. Om de klimaatambitie,

Binnenmilieu

'Continu blijven ventileren met ramen en eventueel ook deuren open'; zo luidt de geadviseerde aanvullende maatregelen van het Landelijk Coördinatieteam Ventilatie op Scholen wanneer de minimale capaciteitseisen t.b.v. luchtverversing binnen een school of lokaal niet worden gehaald (LCVS, 2020). Een advies met een erg praktische benadering, zeker met het oog op de wintermaanden die nog moesten volgen. Een gemiddeld ministerie wordt voor minder redenen verbouwd.

Op zichzelf is er op een subsidieregeling natuurlijk niets aan te merken, het is alleen spijtig dat de beperkte focus nu verschoven is van de klimaatdoelstellingen naar het binnenmilieu van de scholen, terwijl een integrale visie op het échte probleem nog steeds ontbreekt.

Het is reeds een aantal keer aangehaald in dit artikel: een gebouw is pas een goed gebouw wanneer het faciliterend is aan het primaire proces dat er in plaatsvindt. Bij schoolgebouwen hebben we het dan over de ‘onderwijskundige functionaliteit’. Digitalisering, onderwijsinhoud, onderwijsconcepten en onderwijsvisie zijn allen onderhevig aan ontwikkeling en vernieuwing. De rode draad daarin is dat er een omslag plaatsvindt van het traditionele ‘leerstofjaarklassensysteem’ naar allerlei vormen van geperso-

Het artikel begon met de tekst dat goed onderwijs niet ontstaat door het gebouw waarin het gegeven wordt, en dat is misschien maar goed ook. Ondanks de sterke veroudering, matige staat, twijfelachtig binnenklimaat en de beperkte onderwijskundige functionaliteit van een groot deel van de schoolgebouwen geven leerkrachten in Nederland 'hun schoolgebouw' gemiddeld toch een 5,7 (PO-raad, VO-raad, VNG, 2020). Een nog relatief hoge score, wellicht te herleiden aan het feit dat leerkrachten zich, gelukkig, meer druk maken om de kwaliteit van het onderwijs in plaats van de gebouwen? Interessant om jezelf af te vragen hoe deze score zou zijn wanneer het kantoorgebouwen zou betreffen in plaats van schoolgebouwen; zou dan ook het advies zijn: 'zet de ramen maar open' of 'stel die nieuwe manier van werken maar 10 jaar uit'?

Bronvermelding

- EIB, 2020. Eindrapport verkenning onderwijsvastgoed praktijkvoorbeelden en kansen voor de kwaliteitsopgave
- HEVO, 2020. De Onderwijskundige functionaliteit van schoolgebouwen verdient een eigen crisis
- HEVO, 2019. Doorrekening Sectorale Routekaart Primair, Speciaal & Voortgezet Onderwijs
- HEVO, 2017. (Ver)nieuwbouw of renovatie: wat is de beste keuze?
- Landelijk Coördinatieteam Ventilatie op Scholen, 2020. Eindrapport
- PO-raad, VO-raad, VNG, 2020. Sectorale routekaart voor verduurzaming schoolgebouwen
- RVO, 2021. Specifieke uitkering ventilatie in scholen (SUVIS)



Gaat Covid-19 ons mobiliteitsgedrag blijvend veranderen?

Een alternatief is te kijken naar eerder onderzoek naar ingrijpende gebeurtenissen. Van Cranenburgh et al. (2012) hebben de literatuur hierover op een rij gezet, en gekeken naar bijvoorbeeld de oliecrises, 9-11, en ICT-ontwikkelingen. Ze concluderen dat langeretermijneffecten in het algemeen maximaal 5-10% bedragen, afhankelijk van de indicator voor mobiliteitsgedrag. De meeste gebeurtenissen die ze in hun studie hebben meegenomen waren veel korter dan de huidige pandemie, en daarmee is het moeilijk op basis van dergelijke onderzoek nu conclusies over COVID-19 te trekken.

Dit artikel is een ingedikte versie van:
Wee, B. van (2020), Covid-19: langetermijneffecten mobiliteit?
Een discussie. Tijdschrift Vervoerswetenschap 56(4) 13-21

Dankwoord
ZonMw, de Nederlandse organisatie die gezondheidsonderzoek en zorginnovaties stimuleert, heeft het project waar dit paper uit voort is gekomen, financieel gesteund.



Prof. dr. Bert van Wee

Bert van Wee is hoogleraar Transportbeleid aan de Technische Universiteit Delft. Daarnaast is hij wetenschappelijk directeur van onderzoeksschool TRAIL. Zijn onderwijs en onderzoek richten zich op onderwerpen die van belang zijn voor lange termijn strategisch beleid, zoals bereikbaarheid, milieu, veiligheid, de samenhang tussen ruimte en transport, beleidsanalyse, kosten-batenanalyse, en ethiek.



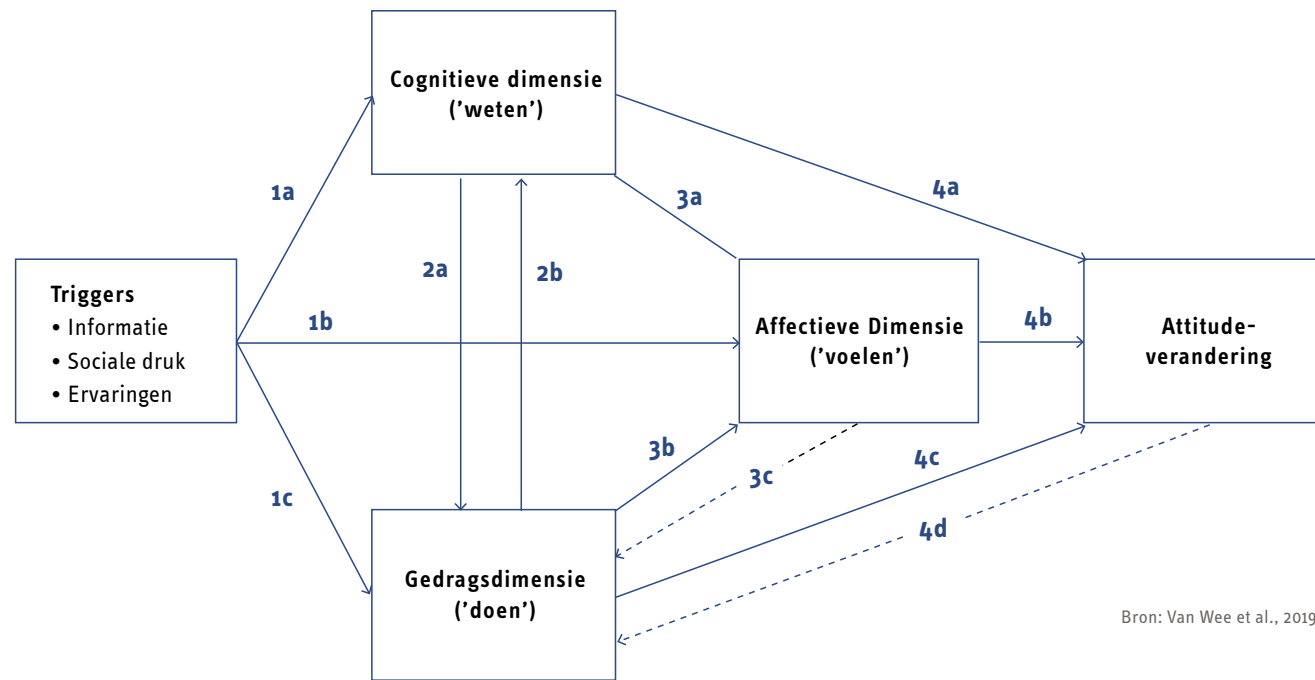
Wat leren theorieën ons?

Nutstheorie

COVID-19 heeft ertoe geleid dat veel mensen meer kennis en ervaring hebben ten aanzien van online manieren van communiceren, met twee of met meerdere personen (groepsvergaderingen, colleges, congressen, ...). Door die ervaringen is het aannemelijk dat mensen positiever zijn gaan denken over online activiteiten, in plaats van on site. Ook is het denkbaar dat ze anders zijn gaan denken over reismogelijkheden. Bijvoorbeeld: mensen die van het open-

FIGUUR 1

Een conceptueel model voor gedragsveranderingen.



Bron: Van Wee et al., 2019

baar vervoer zijn overgestapt op de fiets, zijn de flexibiliteit en gezondheid van fietsen mogelijk meer gaan waarderen, waardoor het disnut van fietsen nu wellicht lager is, of het nut hoger. Dergelijke veranderingen in (dis)nut zijn niet verdwenen als het COVID-19 virus weg is, en daarom zijn langetermijneffecten op verplaatsingsgedrag goed denkbaar.

Gewoontegedrag

Psychologen benadrukken dat veel gedrag repetitief is en in dergelijke gevallen ontstaat gewoontegedrag. Verplaatsingsgedrag, zeker bijvoorbeeld woon-werkverkeer, is in hoge mate gewoontegedrag (Verplanken et al., 1997). Ten tijde van het schrijven van dit paper, februari 2021, duurt de Covid-19 crisis al bijna een jaar, hoogstwaarschijnlijk lang genoeg nieuw gewoontegedrag te hebben ontwikkeld, en dat nieuwe gewoontegedrag is niet zomaar weg als het virus is verdwenen.

De theory of planned behaviour

Deze psychologische theorie (Ajzen, 1991) stelt dat gedrag afhangt van intenties en gepercipieerde uitvoerbaarheid van gedrag. Die intenties hangen af van gepercipieerde mogelijkheden om gedrag uit te oefenen, attitudes en sociale normen.

COVID-19 beïnvloedt sociale normen. Bijvoorbeeld: werkgevers kunnen aangeven dat de norm is dat werknemers zoveel mogelijk thuiswerken, ook al verbieden ze werken on site niet. En mensen kunnen kritische opmerkingen uit hun omgeving verwachten als ze zaken doen die onnodige besmettingsrisico's met zich meebrengen. Dergelijke sociale normen kunnen gedragsintenties, en vervolgens gedrag beïnvloeden. Verder is het denkbaar dat gepercipieerde gedragsmogelijkheden zijn veranderd ten aanzien van het gebruik van online tools. Mensen kennen ze beter, en hebben meer ervaringen opgedaan.

Het is denkbaar dat de sociale normen rond thuiswerken en andere online activiteiten blijvend veranderen. En ook de gepercipieerde mogelijkheden van online activiteiten zullen blijvend veranderd zijn door de veelvuldige ervaring die mensen met online activiteiten (ondersteund door tools) hebben opgedaan. Daarom zijn lange termijn effecten te verwachten, ook in de post COVID-19 periode.

Attitudeveranderingen

De Theory of Planned Behaviour veronderstelt dat attitudes niet veranderen, of hooguit door interacties tussen attitudes, sociale normen en gepercipieerde gedragsmogelijkheden. Maar dat kan wel. Figuur 1 toont een model voor attitudeveranderingen zoals voorgesteld door Van Wee et al. (2019), gebaseerd op een oud model van Eagly and Chaiken (1993).

Attitudes kunnen veranderen door meer kennis (cognitieve dimensie), door ervaringen (gedragsdimensie) en door emoties (affectieve dimensie). Door triggers kunnen deze dimensies veranderen (pijlen 1a,b,c) en alle drie de dimensies interacteren op complexe wijzen (pijlen 2a,b en 3a,b,c). COVID-19 is een trigger die alle drie de dimensies beïnvloedt. Bijvoorbeeld: mensen hebben meer kennis opgedaan over online tools (cognitieve dimensie) en door hun ervaringen ermee zijn ze meer bedreven geworden in het gebruik ervan (gedragsdimensie). En door het gebruik ervan kunnen ze emotioneel geraakt zijn (affectieve dimensie). Misschien hebben ze ervaren dat ze online contacten veel prettiger (of minder onprettig) vinden dan gedacht. Of ze merken dat ze online winkelen minder

prettig vinden dan gedacht omdat ze persoonlijk contact missen. Een andere trigger betreft de sociale druk rond reizen en activiteiten, zoals hierboven al is aangegeven. Mensen kunnen zich bijvoorbeeld onprettig voelen na negatieve reacties van anderen op hun risicovolle gedrag.

Als attitudes veranderen door COVID-19, mogen we langetermijneffecten op verplaatsingsgedrag verwachten, want eenmaal nieuw ontwikkelde attitudes beklijven in het algemeen lang.

Tijd-ruimte geografie

De tijd-ruimtegeografie, met als grondlegger Hägerstrand (1970), conceptualiseert hoe mensen keuzes maken ten aanzien van wat ze waar doen, rekening houdend met drie soorten beperkingen: capability constraints (biologische, mentale en instrumentale beperkingen; denk bijvoorbeeld aan iemand die blind is, en dus niet kan autorijden), coupling constraints (mensen doen sommige activiteiten samen, tenminste in tijd, vaak ook in ruimte; denk aan eten, of vergaderen, wat beperkingen met zich meebrengt ten aanzien van wat ze doen en vaak ook waar) en authority constraints (door autoriteiten opgelegde beperkingen, denk bijvoorbeeld aan de wetgeving rond openingstijden van winkels).

Door de verschuiving van online naar on site activiteiten zijn mensen flexibeler geworden en zijn ze minder tijd kwijt voor reizen. Het zou goed kunnen dat mensen de toegenomen flexibiliteit in activiteitenpatronen waarderen, en ze in de post COVID-19 situatie meer online activiteiten blijven uitvoeren, om de extra flexibiliteit (deels) te behouden, waardoor langetermijneffecten goed denkbaar zijn.

De theorie van constante reistijdbudgetten

De theorie van constante reistijdbudgetten leert dat, gemeten over een grote groep (bijvoorbeeld: alle Nederlanders) mensen gemiddeld 60-75 minuten per persoon per dag besteden aan reizen (Mokhtarian and Chen, 2004). Volgens die theorie is het onwaarschijnlijk dat COVID-19 gaat leiden tot minder tijd besteed aan reizen. Als mensen bijvoorbeeld nog maar twee dagen per week naar het werk hoeven, accepteren sommigen een grotere woon-werkafstand als ze gaan verhuizen of van baan veranderen. Of als ze de hele dag thuis hebben gewerkt, gaan ze 's avonds recreatief fietsen of wandelen. Ieder scenario voor het post-COVID-19 reisgedrag dat veronderstelt dat mensen minder tijd gaan besteden aan reizen, moet daarom sceptisch worden benaderd.

3. Discussie en conclusies

Gebaseerd op de bovenstaande theorieën veronderstel ik dat langetermijneffecten van COVID-19 waarschijnlijk zijn, om meerdere redenen, variërend van het doorbreken van gewoontegedrag, het veranderen van attitudes, het vergroten van de woon-werkafstand door verhuizingen of baanveranderingen en het aanpassen van de thuiswerkplek, tot het ontstaan van een nieuw evenwicht in kosten en baten van reizen versus online activiteiten etc. Maar de theorie van constante reistijdbudgetten maakt dat we niet moeten verwachten dat mensen minder tijd gaan besteden aan reizen: op geaggregeerd niveau (grote groep mensen) geldt dat directe effecten die leiden tot minder reistijd worden opgevolgd door indirecte effecten die weer leiden tot langere reistijden. Wel vullen ze die reistijd anders in.

Wat betekent deze beschouwing voor beleid? Het zou me niet verbazen als de verschuiving van on site naar online activiteiten de belangrijkste verandering is. Veranderingen in de tijd liggen ook voor de hand: vermoedelijk zullen mensen minder in de spits gaan reizen, en bijvoorbeeld eerst thuis een of enkele uren online werken om files of drukte in het openbaar vervoer te verminderen.

Investerings in de hoofdweeginfrastructuur en het spoor zijn in toenemende mate gericht op het verminderen van knelpunten op al aanwezige verbindingen. Als de druk op de spitsen minder groot wordt, zijn dergelijke investeringen minder rendabel, ervanuit gaande dat 'rendement' wordt uitgedrukt in termen van (verhouding tussen) baten en kosten. Het valt te overwegen voor nog niet genomen besluiten over infrastructuuroitbreidingen te checken of die nog rendabel zijn in geval van langetermijneffecten. Afhankelijk van de uitkomsten is het denkbaar ze (1) volgens plan door te laten gaan (no regret, zelfs bij meer dan marginale vermindering van reizen in de spits), (2) uit te stellen, (3) door te laten gaan in afgeslankte vorm, of (4) af te stellen (of een combinatie van 2 en 3). In afwachting van de werkelijke ontwikkelingen in mobiliteitsgedrag nadat de pandemie is verdwenen, lijkt het verstandig beslissingen over knelpuntverminderende infrastructuur zo mogelijk uit te stellen.

Bronvermelding

- Ajzen, I. (1991), the theory of planned behavior. *Organizational Behaviour and Human Decision Processes* 50 179-211.
- Eagly, A. and S. Chaiken (1993). *The Psychology of Attitude*. Fort Worth, TX: Harcourt, Brace and Jovanovich.
- Hägerstrand, T. (1970), What about people in regional science? *Paper for the regional science association* 24 7-21.
- Mokhtarian, P. L. and C. Chen (2004). TTB or not TTB, that is the question: a review and analysis of the empirical literature on travel time (and money) budgets. *Transportation Research Part A: Policy and Practice*, 38(9), 643-67.
- Van Cranenburgh, S, C. Chorus, B. Van Wee (2012), Substantial changes and their impact on mobility: A typology and an overview of the literature. *Transport Reviews* 32 (5) 569-597
- Van Wee, B., J. De Vos and K. Maat (2019), Impacts of the built environment and travel behaviour on attitudes: Theories underpinning the reverse causality hypothesis. *Journal of Transport Geography* 80,102540.
- Varian, H. (1992). *Microeconomic Analysis*. New York: Norton.
- Verplanken, B., H. Aarts and A. Van Knippenberg (1997). Habit, information acquisition, and the process of making travel mode choices. *European Journal of Social Psychology*, 1997, 27(5), 539-560.

Duurzame mobiliteit in de periode na covid-19

De doelen van het klimaatakkoord van Parijs vragen om een versnelling van de transitie naar duurzame mobiliteit. Veel beleid om deze transitie te stimuleren is gericht op het verbeteren van de energie efficiëntie van voertuigen en een efficiënter gebruik van de infrastructuur. Maatregelen die gericht zijn op het verminderen van vervoersbewegingen en het veranderen van mobiliteitsgedrag kunnen doorgaans op minder steun rekenen (Akenji et al., 2019). Recente studies naar transitiebeleid geven aan dat een succesvolle beleidsmix op systeemniveau moet ingrijpen en dat de verschillende beleidsmaatregelen in samenhang moeten worden ingezet.

De grote veranderingen in mobiliteitsgedrag in reactie op de aanpak van de Covid-19 pandemie bieden hier aanknopingspunten. Een groot gunstig neveneffect van de aanpak van de pandemie is dat de emissies van mobiliteit daalden. Er worden minder verplaatsingen gemaakt, minder kilometers afgelegd en er vindt een verschuiving qua vervoermiddelen plaats van OV naar auto en fiets. Zeker in tijden van gehele of gedeeltelijke lockdown is er sprake van een grote terugval in reizen in de vrije tijd.

De uitdaging voor beleid is nu om dit positieve effect te behouden als de Corona-maatregelen niet meer nodig zijn (Alkemade et al., 2011). Een systeemaanpak bekijkt ook expliciet wat de invloed van de omgeving op mobiliteitsgedrag is. Het (her)ontwerp van steden en wijken en de inrichting van de openbare ruimte hebben grote invloed op de mobiliteitskeuzes van mensen. In dit artikel beschrijven we een onderzoek naar mogelijke beleidsmixen voor duurzame mobiliteit, waarbij we de maatregelen die ingrijpen op de gebouwde omgeving extra belichten.

Toen in maart 2020 het coronavirus uitbrak, zijn beleidsmaatregelen voor de bestrijding van het virus met grote snelheid ingevoerd. Alle G20 landen hebben maatregelen ingevoerd gericht op (Zhang et al., 2021): thuis blijven, afstand houden, het vermijden van fysiek persoonlijk contact en het stimuleren van online activiteiten. Een shift van het gebruik van openbaar vervoer naar wandelen, fietsen of de auto werd ook gerapporteerd. In feite lijken de genomen maatregelen nogal sterk op elkaar in de diverse landen. In Nederland werkte tijdens de eerste lockdown ongeveer 50% van de Nederlandse werkzame bevolking thuis. Van deze 50% werkt 2/3de deel min of meer permanent thuis. De meerderheid van huishoudens waar thuis gewerkt kan worden, beleeft thuiswerken, in afwisseling met aanwezigheid



Hans Jeekel MSc
Hans Jeekel is hoogleraar sociale aspecten van smart mobility aan de Technische Universiteit Eindhoven (TUE). Zijn onderzoek richt zich op duurzame mobiliteit.



Dr. ir. Floor Alkemade
Floor Alkemade is hoogleraar economie en beleid van technologische innovatie aan de Technische Universiteit Eindhoven (TU/e). Haar onderzoek richt zich op duurzaamheidstransities.



Dr. Elena Mas Tur
Elena Mas Tur is universitair docent bij Technology, Innovation & Society group aan de Technische Universiteit Eindhoven.

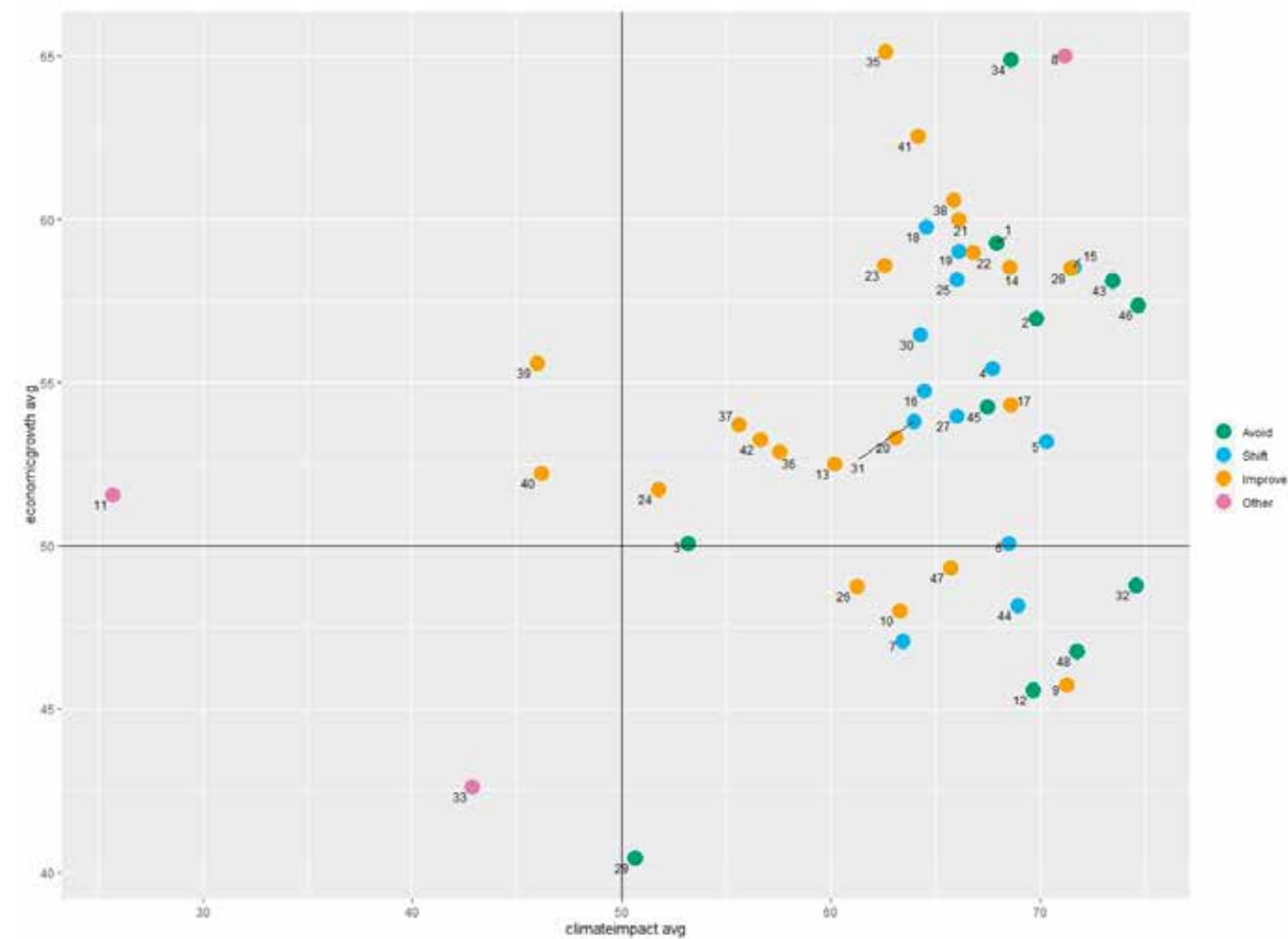
op werklocaties, als positief. Toch is de verwachting dat na afloop van de pandemie er zonder verder beleid een gedeeltelijk herstel van het mobiliteitspatroon van voor Corona zal optreden.

FIGUUR 1
Overzicht van de beoordelingen van de beleidsmaatregelen op de dimensies klimaat en economie.

Maatregel	Type
1. Autoafhankelijkheid verminderen door middel van een compacte gebouwde omgeving en het mixen van functies (bijvoorbeeld winkelen, wonen, werken, realiseren transit-oriented development).	Avoid
2. Autoafhankelijkheid verminderen door middel van de 15-minutenwijk.	Avoid
3. Autoafhankelijkheid verminderen door ervoor te zorgen dat mensen zich veiliger voelen in de publieke ruimte.	Avoid
4. Binnensteden autovrij maken.	Shift
5. Ruimte voor auto's buiten de binnenstad toewijzen aan lopen, fietsen en het openbaar vervoer.	Shift
6. Bestaande milieuzones vergroten en nieuwe aanleggen.	Shift
7. Minder parkeerplaatsen.	Shift
8. Het infrastructuurfonds veranderen in een mobiliteitsfonds.	Other
9. Lagere snelheidslimieten op autosnelwegen en provinciale wegen.	Improve
10. Lagere snelheidslimieten in de bebouwde kom.	Improve
11. Overheidssteun voor de luchtvaart.	Other
12. Invoeren nationale vliegbelasting.	Avoid
13. Geplande herinrichting luchtvaart.	Improve
14. Vergroenen luchtvaart door te investeren in vliegen op waterstof en elektrisch vliegen.	Improve
15. Het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer door meer en betere verbindingen.	Shift
16. De tarieven voor het openbaar vervoer verlagen.	Shift
17. De uitstoot van het openbaar vervoer verminderen.	Improve
18. Investeren in de fysieke infrastructuur voor multimodale hubs (MAAS).	Shift
19. Het stimuleren van het gebruik van multimodale hubs (MAAS).	Shift
20. Beduidend steviger subsidiëren van de aanschaf van elektrische auto's.	Improve
21. Het stimuleren van de aanleg van laadinfrastructuur voor elektrisch rijden.	Improve
22. Subsidiëren van rijden op waterstof voor vrachtverkeer en langeafstandsverkeer.	Improve
23. Het stimuleren van de aanleg van laadinfrastructuur voor rijden op waterstof.	Improve
24. Rijden op biobrandstoffen subsidiëren voor vrachtverkeer.	Improve
25. Subsidiëren van elektrische fietsen.	Shift
26. Invoeren van een ecolabel voor banden.	Improve
27. Een modal shift stimuleren in het goederenvervoer; van vrachtwagens naar trein en binnenvaart.	Shift
28. Zero-emissie stadsbevoorrading realiseren.	Improve
29. Kortere venstertijden voor vrachtverkeer in steden.	Avoid
30. Investeren in de fysieke infrastructuur voor een multimodaal knooppunten voor vrachtverkeer aan de rand van een stad (een transport hub).	Shift
31. Het stimuleren van het gebruik van multimodale knooppunten voor vrachtverkeer aan de rand van steden.	Shift
32. Ontmoedigen van lange, internationale productieketens.	Avoid
33. Opbouw strategische voorraden zodat er beter omgegaan kan worden met catastrofes (bijvoorbeeld het sluiten van grenzen).	Avoid
34. De vraag voor ruimte in vrachtauto's beter afstemmen op het aanbod door inzet van ICT; daarmee verhogen bezettingsgraad vrachtauto's.	Avoid
35. Het stimuleren van slimme technologie (smart mobility).	Improve
36. Het inzetten op digitalisering verkeersmanagement waardoor mensen een advies krijgen dat rekening houdt met actuele drukte, voorspelde drukte en verschillende modaliteiten.	Improve
37. Investeren in intelligente verkeersregelininstallaties die zich aanpassen aan verkeersstromen.	Improve
38. Inzetten op slimme scheepvaart.	Improve
39. Subsidiëren van Onderzoek & Ontwikkeling omtrent automatisch rijden.	Improve
40. Gereed maken van infrastructuur voor (semi-) automatisch rijden.	Improve
41. Spreiden van werktijden door werkgevers.	Improve
42. Spreiden van onderwijstijden.	Improve
43. Stimuleren thuiswerken. De norm wordt 1-3 dagen per week thuiswerken.	Avoid
44. Reiskostenvergoedingen voor niet-duurzame alternatieven afbouwen.	Shift
45. Stimuleren autodelen en het verhogen van de bezettingsgraad van auto's.	Avoid
46. Anders beprijzen van mobiliteit of het meenemen van externe kosten in de beprijzing van mobiliteit.	Avoid
47. Beprijzen van wegverkeer via een congestieheffing.	Improve
48. Invoeren van een CO2 belasting op brandstof.	Avoid

FIGUUR 2

Beoordelingen van de beleidsmaatregelen op de dimensies klimaat en economie.



De enquête

We hebben de mogelijke beleidsmixen onderzocht door een set beleidsmaatregelen voor te leggen aan 280 deskundigen en besluitvormers op mobiliteitsgebied. 66 personen hebben meegedaan aan ons onderzoek, een respons van 23%. De hoofdvraag van de enquête was: *Welke beleidsmaatregelen uit een voorgeselecteerde set moeten worden opgenomen in het Nederlandse beleid om de mobiliteitssector te verduurzamen?* We hebben de experts gevraagd deze maatregelen te beoordelen op vier aspecten (Hepburn et al., 2020). Ten eerste op de positieve impact op klimaat en luchtkwaliteit. Ten tweede, vanuit de gevolgen voor de economische ontwikkeling. Vervolgens op de uitgangspunten van het Coronabeleid op de wat langere termijn. We gaan daarbij uit van het concept “*anderhalve-meter-maatschappij*”. En tot slot moet het transitiebeleid sociaal gerechtvaardigd zijn, omdat het risico’s kan brengen in de vorm van grotere maatschappelijke ongelijkheid.

We gebruiken de door het International Transport Forum (ITF) gebruikte classificatie van beleidsmaatregelen: Improve, Shift en Avoid (Creutzig et al., 2018). Shift maatregelen zijn maatregelen die stimuleren dat mobiliteitskeuzes verschuiven naar meer duurzame vervoersalternatieven.

Improve maatregelen zijn gericht op verbeterde efficiëntie en hebben als doel om de uitstoot per vervoerskilometer te verlagen. *Avoid* maatregelen proberen het aantal vervoersbewegingen te verminderen. De maatregelen en hun bijbehorende nummers worden per categorie getoond.

Resultaten en conclusie

Figuur 2 geeft een overzicht van de beoordelingen van de beleidsmaatregelen op de dimensies klimaat en economie. De experts classificeren een groot deel van de maatregelen als win-win langs deze twee dimensies. Uit de positief beoordeelde maatregelen hebben we drie beleidsmixen samengesteld waarvan één specifiek gericht op de gebouwde omgeving:

Verduurzaming gebouwde omgeving;

- Autoafhankelijkheid verminderen door middel van een compacte gebouwde omgeving en het mixen van functies (maatregel 1 Avoid)
- Binnensteden autovrij maken (maatregel 4 Shift)

- Ruimte voor auto’s buiten de binnenstad toewijzen aan lopen, fietsen en het openbaar vervoer (maatregel 5 shift)
- Bestaande milieuzones vergroten en nieuwe aanleggen (maatregel 6 Shift)
- Het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer door meer en betere verbindingen (maatregel 15 Shift)

Deze mix wordt ondersteund door het mobiliteitsfonds, maatregelen voor beprijzing en subsidies (maatregelen 8, 44, 46 en 48).

Waar het mobiliteitsbeleid gedomineerd wordt door *improve* maatregelen en een focus op infrastructuur, liggen in de gebouwde omgeving grote kansen om meer duurzaam mobiliteitsgedrag te stimuleren en faciliteren. Voor een succesvolle transitie naar duurzame mobiliteit is een systeem aanpak nodig die de rol van de gebouwde omgeving meeneemt in mobiliteitsbeleid. Dit vergt een meer sturende rol van overheden in de vormgeving van de post-Corona mobiliteit en een verschuiving van de focus op infrastructuur naar een focus op mobiliteit.

Bronvermelding

- Akenji, L., Lettenmeier, M., Koide, R., Toivio, V., & Amellina, A. (2019). 1.5-Degree Lifestyles: Targets and options for reducing lifestyle carbon footprints. Institute for Global Environmental Strategies, Aalto University, and D-mat Ltd. <https://www.iges.or.jp/en/pub/15-degrees-lifestyles-2019/en>

- Alkemade, F., Hekkert, M. P., & Negro, S. O. (2011). Transition policy and innovation policy: Friends or foes? *Environmental Innovation and Societal Transitions*, 1(1), 125–129. Scopus. <https://doi.org/10.1016/j.eist.2011.04.009>
- Creutzig, F., Roy, J., Lamb, W. F., Azevedo, I. M. L., Bruine de Bruin, W., Dalkmann, H., Edelenbosch, O. Y., Geels, F. W., Grubler, A., Hepburn, C., Hertwich, E. G., Khosla, R., Mattauch, L., Minx, J. C., Ramakrishnan, A., Rao, N. D., Steinberger, J. K., Tavoni, M., Ürge-Vorsatz, D., & Weber, E. U. (2018). Towards demand-side solutions for mitigating climate change. *Nature Climate Change*, 8(4), 260–263. <https://doi.org/10.1038/s41558-018-0121-1>
- Hepburn, C., O’Callaghan, B., Stern, N., Stiglitz, J., & Zenghelis, D. (2020). Will COVID-19 fiscal recovery packages accelerate or retard progress on climate change? *Oxford Review of Economic Policy*, 36(Supplement_1), S359–S381. <https://doi.org/10.1093/oxrep/graa015>
- Zhang, J., Hayashi, Y., & Frank, L. D. (2021). COVID-19 and transport: Findings from a world-wide expert survey. *Transport Policy*, 103, 68–85. <https://doi.org/10.1016/j.tranpol.2021.01.011>

ADVERTENTIE

De uitdaging voor beleid is nu om de positieve effecten van het COVID beleid te behouden als de maatregelen niet meer nodig zijn.

VERRAS

Een gezonde, duurzame wereld realiseren, vraagt om anders kijken en doen. Vanuit ons thema ‘Gedurfde duurzaamheid’ bieden wij verrassende oplossingen op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Zoals innovatieve vormen van energieopwekking en -verdeling. En slimme deelmobiliteit die aanzet tot meer beweging.

am.nl/gedurfdeduurzaamheid

Inspiring Space

AM maakt samen met AT Capital en Cairn haar thema ‘Gedurfde duurzaamheid’ waar in Bajeskwardier te Amsterdam.



Op zoek naar een expert in vastgoed en huisvesting? Het begint bij vb&t.

vb&t heeft veel vastgoed en huisvestingsdiensten onder één dak. Hierdoor kunnen we alle vastgoedvragen en zorgen uit handen nemen en verzekeren wij onze relaties van een snelle, optimale service en van het beste advies. Het begint bij vb&t.

tel. +31(0)40 269 69 69 | info@vbtgroep.nl | www.vbtgroep.nl
Eindhoven Amsterdam Arnhem Den Haag Enschede Helmond 's Hertogenbosch Maastricht Utrecht Winterswijk

ADVERTENTIE

Onze bedrijfsonderdelen:

- vb&t Makelaars
- vb&t Verhuurmakelaars
- vb&t Vastgoedmanagement
- vb&t VvE Diensten
- vb&t Projectmanagement
- vb&t Brandveiligheid & Milieu
- vb&t Capital Markets | International
- vb&t Zorgvastgoed
- vb&t Verzekeringen

DON'T GET
A JOB...
GET A
CAREER



Ik weet het vastgoed

Ook voor de coronacrisis geldt de varkenscyclus

Begin september schreef ik een blog voor Vastgoedmarkt onder de kop 'Coronacrisis plaatst crises afgelopen honderd jaar in immense schaduw'. Het ging hierbij met name over mijn ervaringen in augustus, toen ik me tussen de Belgische, Franse en Spaanse, gele, rode en oranje corona-gebieden door worstelde om wat vakantiegevoel op te doen.

Mijn conclusie was: 'Toch vrees ik dat de gevolgen van deze economische en menselijke pandemie voor ons land en het vastgoed ingrijpend zullen zijn en elke andere crisis van de afgelopen eeuw in een immense schaduw zullen plaatsen.'

Mijn bewering werd ingegeven door het gegeven dat begin september velen ervan uitgingen dat het allemaal zou meevallen met corona. Dat gold ook voor de vastgoedsector. Vooral positieve berichten over records met logistiek vastgoed en de nog altijd stijgende prijzen op de woningmarkt kregen aandacht. Nu, twee maanden later, is de situatie aanzienlijk dramatischer geworden, met lagere taxaties en dus afwaarderingen, minder huurinkomsten, meer opzeggingen en faillissementen en al dat andere dat het resultaat en rendement van vastgoed bepaalt. De woningmarkt en logistieke vastgoed markt lijken voorlopig buiten schot te blijven.

Blijft de vraag of deze coronacrisis erger is dan al die andere crises van de afgelopen eeuw. Ik geef toe dat ik dat met nogal wat bravoure heb opgeschreven. Want de gevolgen van deze corona-pandemie op het vastgoed zijn nog lang niet uitgekristalliseerd. Om dit in perspectief te plaatsen, is het goed uit te gaan van de varkenscyclus. Dat is het geloof gebaseerd op vraag en aanbod dat elke crisis weer wordt gevolgd door herstel en dat het daarom voor alle segmenten een zaak is op het juiste moment in- of uit te stappen. De laatste honderd jaar hebben we twee Wereldoorlogen gehad, met daartussen door onder meer de Grote Crisis, de olie-crisis, de Golfoorlog en 9/11. Al die crises hebben ingrijpende gevolgen gehad op onder andere het vastgoed, maar toen ze voorbij waren, werden alle records van het verleden opnieuw gebroken. De laatste vastgoedcrisis - die werd ingeleid door de val van Lehman Brothers in september 2008 - bleek uiteindelijk ook goed te komen.

Die crisis-relativering vond ik terug in een column in de Provada-Special van Vastgoedmarkt, begin november, van de hand van Maarten Donkers. 'Al vijftig jaar worden er rampscenari's voor kantorenmarkt voorspeld. Toch herstelt die markt zich telkens weer', schreef hij. Donkers is als Hoofd Kennis & Sturing bij Rabo Real Estate Finance iemand die weet waarover hij praat.



Ruud de Wit

Ruud de Wit is sinds 1972 actief in de journalistiek. Eerst als buitenlands correspondent in Suriname, Zuid Afrika en Spanje/Portugal; en daarna als lid van het MT van het Limburgs Dagblad. Sinds zijn vertrek als hoofdredacteur van Vastgoedmarkt, per 1 januari 2012, legt hij zich toe op het adviseren van vastgoedbedrijven. Daarnaast publiceert hij research gedreven artikelen op het gebied van commercieel vastgoed. De Wit schrijft ook regelmatig blogs (<http://visieopvastgoed.wordpress.com>) en heeft een vaste column in Vastgoedmarkt.

Hij relateert inderdaad doemdenken over de mogelijk gevolgen van de coronacrisis op de kantorenmarkt. Hij voegt er nog iets anders aan toe: 'Verandering is essentieel. Volgens de Oostenrijkse econoom Schumpeter is dit de basis voor vooruitgang. Hij noemt dit 'creative destruction'. Keer op keer wordt het bestaande overbodig, omdat het wordt ingehaald door nieuwe ontwikkelingen. Zo ontstaan nieuwe (of vernieuwde) producten en diensten'. Zei Johan Cruijff al niet: 'Elk nadeel, heeft zijn voordeel'. Of het omgekeerde!

Vanuit dit perspectief ben ik met Donkers eens. We kunnen trouwens ook niet veel anders dan corona en de gevolgen daarvan te accepteren. Dus ook afwaarderingen, meer leegstand, werkloosheid en faillissementen. Maar zelfs als het wat langer duurt, ontstaan er nieuwe kansen. Met misschien minder kantoren, misschien veel minder winkels. Of minder hotels en minder horeca. Maar misschien ook met meer datacentra, zorgwoningen, startershuisvesting en meer bedrijfstvastgoed. En, net zoals een decennium geleden, met de noodzakelijke transformaties van leegstaand vastgoed. Dus ook voor het vervolg van de coronapandemie geldt de varkenscyclus onverkort. Het is alleen zaak op het juiste moment in- of uit te stappen. Tot de volgende crisis.

Woningmarkt

De particuliere huursector in de Nederlandse woningmarkt

De particuliere huursector is terug van weggeweest. Ze vertoont de laatste jaren een onstuimige groei die bij sommige beleidsmakers aanleiding geeft tot bezorgde reacties. Hoe komt het dat deze sector ineens de wind zo in de zeilen heeft? En is dit een ongewenste ontwikkeling?

De historische achtergrond

In het Nederland van de eerste helft van de 20ste eeuw was de huisjesmelker een bekend, zij het doorgaans wat minder geliefd, fenomeen. Het ging om particulieren die hun vermogen hadden belegd in een of enkele woningen die via verhuur een stabiel inkomen opleverden. Deze vorm van beleggen verloor een groot deel van haar aantrekkingskracht nadat in verband met de Tweede Wereldoorlog de huren eerst waren bevroren en daarna op een kunstmatig laag niveau werden gehouden, althans in de sociale sector waartoe het merendeel van de huurwoningen behoorde.

Nieuwbouw van particuliere huurwoningen was sindsdien onrendabel en het omzetten van koop naar huur was evenmin aantrekkelijk. In het duurdere segment van de woningmarkt leidde de fiscale aftrekbaarheid van betaalde hypotheekrente er, in combinatie met een laag huurwaardeforfait, toe dat kopen voor velen aantrekkelijker was dan huren. Alleen in de grote steden, waar - onder andere door de aanwezigheid van expats - een aanzienlijke vraag naar tijdelijke huisvesting in luxere woningen bleef bestaan, kon de particuliere huursector zich enigszins handhaven.

Het woningmarktbeleid subsidieerde zowel sociale huur als koop, waardoor particuliere huur in een moeilijke positie kwam en steeds verder inschrompelde. Dat gebeurde niet met de sociale huursector zo lang de rijksoverheid daarvoor verantwoordelijkheid nam en met behulp van subsidies voor een aanzienlijke productie van nieuwbouw zorgde. Toen, na de bruteringscrisis, daar in de jaren '90 een einde aan kwam, viel het aantal nieuw gebouwde sociale huurwoningen aanzienlijk terug. Tegelijkertijd nam de bouw van koopwoningen echter een hoge vlucht. Voor de particuliere huursector bleef weinig ruimte.

Wat is er veranderd voor de investeerders?

De sociale sector met relatief lage huren heeft nog steeds een aanzienlijk belang op de Nederlandse woningmarkt. En betaalde hypotheekrente is nog steeds fiscaal aftrekbaar, mits voor een hypotheek wordt gekozen die automatisch aflost in een niet al te langzaam tempo. Als dit de factoren zijn die ertoe geleid hebben dat de particuliere huursector bijna was verdwenen, hoe komt het dan dat zij weer uit de as is herrezen? Om een antwoord op die vraag te vinden, kijken we naar de potentiële belegger in vastgoed. Die had tot voor kort geen belangstelling, terwijl nu een aanzien-



Prof. dr. Jan Rouwendal

Jan Rouwendal is hoogleraar Vastgoedeconomie bij de Afdeling Ruimtelijke Economie van de Vrije Universiteit Amsterdam. Hij houdt zich onder meer bezig met de economische waardering van cultureel erfgoed, de ontwikkeling van de Nederlandse woningmarkt en de interactie tussen deze markt en ruimtelijke ordening. Hij is coördinator van de minor

'Real Estate Economics and Finance' van de School of Business and Economics van de VU.

lijk deel van de aankopen in de koopsector - 40% in de vier grote steden, 20% elders - naar particuliere verhuurders gaat. (Trappenburg & Poll, 2020)

Het is aannemelijk dat deze particuliere verhuurders vooral uit zijn op rendement van hun belegging. Ze vergelijken daarbij woningen met andere beleggingsmogelijkheden. En dan komt de historisch lage rente meteen in beeld. Die zorgt er niet alleen voor dat een gewone spaarrekening werkelijk niets meer opbrengt, maar ook dat andere beleggingsvormen met een laag risico, zoals obligaties, tegenwoordig zelfs geld kosten. Natuurlijk kun je kiezen voor meer risico en investeren in aandelen, maar de ervaringen van de afgelopen decennia hebben overvloedig aangetoond dat je op deze manier je kapitaal blootstelt aan substantiële risico's. De woningprijzen hebben weliswaar ook een daling laten zien in de periode 2008-2012, maar de huurinkomsten zijn een toonbeeld van stabiliteit vergeleken met de rendementen op veel andere beleggingen. Het is daarom niet zo verwonderlijk dat kleine beleggers weer belangstelling hebben gekregen voor de particuliere huursector. Er zijn momenteel weinig aantrekkelijke alternatieven.

Wat is er veranderd voor de huurders?

Nu is het één ding dat investeerders weer belangstelling hebben voor particuliere verhuur; om tot een succesvolle



belegging te komen is er echter ook bereidwilligheid aan de andere kant van de markt nodig. Ook daar blijkt echter het nodige te zijn veranderd. De sociale huursector was altijd al primair bedoeld voor huishoudens met een betrekkelijk laag inkomen. In de praktijk was die echter toegankelijk voor een bredere groep dan - zeg - de huishoudens die recht konden doen gelden op wat toen nog de individuele huursubsidie was (en nu de huurtoeslag is). Mogelijk speelde het oude socialistische ideaal dat sociale woningbouw eigenlijk voor de hele bevolking bestemd was hier een rol. In de praktijk was natuurlijk vooral van belang dat de sociale sector een redelijke kwaliteit van de woningen koppelde aan een lage prijs. Volgens een recente studie van het EIB (van Hoek et al., 2020, pp. 41-2) is de kwaliteit van veel woningen die momenteel tot de sociale sector behoren en waarvoor dus een lage huur wordt gevraagd, zo hoog dat ze tot het middensegment gerekend moeten worden. Het is dan ook geen wonder dat bewoners van zo'n woning weinig behoefte voelen om naar de koopsector, laat staan naar de particuliere huursector, te vertrekken.

De laatste jaren is de toegankelijkheid van de sociale huursector voor middeninkomens echter verslechterd. De belangrijkste oorzaak daarvan is gelegen in Europese regelgeving en beleid gericht op vermindering van staatssteun. Omdat alleen gerichte steun aan specifieke, vooraf gedefiniëerde doelgroepen is toegestaan, moeten woningcorporaties tegenwoordig ten minste 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met lage inkomens¹ (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020). Bovendien moeten zij bij het toewijzen van de overblijvende 10% voorrang geven aan huishoudens met gezondheidsproblemen, huishoudens die sociale huurwoningen met elkaar ruilen en medehuurlers die zelfstandig willen gaan huren. Bovendien moet er passend worden toegewezen met het oog op de beheersing van de huurtoeslag. Dat laat weinig ruimte voor nieuwe huishoudens die niet tot de doelgroep behoren en toch belangstelling hebben voor een sociale huurwoning met de kwaliteit van het middensegment. Ze kunnen daar gewoon niet terecht.²

Voor een deel zullen dergelijke huishoudens uitwijken naar de koopsector. Ook daar is de toegankelijkheid echter verminderd. In 2011 is de gedragscode voor hypothecaire financiering (Nederlandse Vereniging van Banken,

2020) die de banken hanteren aangescherpt en wordt alleen in uitzonderingssituaties afwijking daarvan geaccepteerd. Dat heeft het lastiger gemaakt voor huishoudens met (nog) een betrekkelijk laag inkomen om te kopen. Bovendien kiezen veel meer mensen tegenwoordig voor een zelfstandig bestaan en zijn ook voor werknemers vaste banen minder gebruikelijk geworden. Dat heeft consequenties voor de zekerheid dat aangegane verplichtingen met betrekking tot een hypotheek ook in de toekomst probleemloos kunnen worden nagekomen. En ook dat maakt het lastiger om een huis te kopen.

De toegenomen interesse van kleine beleggers blijkt dus samen te gaan met een toenemende vraag van huishoudens die niet in de sociale huursector terecht kunnen en voor wie kopen evenmin aantrekkelijk is. Zowel vraag als aanbod namen toe en de particuliere huursector kon weer gaan groeien.

Kopers, huurders in de vrije sector en beleggers

De particuliere huursector groeit vooral doordat woningen worden gekocht van eigenaar-bewoners en vervolgens als huurwoningen door de nieuwe eigenaar in de markt worden gezet. En ook al is de particuliere huursector in vergelijking met de sociale huursector en de koopsector nog steeds klein (De Nederlandsche Bank, 2020), het gaat hier niet om een marginaal verschijnsel. Zo is in Amsterdam in 2019, na een langdurige opmars, zowel het aandeel koopwoningen in de voorraad, als het aantal daarvan gedaald ten opzichte van het voorgaande jaar (Berkers & Dignum, 2020).

Hoe kan het dat de particuliere huursector zo snel groeit? Het is duidelijk dat investeerders in veel gevallen meer willen bieden voor woningen dan huishoudens die er zelf in willen gaan wonen. Dat is ook niet zo vreemd als je ziet dat op koopwoningen die worden omgezet in huurwoningen een (direct) aanvangsrendement wordt gehaald van ongeveer 6% (Lankhuizen & Rouwendal, 2020). Dat ligt aanzienlijk boven de rente op spaarrekeningen en staatsobligaties, terwijl de waarde van de woning zelf ook groeit en er dus

¹ Momenteel gedefinieerd als huishoudens met een inkomen van ten hoogste € 43.574; ten minste 80% moet bovendien worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen van ten hoogste € 39.055. Zie: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020.
² Dit laat onverlet dat huishoudens nadat ze in de sociale sector zijn terechtgekomen, dat kunnen blijven zolang ze willen, ongeacht de hoogte van hun inkomen.

ook nog een niet te verwaarlozen indirect rendement wordt gerealiseerd. De particuliere huurwoning lijkt op de kip met de gouden eieren en niet alleen prins Bernhard heeft dat in de gaten. Het lijkt weinig twijfel dat er nog volop groeimogelijkheden zijn voor dit marktsegment. Er kan uiteraard op verschillende manieren naar dit fenomeen worden gekeken. De Nederlandse Bank heeft recent op de voordelen gewezen van een betere balans tussen koop en huur (De Nederlandsche Bank, 2020). Er is inderdaad geen reden waarom iedereen die niet in de sociale huursector past of daarin wil blijven zou moeten kopen. Huren kan in principe aantrekkelijker zijn, vooral voor huishoudens die niet heel lang in een woning willen blijven. De afbouw van de fiscale aftrekbaarheid van betaalde hypotheekrente die momenteel gaande is, zorgt er voor dat dergelijke overwegingen weer meer gewicht krijgen bij de keuze van de eigendomsverhouding dan de belastingvoordelen.

De groei van de particuliere huur gaat, gegeven de beperkte productie van nieuwbouwwoningen, ten koste van de koopsector. We zien daarom dat het Amsterdamse gemeentebestuur, dat zich doorgaans veel meer bekommerde om huurders dan eigenaar-bewoners, nu juist opkomt voor deze groep, onder meer door kopers van nieuw gebouwde woningen waarop erfpacht rust te verplichten daar zelf in te gaan wonen. (Gemeente Amsterdam, 2021) De maatregel heeft vooral een symbolische waarde, maar is tekenend voor de zorg die breder leeft over de betaalbaarheid van koopwoningen die door de opkomst van de particuliere huur in het gedrang zou komen.

Het is echter goed om te bedenken dat er door het omzetten van een koop- in een huurwoning geen woongelegenheid verloren gaat. Tegenover elk huishouden dat geen eigenaar-bewoner kan worden doordat een koopwoning is omgezet in een huurwoning, staat er een die een woning kan huren. Het is niet duidelijk waarom het belang van het ene huishouden zwaarder zou moeten wegen dan dat van het andere. De kopers worden bovendien nog steeds behoorlijk ondersteund door de fiscale aftrekbaarheid van betaalde hypotheekrente, al is die dan wel wat afgezwakt, terwijl de huurders in de particuliere sector het zonder een dergelijke subsidie moeten doen. Het afremmen van de verdere groei van de particuliere huursector zal de bestaande huurniveaus in deze sector beschermen en zo bijdragen aan het in stand houden van de forse rendementen van de eigenaars van deze woningen. Het Amsterdams gemeentebestuur zal toch niet de bedoeling hebben om de huidige positie van de huidige beleggers in particuliere huurwoningen die 'voor de hoofdprijs gaan' te beschermen? Dat is echter wel een gevolg van dit beleid.

De Nederlandse woningmarkt functioneert om allerlei redenen niet altijd zoals we dat graag zouden willen. Beleidsmakers hebben de reflex om daarop te reageren via nieuwe maatregelen die een deelprobleem verzachten. Zo werd in 2015 de Leegstandwet aangepast om tijdelijke huurcontracten in meer gevallen mogelijk te maken. Het idee was dat daardoor de verhuur van woningen aantrekkelijker zou worden. Inderdaad is de vrije huursector sindsdien sterk doorgegroeid en wordt, volgens een recent bericht, inmiddels een aanzienlijk deel van de huurwoningen aangeboden met zo'n tijdelijk contract (Heilbron, 2020). Het beleid lijkt dus bijzonder succesvol, maar verhoudt zich slecht met maatregelen die de groei van de vrije huursector juist weer beogen af te remmen omdat die ten koste gaat van het aantal koopwoningen. Een gefragmenteerde aanpak die reageert op elke nieuwe klacht van een groep die zich gedupeerd voelt, loopt het risico om bij te dragen aan een lappendeken van maatregelen die onderling weinig consistentie vertonen. De markt raakt er eerder verder door verstoord, dan dat er stabiliteit ontstaat en het vermogen om efficiënt te reageren op telkens veranderende omstandigheden. In dit verband dient,

tenslotte, te worden gewezen op het oplopende woningtekort waarop het aanbod onvoldoende reageert. De woningmarkt gaat daardoor lijken op een stoelendans waarin velen bereid zijn om heel veel te betalen om een redelijk plekje te verwerven en de verwachting om vermogenswinst te behalen een verder verstorende invloed heeft op de markt, onder andere omdat zij de vertrekbaarheid vermindert op plaatsen waar de vraag zich concentreert.

Bronvermelding

- Berkers, V., & Dignum, K. (2020, January). Wonen in Amsterdam. Gemeente Amsterdam. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/wonen-in-amsterdam/>
- De Nederlandsche Bank. (2020, April 29). Woningmarkt en samenleving gebaat bij betere balans tussen koop en huur. Dnb.Nl. <https://www.dnb.nl/actueel/algemeen-nieuws/dnbulletins-2020/woningmarkt-en-samenleving-gebaat-bij-betere-balans-tussen-koop-en-huur/>
- Gemeente Amsterdam. (2021, February 8). Amsterdam beschermt koopmarkt tegen duur doorverhuren. Amsterdam.Nl. <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/college/wethouder/laurens-ivens/persberichten/amsterdam-bescherm-koopmarkt-duur/>
- Heilbron, B. (2020, December 8). Helft van de huurhuizen aangeboden met tijdelijk contract. Investico. <https://www.platform-investico.nl/artikel/helft-van-de-huurhuizen-aangeboden-met-tijdelijk-contract/>
- Lankhuizen, M., & Rouwendal, J. (2020). Prijsontwikkeling en rendement in de particuliere huursector. (2 ed.) (Real Estate Research Quarterly). VOGON.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020, December 4). Aansluiting woningcorporaties op ontwikkelingen woningmarkt. Rijksoverheid.Nl. <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/aansluiting-woningcorporaties-op-ontwikkelingen-woningmarkt>
- Nederlandse Vereniging van Banken. (2020, August). Gedragscode Hypothecaire Financieringen 2020. <https://www.nvb.nl/publicaties/gedragscodes/gedragscode-hypothecaire-financieringen-code-of-conduct-for-mortgage-loans/>
- Trappenburg, N., & Poll, M. (2020, December 1). Particuliere woningverhuur groeit ondanks alles gestaag door. Financieel Dagblad. <https://fd.nl/economie-politiek/1365439/particuliere-woningverhuur-groeit-ondanks-alles-gestaag-door>
- van Hoek, T., Koning, M., Bruinsma, H., & Uunk, V. (2020). Betaalbaarheid op de woningmarkt. EIB.



Ik weet het vastgoed

Hoe helpen we starters op de woningmarkt?

In mijn eerdere column op Vastgoedmarkt.nl van 10 september 2020 gaf ik mijn mening over de afschaffing van de overdrachtsbelasting voor starters. Deze afschaffing heeft als doel om de toegankelijkheid voor starters op de woningmarkt te stimuleren en het aankopen van woningen door particuliere beleggers te ontmoedigen.

Ik ben ervan overtuigd dat dit starters niet helpt bij het kopen van een huis vanwege het prijsopdrijvende effect van de maatregel. Het verschil tussen wat starters en beleggers kunnen bieden op een woning, wordt door deze maatregel niet kleiner. Er zijn gewoon te weinig woningen.

Wellicht zal het schrappen van de overdrachtsbelasting tijdelijk kunnen bijdragen aan een toename van starters die een woning gaan kopen. Desondanks zal de concurrentie tussen starters onderling en met andere gegadigden niet afnemen met als gevolg dat de huizenprijzen blijven stijgen. Op deze manier heeft afschaffing van de overdrachtsbelasting dus geen stimulerend effect. Starters zullen hun voordeel gelijk weer kwijt zijn aan een hogere aanschafprijs.

De betaalbaarheid van (starters)woningen kan op een relatief simpele manier worden vergroot, namelijk door het bouwen van meer woningen. Momenteel zijn er zo'n 300.000 woningen te weinig. Om dit probleem aan te pakken zou de rol van de landelijke overheid soepeler moeten en zou zij de procedures voor de bouw van woningen moeten versnellen. Met name de extra regelgeving van sommige gemeentelijke colleges werkt vaak contraproductief.

Echter, de bouw van meer woningen zal geen oplossing zijn voor een ander gegeven in de woningmarkt, namelijk het feit dat kopen substantieel goedkoper is dan huren. Dit komt doordat de hypotheekrente momenteel ongeveer twee procent is. Na hypotheekrenteaftrek zullen de woonlasten dus lager zijn dan twee procent. Dit terwijl de huren vaak vier procent of hoger zijn van de waarde van de woning. Zo is kopen dus ongeveer de helft goedkoper dan huren. Zo lang de maandlasten van de koper lager liggen dan die van de huurder, zal de run op de huizenmarkt van verschillende kanten niet verminderen.

Naar mijn mening zouden de maandlasten van kopers en huurders minstens evenveel moeten zijn, maar eigenlijk voor de koper hoger moeten liggen dan voor de huurder. Dit is gerechtvaardigd omdat de koper profiteert van de vermoedelijke waardeinstijging van zijn of haar woning. Onderzoek laat zien dat woningen op de lange termijn de waarde van inflatie volgen. Het zou dus niet raar zijn om daarvoor te betalen wanneer je er in investeert. Ook pleit ik voor het gemakkelijker verstrekken van hypotheekleningen op basis van iemands huurgeschiedenis. Als je kunt aantonen dat je jaren netjes op



Huib Boissevain MSc



Huib Boissevain staat op de kaart als markant ondernemer. Een man met visie over ondernemerschap, een grenzeloze nieuwsgierigheid en met Annexum een beleggingsbedrijf in de vastgoedsector. Als oprichter en CEO van Annexum, biedt Boissevain sinds 2000 particuliere- en institutionele beleggers de mogelijkheid om te beleggen in vastgoed. Eerder bekleedde Boissevain diverse leidinggevende functies in de financiële wereld, bij onder meer Van der Moolen, Zurich, Rabo Securities en VastNed. Vanuit die ervaring ontstond zijn enthousiasme voor productontwikkeling en innovatie op het gebied van vastgoedbeleggingen.



tijd de huur hebt betaald, is er eigenlijk geen reden waarom je een woning niet zou kunnen kopen. Vergeleken met huren zijn de maandlasten voor een hypotheek lager en is er meer zekerheid over wat de komende jaren aan maandlasten kan worden betaald. Dit komt doordat je als woningkoper de rente 5 tot 10 jaar kunt vastleggen en die daarmee zeker is, terwijl je bij huren elk jaar moet afwachten wat de politiek erover besluit. Bovendien los je af en bouw je daarmee eigen vermogen op. Er zijn momenteel maar weinig financiële instituten die dit als optie aanbieden. Dat je al jaren volgens afspraak huur betaalt, wordt door banken over het algemeen niet meegenomen bij toekenning van een hypotheek.

Daar zou verandering in moeten komen. Ik geloof dat wanneer starters de mogelijkheid krijgen om een woning te kopen op basis van hun huurgeschiedenis, de doorstroming op de woningmarkt wordt bevorderd en het makkelijker wordt voor starters om een woning te kopen. Bovengenoemde redenen zouden dus de positie van starters op de woningmarkt verbeteren, maar dit neemt niet weg dat de woningprijzen zullen blijven stijgen. Echter, wanneer starters kunnen aantonen dat ze jaren netjes hun huur hebben betaald, zullen ze wel eerder in aanmerking komen voor een hypotheek dan dat nu het geval is.

Natuurlijk moet vastgoed renderen.

Maar ten koste van wat? Ten koste van duurzaamheid? Veiligheid? Leefbaarheid? Nee, geen van allen.

Optimaal gebruik van vastgoed draait niet om maximaliseren, maar om balanceren. En bovendien; op de lange termijn zijn het juist de duurzame objecten die renderen. Gebouwen die goed onderhouden zijn. Omgevingen die leefbaar en veilig zijn. Betrouwbare organisaties.

Hoe graag sommigen het ook willen; vastgoed is geen snelle business. Ja, snel schakelen is belangrijk. Maar bovenal draait het om strategie, bezinning en een menselijke blik die niet alleen naar vandaag kijkt, maar juist naar volgend jaar en de decennia daarna.

PVM is een snel groeiend maar hecht team van zo'n 70 experts. Een team dat sinds 1994 een duidelijke focus heeft op duurzaam, leefbaar en betrouwbaar vastgoed.

Over ons

In essentie is PVM een vastgoed consultancy bureau. We bestaan uit een hecht team van zo'n 70 experts op het gebied van allerlei onderwerpen en thema's die vandaag de dag belangrijk zijn voor vastgoed. Denk hierbij aan zaken duurzaamheid, financiële aspecten, wetgeving en (brand)veiligheid. Maar eerlijk gezegd kijken we graag verder dan zulk soort containers. Breder, vooral. Het woord integraal is niet voor niets een cliché binnen de vastgoedmarkt: een overkoepelende blik is onmisbaar om complexe zaken met talloze stakeholders in goede banen te leiden.



info@pvm.nl
040-291 4020

PVM als werkgever

We zien onszelf als een ambitieuze, groeiende organisatie die bruist van de energie en inmiddels al meer dan 25 jaar succesvol opereert. We zijn multidisciplinair, wat een mooie boost aan je persoonlijke ontwikkeling geeft. We nemen ons werk enorm serieus, maar onszelf niet té — de sfeer is informeel, je krijgt veel vrijheid en je mag rekenen op marktconforme arbeidsvoorwaarden.



Collega's met allerlei leerzame expertises



Veel ruimte voor persoonlijke ontwikkeling



Werken vanuit huis, Eindhoven, Heerlen of Rotterdam

Toekomstig wonen

Nieuwe woonvormen in Nederland

De Nederlandse bevolking groeit nog steeds sterk. Tussen 2000 en 2020 gingen we van 15 miljoen naar ruim 17 miljoen mensen (CBS, 2020) en naar verwachting zijn er in 2050 ruim 19 miljoen inwoners in ons land die alleen of samen ca 9 miljoen huishoudens vormen (2020: 8 miljoen). (ABF Research, 2020). De groei doet zich vooral voor in huishoudens van alleenstaanden en 75-plus huishoudens, elk met ongeveer een miljoen (ABF Research, 2020).

De woningvraag neemt voorlopig nog toe en verandert in kwalitatieve zin. Decennialang hebben we vooral gebouwd voor gezinnen met kinderen, maar dat is niet meer de dominante huishoudensvorm (ABF Research, 2020).

Naast de demografische ontwikkeling zijn er andere trends die de woningvraag beïnvloeden (PBL, 2021). Denk bijvoorbeeld aan individualisering, de voortgaande urbanisatie en de noodzaak van verduurzaming. Op onze arbeidsmarkt zien we een sterke flexibilisering, met een groeiend aantal zzp-ers, flexcontracten en tijdelijke contracten. Dat leidt tot werk- en inkomensonzekerheden die de woningvraag beïnvloeden. Nederland is bovendien (in ieder geval tot de COVID-19 pandemie uitbrak) in trek bij expats en arbeidsmigranten die aanspraak maken op woonruimte. En dan zijn er de grote tekorten op de woningmarkt (nu ca. 300.000 woningen, ABF Research 2020) en de betaalbaarheids- en beschikbaarheidsproblemen die daaruit voortkomen. De geschetste ontwikkelingen leiden tot de opkomst van tal van nieuwe woonvormen (Camp 2017; Bureau Stedelijke Planning 2020). We zien in deze woonvormen een aantal hoofdlijnen:

1. Klein wonen; zelfstandig wonen op een klein woonoppervlak, al dan niet in combinatie met collectieve ruimten en voorzieningen.
2. Tijdelijkheid, waarbij woonbestemmingen, woonlocaties en soms ook de woonruimte zelf gedurende een korte, vooraf afgebakende periode bestaan.
3. Doelgroepen en leefstijlen; mensen van dezelfde leeftijd, met dezelfde (migratie)achtergrond en gelijke ideeën over hun woon- en leefomgeving zoeken elkaar op.
4. Industrialisering en standaardisering van de woningproductie; in de periode 1960-1990 volop ingezet om de grote woningproductie te kunnen realiseren en vervolgens nagenoeg van de markt verdwenen. Sinds een aantal jaren bezig aan een succesvolle terugkeer.
5. Verduurzaming; een belangrijke, beleidsmatig en in de bouwpraktijk al stevig verankerde opgave. Zichtbaar zijn telkens nieuwe vormen, zoals nu de houtbouwontwikkeling.
6. Flexibilisering in contracten voor verhuur en verkoop; om tegemoet te komen aan tijdelijke woonvragen, doorstroming te stimuleren of het wonen betaalbaar te maken.



Christine Oude Veldhuis

Christine Oude Veldhuis is als principal consultant verbonden aan Bureau Stedelijke Planning (www.bureaustedelijkeplanning.nl). Christine werkt ruim vijfendertig jaar aan vraagstukken op het gebied van ruimtelijke investeringen.



Frans Wittenberg

Frans Wittenberg werkt als principal consultant voor Bureau Stedelijke Planning. Hij is sociaal geograaf en heeft zich in de afgelopen dertig jaar ontwikkeld tot specialist op het gebied van woningmarktvraagstukken van zowel overheden als marktpartijen.



Pauline Schijf

Pauline Schijf was tot 1 mei 2021 als consultant werkzaam voor Bureau Stedelijke Planning en heeft een groot aantal woningmarktonderzoeken uitgevoerd.

7. Eigen initiatief en zelforganisatie; voor wie op de woningmarkt niet, of niet snel genoeg de eigen woonwens kan realiseren.

In voorbeeldprojecten kunnen we deze (combinaties van) hoofdlijnen illustreren. We zien daarin echter ook dat de positieve keuze voor een bepaalde manier van wonen op gespannen voet kan staan met het ontbreken van alternatieven.

FIGUUR 1

Minitopia Poeldonk, Den Bosch.



Klein wonen – max 50 m²

Aansprekende voorbeelden zijn de Tiny Houses: volwaardige, vrijstaande woningen van maximaal 50 m² met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. Bewoners kiezen bewust voor een duurzame, zelfvoorzienende manier van leven zonder hypotheek en hoge energierekening. Tiny Houses vinden veelal hun plek op locaties zonder een formele woonbestemming of met een tijdelijke woonbestemming. Op Minitopia Poeldonk in Den Bosch zijn demonteerbare Tiny Houses gebouwd op een voormalige milieustraat. Klein wonen, duurzaamheid, tijdelijkheid en eigen initiatief gaan hier samen.

Verder zien we steeds vaker kleine woningen (30-40 m²) in een stedelijke omgeving. Bekend zijn uiteraard de compacte (studenten) kamers en etages voor verhuur. Nieuw is de succesvolle ontwikkeling van micro-appartementen, die ook voor verkoop worden ontwikkeld. Onderliggend is er de aantrekkingskracht van het stedelijk milieu, waarbij bewoners de hele stad als woonkamer zien.

Voor de nabijheid van de stedelijke dynamiek zijn ze bereid tot concessies aan de grootte van de woning. De ander kant is echter de grote schaarste aan betaalbare stedelijke woningen, waarbij bewoners een kleine woning accepteren bij gebrek aan alternatieven.

Tijdelijkheid

We wezen al op de veelal tijdelijke locaties en tijdelijk woonbestemmingen voor de Tiny Houses die door de bewoners zelf worden ontwikkeld. Rondom de tijdelijkheid van locaties en woningen worden ook initiatieven genomen door professionele partijen zoals vastgoedontwikkelaars en woningcorporaties. Spoedzoekers, mensen met een urgente of tijdelijke woningvraag, kunnen (en willen) vaak niet wachten op woonruimte. Onder spoedzoekers vallen bijvoorbeeld studenten, expats en arbeidsmigranten of andere mensen die een tijdelijke woning zoeken voor hun werk of studie. Ook zijn er recent gescheiden personen, statushouders en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang.

Een voorbeeld is Startblok Riekerhaven in Amsterdam waar tijdelijke containerwoningen op het voormalig sportcomplex Riekerhaven zijn ontwikkeld door woningcorporatie De Key in samenwerking met gemeente Amsterdam en Socius Wonen. In Startblok Riekerhaven wonen Nederlandse studenten en jongeren samen met statushouders. Bewoners beheren zelf hun woonomgeving en organiseren samen activiteiten.

FIGUUR 2

Startblok Riekerhaven, Amsterdam.



Doelgroepen en leefstijlen

Een deel van de Nederlandse huishoudens zoekt het samenwonen met gelijkgestemden op basis van levensfase of leefstijl. Er zijn onder meer nieuwe woonvormen in opkomst voor ouderen; dat hangt samen met de sterke vergrijzing en met de beleidsinzet van zo lang mogelijk zelfstandig wonen.

Er is nu al een groot tekort aan levensloopbestendige ouderwoningen en dat neemt verder toe. Het gaat veelal om appartementen, maar er zijn eveneens interessante initiatieven rondom hofjes of erven met gezamenlijke buitenruimte (Companen, 2016). De initiatiefnemers kunnen toekomstige bewoners zijn, maatschappelijke ondernemers, en commerciële partijen. Meerdere vastgoedbeleggers hebben formules voor wonen en zorg ontwikkeld. Interessante voorbeelden zijn Stichting Knarrenhof – waar een huur- of koopovereenkomst gepaard kan gaan met een sociaal contract – en het Polderhofje in Anna Paulowna. De vraag naar dergelijke concepten is groot. Stichting Knarrenhof heeft een wachtlijst van 15.000 geïnteresseerden. Het vinden van geschikte locaties is vaak een belangrijk knelpunt (Van Dinther, 2020).

Een variant op deze woonvorm zijn de woonwerkgemeenschappen, veelal in bestaande panden waarin wonen, kantoor- en bedrijfsruimte geïntegreerd zijn. Bewoners hebben een zelfstandige woning, beschikken over (eigen) werkruimten en maken gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen (JLL, 2019). Behalve de huisvesting is ook de onderlinge verbintenis belangrijk.

Industrialisatie en standaardisering

Het actuele woningtekort is omvangrijk en de nieuwbouwbehoefte groot. Om snel tot woningbouwversnelling te komen zijn de industrieel geproduceerde prefabwoningen interessant (ING, 2020). Onderdelen als vloeren, wanden en gevels worden elders geproduceerd en op de bouwplaats verzameld en tot woningen geconstrueerd. Prefabbouwen werd geïntroduceerd in de jaren '60 maar is rond 1990 uit de gratie geraakt.

FIGUUR 3

Stichting Knarrenhof, Zwolle (boven) en het Polderhofje, Anna Paulowna (onder).



Belangrijke voordelen zijn een snel en efficiënt productieproces en een lagere milieu-impact. Een nadeel is dat industrialisering om flinke voorinvesteringen vraagt. Een fabriekshal kost al snel € 25 à € 50 miljoen. Toch is bouwbedrijf Van Wijnen begonnen met de bouw van een woningbouwfabriek in Heerenveen. Op het voormalige Suikerfabrieksterrein in Groningen heeft het bedrijf de pop-up wijk Loskade waar de gestandaardiseerde modelwoningen staan die in de fabriek geproduceerd gaan worden (Bureau Stedelijke Planning, 2021).

Verduurzaming - houtbouw

De inzet op verduurzaming is al geruime tijd zichtbaar en verankerd in regelgeving, beleid en productieprocessen. Relatief nieuw daarin is de grote belangstelling voor houtbouw. Traditionele bouwmaterialen als beton

en staal leveren een hoge CO₂-uitstoot op. Er zijn daarom andere materialen nodig om woningen te realiseren die ook bijdragen aan onze klimaatdoelstellingen. Hout is een hernieuwbare grondstof die goed te recycleren is en CO₂ vasthoudt. Ook zijn de mogelijkheden van grootschalige houtbouw de afgelopen jaren snel verbeterd door technologische ontwikkelingen.

Er zijn nog wel wat knelpunten te overwinnen, maar woningcorporatie Wonen Limburg leverde in september 2020 in Weert zestien sociale huurwoningen op die volledig bestaan uit hout. In december 2020 werd de Green Deal Houtbouw MRA gelanceerd. Het doel hiervan is dat in 2025 één op de vijf nieuwbouwwoningen in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) van hout worden gebouwd.

Flexibilisering van contracten

We kennen vanouds een sterke bescherming van woninghuurders, die waardevol is maar ook tot starheid kan leiden. Voor de schaarse studentenkamers zijn Campuscontracten ontwikkeld, die de huurder noodzaken om binnen een bepaalde tijd na het afstuderen te vertrekken. Sinds de introductie van de Wet Doorstroming Huurmarkt in 2016 zijn tijdelijke huurcontracten van twee of van vijf jaar mogelijk.

FIGUUR 4

Woningbouwfabriek Van Wijnen in Heerenveen (links) en de Loskade in Groningen (rechts).



FIGUUR 5

Zoku, Amsterdam (links) en The Student Hotel (rechts).



Daarnaast zijn WOZ-waarden sinds 2015 opgenomen in het woningwaarderingsstelsel om middenhuur te stimuleren, waardoor relatief kleine woningen sneller in het geliberaliseerde huursegment terecht komen. Als gevolg van deze maatregelen is het aantrekkelijker geworden voor ontwikkelaars om kleine woningen en studio's met tijdelijke contracten te realiseren, met name in grote steden waar het woningtekort groot is.

Dit aanbod is vooral gericht op studenten en jongvolwassenen die in de stad willen wonen en niet gebonden willen zijn aan een vaste woning. De trends van klein wonen, tijdelijkheid en flexibiliteit gaan hier samen. Het zijn doorgaans appartementenblokken met geïntegreerde voorzieningen zoals werkplekken, horeca, fietsverhuur, wasruimte en sport. Er zijn ook exploitanten die flexibele woningen aanbieden met een shortstay contract voor maximaal één jaar, zoals The Student Hotel en Zoku. In dergelijke voorzieningen hebben bewoners geen huurcontract en geen huurbescherming. Een risico is dan ook het gebrek aan zekerheid en betaalbaarheid (Platform31, 2019).

FIGUUR 6

Wooncoöperatie De Warren in Amsterdam (links); CPO-project Geworteld Wonen in Rijswijk (rechts).



Eigen initiatief en zelforganisatie

Onder de laatste categorie vallen woonvormen die de bewoners directe invloed geven op hun woning en woonomgeving. Dit kan in praktische zin, zoals bij een kluswoning, maar ook in organisatorische zin, zoals in een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap of in wooncoöperaties (Platform31, 2017). Bij CPO zijn toekomstige bewoners gezamenlijk opdrachtgever en ontwikkelaar van een nieuwbouwproject, maar zijn financiering en eigendom individueel geregeld. Aantrekkelijk van een CPO project is de grote zeggenschap die eigenaren in de ontwerp- en ontwikkelfase hebben. Vaak worden er ook collectieve voorzieningen gerealiseerd zoals gemeenschappelijke ruimten, een park, tennisbaan, groentetuin, kinderspeelplaats of boerderij. Een bekend CPO-project is Geworteld Wonen in Rijswijk.

Een wooncoöperatie (opgenomen in de herziene Woningwet van 2015) is een vereniging van bewoners die zelf hun woonomgeving inrichten, besturen en beheren. Hierdoor ligt het zeggenschap bij de bewoners zelf. Veelal stimuleren bewoners elkaar om een actieve bijdrage aan de gemeenschap te leveren; daarin gaat een wooncoöperatie dus verder dan een Vereniging van eigenaren. Een voorbeeld is de eerste zelfbouw-wooncoöperatie in Nederland: 'De Warren' in Amsterdam.

Tot slot

Er zijn nog tal van 'hobbels op het pad' die de opschaling en verdere ontwikkeling van nieuwe woonvormen hinderen. Bij marktpartijen gaat het veelal om structurele aanpassingen van het businessmodel, bij overheden kunnen planologische en planeconomische hindernissen bestaan. Maar er is ook volop reden voor optimisme. De voorbeelden laten immers zien dat een groot aantal marktpartijen, woningcorporaties en gemeenten initiatieven ontplooit en ruimte geeft aan nieuwe woonvormen. Dat hebben we ook echt nodig om aan de groeiende en veranderende woningvraag tegemoet te kunnen komen. Het gaat immers om een goed dak boven je hoofd, maar ook om een woon- en leefsituatie die past bij wie je bent en hoe je wilt leven.

Bronvermelding

- CBS (2020), Bevolkingsstatistiek
- ABF Research (2020), Primosprognose
- PBL (2020) Onbehegen en woonbeleid
- Camp, P. (2017) Wonen in de 21e eeuw: Naar een hedendaagse utopia: collectieve woonvormen in Nederland en België

- Bureau Stedelijke Planning (2020), <https://www.sted-plan.nl/vakkennis/opkomst-nieuwe-woonvormen/>
- Companen (2016) Nieuwe woonvormen voor de ouder wordende samenleving.
- Dinther, M. Van (2020) Ouderen zijn gelukkig in Zwols 'Knarrendorpie'. Waarom durven veel gemeenten er dan niet aan? De Volkskrant. 15 januari 2020.
- JLL (2019) European Coliving Index 2019.
- ING (2020) Industrialisatie in de bouw.
- Bureau Stedelijke Planning (2021), <https://www.sted-plan.nl/project/versnellen-en-verduurzamen-van-de-woningbouw-door-fabrieksmatige-houtbouw/>
- Platform31 (2019) Aan de slag met flexwonen! Handreiking
- Platform31 (2017) Hoe richt je een wooncoöperatie op? Een handreiking voor initiatiefnemers.

ADVERTENTIE

pvm

Experts in duurzaam, leefbaar en betrouwbaar vastgoed.

Kickstart je vastgoedcarrière bij PVM.



Scan de QR-code om op de hoogte te blijven van onze vacatures.



Beukenlaan 127
5616 VD Eindhoven



Van Nellenweg 1
3044 BC Rotterdam



Maanplein 29
6412 AZ Heerlen

Ik weet het vastgoed

Periculum in mora

Er zit gevaar in uitstel. Je kan wel wachten met iets vervelends, maar uiteindelijk krijg je het toch op je dak. Uitstel van executie dus... Pak de koe gewoon bij de horens, zeg ik altijd. Maar goed, dat vonden ze dus niet in de jaren '80 en '90. Toen was de stikstofproblematiek al zichtbaar. Als men toen ingegrepen had, was het probleem nu niet zo groot geworden.

In die zin zijn de zorgen van de meer traditionele bouwheren in feite krokodillentranten. Of simpelweg grote naïviteit, dat kan ook... Als je écht serieus niets aan hebt zien komen, dan was het beton waar je onder zat wel heel groot. En zo moeilijk is het niet, laat de Wildopvang Avolare zien: stikstofloos bouwen midden in Natura2000.

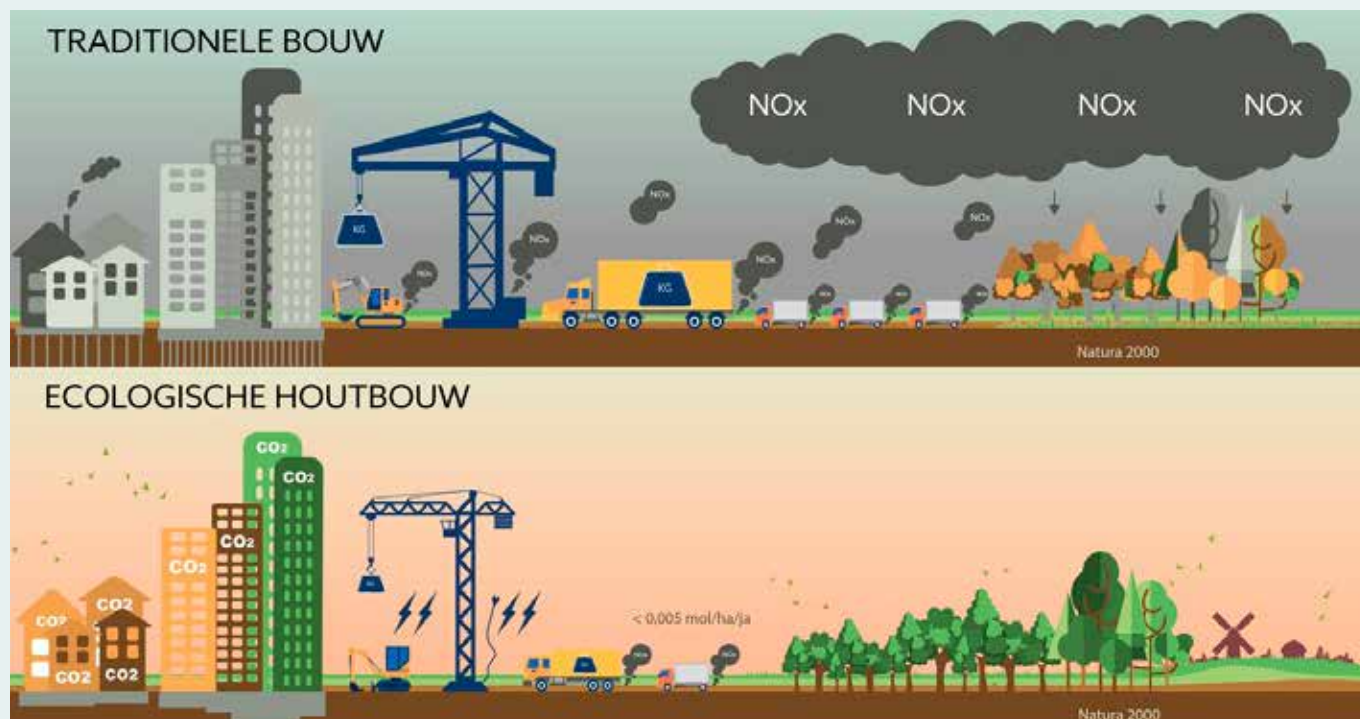
Stikstof (N₂) is een kleur- en reukloos gas. De lucht bestaat voor 78% uit stikstof. Maar het wordt pas een probleem als de stikstof een reactie aangaat met een andere stof. Dan hebben we het over stikstofoxiden (NO_x) die ontstaan bij verbranding, in een auto, een cv-ketel of in de industrie en over ammoniak (NH₃) dat ontstaat door mest in de veeteelt (RIVM, n.d.). Het vingertje wijzen tussen de boeren en de bouw is dus zinloos, want het kwaad geschied door beiden: de bouw levert het meeste stikstofoxide, de boeren de meeste ammoniak.



Daan Bruggink MSc

Daan Bruggink is architect en oprichter van ORGA architect, een op de natuur geïnspireerd architectenbureau. ORGA bouwt in hout en biobased natuurlijke materialen, het bureau werkt aan woonhuizen, scholen, en andere overheidsgebouwen. Daan's visie is: hoe meer natuur in onze gebouwde omgeving, hoe beter we ons voelen. Niemand wordt gestrest van een bos!

De bouw moet dus verantwoordelijkheid nemen en de uitstoot beperken, door voor schonere bouwmethoden te kiezen, zoals houtbouw. Het wiel hoeft echt niet opnieuw uitgevonden te worden. Emissievrij bouwen vergt het



FIGUUR 1

Deze infographic toont aan hoe er emissieloos gebouwd kan worden door een houten, lichtgewicht prefab bouwwijze toe te passen, waarbij er elektrisch vervoerd, getild en gegraven kan worden.

FIGUUR 2

Wildopvang Avolare in Doorwerth, emissieloos gebouwd, midden in Natura2000 gebied. Oplevering gebouw maart 2021, in gebruik juni 2021.



gebruik van schone natuurlijke materialen. Formeel hoeft je de uitstoot veroorzaakt bij de productie van bouwmaterialen niet eens mee te nemen in de berekening van de stikstofuitstoot, terwijl er juist bij het produceren van bouwmaterialen veel stikstof en CO₂ wordt uitgestoten (Favier et al., 2018) Denk daarbij aan chemische fabrieken, productie van isolatiemateriaal en kunststoffen, staalfabrieken, glasproducenten en metaalgieterijen. Op zich een overzichtelijk aantal, maar wel relatief veel stikstof uitstoot. Bouwen in hout en natuurlijk materialen ondervangt de emissie bij de productie van deze materialen (Buijs et al., 2019).

Houtbouw is een lichtgewicht prefab bouwwijze waardoor je met veel minder vrachtwagens kan toeleveren, de elementen elektrisch kan vervoeren en door de prefab een stortvloed van bestelbusjes van onderaannemers flink beperkt blijft. Je kan op een lichtere fundering bouwen, wat veel beton scheelt maar ook veel zwaar graafwerk; minder en kleinere graafmachines en shovels kunnen volstaan, die elektrisch kunnen werken. De lichte houten bouwelementen zijn elektrisch te tillen, in tegenstelling tot de zware betonnen elementen die alleen met een zware dieselmachine zijn te tillen.

Emissievrij bouwen vergt het gebruik van schone natuurlijke materialen.

Klinkt mooi, hè? Gelukkig kan het ook echt, dat bewijst de Wildopvang Avolare in Doorwerth. Natuurlijk ligt een wildopvang dicht bij de natuur, hier zelfs volledig omringd door Natura2000. Het gebouw herbergt gespecialiseerde intensive care, herstel afdelingen en binnen- en buitenverblijven, waar jaarlijks 6.000 wilde dieren kunnen herstellen en voorbereid worden op een herplaatsing in de natuur. In Nederland is er geen wild- en vogelopvang in deze vorm. Het gebouw wordt geheel in hout opgetrokken, aangevuld met natuurlijke en hergebruikte materialen. Uiteraard is het natuurinclusief ontworpen en wordt het omringd door een ecologisch inge-

richt landschap. Het gebouw is gasloos, energieleverend en de dierenambulances rijden straks elektrisch.

Het is dus goed mogelijk om zo goed als emissieloos te bouwen en het is zonder meer mogelijk om woningbouw- en utiliteitsbouwprojecten tot 4 à 5 lagen gewoon in hout te bouwen (Ronald Rovers, 2019). Indien we dan ook nog meenemen dat natuurlijke materialen als hout zowel stikstof als CO₂ wegvangt tijdens groei en dus opslaat, hebben we het over stikstof en CO₂ negatieve gebouwen. En, net als met corona, is negatief positief!

Bronvermelding

- Buijs, M., Swart, A.J., Menkveld, N., Duijn, S., Buiting, K., Van Balen, A., & Mulder, A. (2019). Stikstof waait breed uit over sectoren. Geraadpleegd van <https://insights.abnamro.nl/2019/10/stikstof-waait-breed-uit-over-sectoren/#:~:text=Hoe%20meer%20bottles%2C%20des%20te,op%20uitbreiding%20van%20de%20bedrijfsactiviteiten>.
- Favier, A., De Wolf, C., & Scrivener, K. (2018). A sustainable future for the European Cement and Concrete Industry. Geraadpleegd van <https://www.research-collection.ethz.ch/handle/20.500.11850/301843>
- RIVM (n.d.). Stikstof. Geraadpleegd van <https://www.rivm.nl/stikstof>
- Ronald Rovers (2019). Hoogbouw: nergens goed voor. Geraadpleegd van <http://ronaldrovers.nl/hoogbouw-nergens-goed-voor/#:~:text=Er%20is%20voor%20een%20architect,er%20zijn%20handtekening%20mee%20achterlaten.&text=1%20Er%20heerst%20het%20aanidee,te%20bereiken%20is%20met%20hoogbouw>.

Houdt flexibiliteit bij investeringen in de toekomst

Door de opwarming van de aarde stijgt wereldwijd de zeespiegel. Hoeveel de zeespiegel in Nederland precies stijgt is onzeker. Het deltasenario gaat uit van een stijging tot ca. 1 meter in 2100, maar op basis van recenter onderzoek wordt een stijging van 2 à 3 meter niet uitgesloten (KNMI, 2017). Daarbij zorgt de verandering van het klimaat voor een stijging van de gemiddelde temperatuur, toenemende perioden van droogte en neerslag. Hoe snel deze veranderingen optreden is echter onzeker (KNMI, 2014). Deze onzekerheid vraagt om flexibiliteit in de ruimtelijke inrichting, zodat we ook in de toekomst maatregelen kunnen nemen die nodig zijn om de samenleving duurzaam en klimaatbestendig in te richten.

Door de opwarming van de aarde stijgt wereldwijd de zeespiegel. Hoeveel de zeespiegel in Nederland precies stijgt is onzeker. Het deltasenario gaat uit van een stijging tot ca. 1 meter in 2100, maar op basis van recenter onderzoek wordt een stijging van 2 à 3 meter niet uitgesloten (KNMI, 2017). Daarbij zorgt de verandering van het klimaat voor een stijging van de gemiddelde temperatuur, toenemende perioden van droogte en neerslag. Hoe snel deze veranderingen optreden is echter onzeker (KNMI, 2014). Deze onzekerheid vraagt om flexibiliteit in de ruimtelijke inrichting, zodat we ook in de toekomst maatregelen kunnen nemen die nodig zijn om de samenleving duurzaam en klimaatbestendig in te richten.

Investeringsopgave: 900 miljard euro

Nederland is volop bezig met een aantal grote opgaven: het bouwen van een miljoen nieuwe woningen, het aanleggen, vervangen en renoveren van infrastructuur, de energietransitie en de transitie van het landelijk gebied. Sweco berekende dat de zes grootste opgaven (woningbouw, infrastructuur, energietransitie, klimaatadaptatie, landbouw en natuur) een investeringsomvang hebben van zo'n € 900 miljard in de periode tot 2050¹. Het grootste deel van deze investeringen is voorzien in de dichtbevolkte en laaggelegen Randstad. Deze investeringen vragen landelijk om meer dan 100.000 ha ruimte en bepalen daarmee voor een belangrijk deel de inrichting van ons land, ook na 2050. Investeren die nu gedaan wordt trekken

¹ Over landbouw zijn geen kosten bekend, investeringen worden op bedrijfsniveau gedaan. Vanuit de overheid zijn alleen transitiegelden en subsidies beschikbaar. Deze zijn niet meegenomen in het totaal.



Nikéh Booister MSc

Nikéh is strategisch adviseur deltamanagement bij ingenieursadviesbureau Sweco. Ze werkt dagelijks aan vraagstukken over zeespiegelstijging, klimaatverandering en grote ontwikkelingen in Nederland en het buitenland. Ze is een van de hoofdauteurs van de whitepaper Ruimte voor de toekomst (Sweco, 2021).



Lilian ter Doest MSc

Lilian werkt als consultant bij de afdeling Capital Consultants van Sweco. Ze houdt zich onder andere bezig met het implementeren van investerings- en duurzaamheidsstrategieën voor pensioenfondsen. Ze houdt zich de afgelopen jaren steeds meer bezig met klimaatverandering en de invloed op het investeringslandschap.

andere investeringen aan, wat er voor zorgt dat de som en het ruimtebeslag alleen maar groter worden. Bij deze investeringen wordt echter op dit moment niet of nauwelijks rekening gehouden met de toekomstige effecten van klimaatverandering en de stijgende zeespiegel, waaronder hogere waterstanden op en langs de kust en rivieren, verzilting in rivieren en polders en vernatting van de laaggelegen delen van Nederland.

Consequenties voor investeringen

Een groot deel van deze investeringen heeft een levensduur van tientallen jaren en wordt onderdeel van nieuwe (infrastructurele) netwerken die een nog veel langere levensduur hebben. Zeespiegelstijging kan tot gevolg hebben dat de miljarden investeringen die we nu doen in de toekomst alsnog op de schop moeten.

Het meest duidelijk zijn deze aanpassingen bij duinen, dijken en kunstwerken zoals sluizen en keringen, deze moeten eerder dan gepland worden aangepast, verhoogd en versterkt. Een direct gevolg van het versterken van dijken is dat bij iedere meter zeespiegelstijging de kering ongeveer 20 meter verbreed wordt, binnenwaarts. Ook met huidige dijkversterkingsprojecten staat er nu al vaak bebouwing zoals woningen aan de binnenzijde van een kering, dit zorgt voor lange procedures en vaak dure constructies. De stijging van de zeespiegel leidt tot verdere verzilting op rivieren. Dit kan effect hebben op innamepunten van drinkwater uit rivieren maar ook op zoetwater inlaten voor poldergebieden, wat kan leiden tot verdere verzilting in polders wat effect heeft op landbouw en natuur. Zeespiegelstijging leidt op ten duur tot een toename van de waterdruk vanuit de bodem (kweldruk) en de zoet-zout verhouding in de ondergrond, dit kan effect hebben op warmte-koude opslag in de ondergrond.

Nog een groter risico is dat, zonder samenhangende sturing, de snelle ruimtelijke ontwikkelingen in de komende decennia er voor zorgen dat er helemaal geen flexibiliteit of ruimte meer is om in de toekomst de aanpassingen te kunnen doen die nodig zijn om ons land in de toekomst veilig en leefbaar te houden. Klimaatverandering zorgt voor een toename van intense regenval, en langere droge perioden. Beide effecten vragen om extra zoetwater buffers om verzilting, verzakking en wateroverlast te voorkomen.

Adaptief Deltamanagement

Om zo effectief en efficiënt doelen op gebied van waterveiligheid en zoetwater te bereiken en tegelijkertijd rekening te houden met onzekerheden is in 2012 adaptief deltamanagement geïntroduceerd in het Deltaprogramma. In adaptief deltamanagement wordt een plan of ontwerp zo ingericht dat er ruimte is voor aanpassing en/of uitbreiding in de toekomst. Een plan of ontwerp wordt dus flexibel. Dit kan gedaan worden door in een ontwerp rekening te houden met eventuele aanvullende maatregelen of door (een deel van de) (hoge) investeringen uit te stellen waar-

ADVERTENTIE

23 FEBRUARY - 8 MARCH - 9 MARCH
11 MARCH - 14 MARCH

2022

DURA VERMEER

BOUWKUNDE
BEDRIJVEN
DAGEN



fb.com/Bouwkunde.bedrijvendagen



bouwkundebedrijvendagen.nl



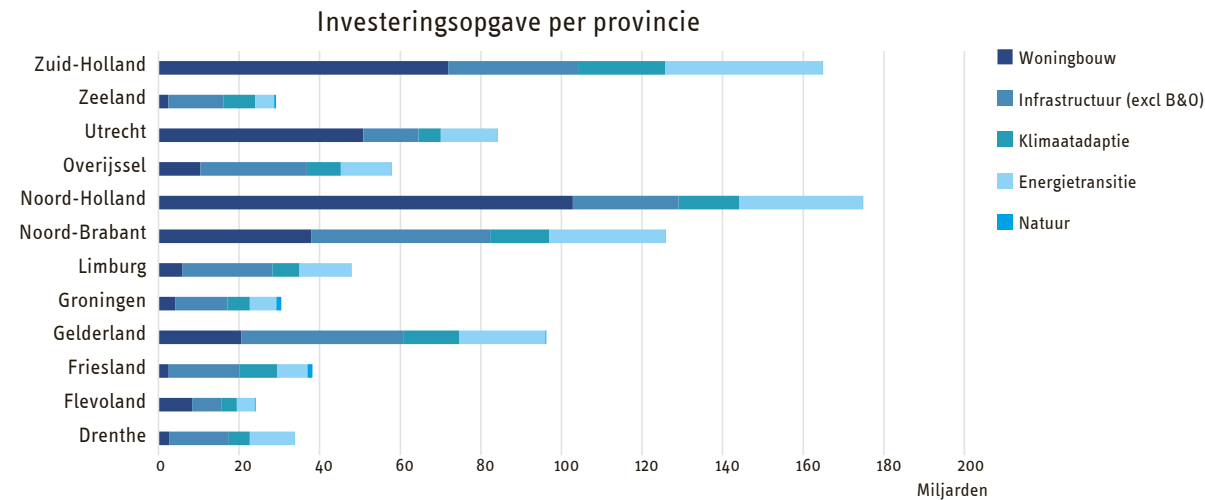
@bouwkunde_bedrijvendagen



info@bouwkundebedrijvendagen.nl

FIGUUR 1

Investerings per provincie (Sweco, 2021).



door tijd wordt ‘gekocht’. In de tussentijd kan meer kennis worden ontwikkeld om onzekerheden te reduceren over bijvoorbeeld klimaatverandering of andere ontwikkelingen. Adaptief deltamanagement wordt in deltastrategieën gebruikt om de grote lijnen van waterbeheer op gebied van waterveiligheid, zoetwater en de deltaprogramma deelgebieden uit te zetten, maar wordt ook in meer- of mindere mate toegepast bij het bouwen van waterbouwkundige werken zoals sluizen, dijken en waterkeringen (Sweco, 2020).

Adaptiviteit en flexibiliteit in andere investeringen

In het Deltaprogramma 2019 is geconcludeerd dat de huidige voorkeursstrategieën in elk geval tot 2050 een goede basis bieden om onze delta leefbaar en bewoonbaar te houden (Min.I&W, 2018). In het Deltaprogramma lijkt echter onvoldoende rekening te zijn gehouden met de snelle ontwikkeling van de ruimtelijke inrichting als gevolg van de grote transities die in Nederland plaatsvinden. Om hierop voor te bereiden constateren wij dat er naast de maatregelen die in de watersector worden genomen ook in andere sectoren beter rekening gehouden kan worden met de onzekere toekomst. Zo houden we ruimte voor de veranderende toekomst, blijven we flexibel en kunnen we nog lang op een prettige manier in Nederland blijven wonen. Drie zaken zijn hierbij van belang:

1) Maak een analyse per sector

Breng in beeld wat er de komende jaren geïnvesteerd gaat worden nu en na 2050 en ga na wat mogelijkheden zijn voor adaptief bouwen en investeren. Leg gebouwen of energievoorziening hoger aan of hou rekening met het overstroombaar maken van de buitenruimte bij kans op wateroverlast en overstromingen. Verken mogelijkheden om objecten verplaatsbaar te maken of modulair bij mogelijke ruimteconflicten met dijken of waterbuffers. Verken mogelijkheden voor zout-tolerante gewassen of herverkaveling van landbouw maar ook voor natuur. Zet in op alternatieve energiesystemen die niet gevoelig zijn voor verzilting en zetting.

2) Reserveer ruimte voor toekomstige maatregelen

Verken nu al wat er nodig is om de effecten van klimaatverandering op te vangen, reserveer hier actief ruimte voor om te voorkomen dat hier na 2050 geen ruimte meer voor is. Hierbij is een wisselwerking van een centrale, gedragen visie en aanpak met lokaal draagvlak en kennis van groot belang.

3) Koppel de investeringsagenda's

Wanneer investeringsagenda's in vroeg stadium gekoppeld worden kan dit leiden tot synergie in de planningsopgave. De verschillende agenda's samen kunnen grotere stappen zetten in het klimaatbestendig maken van de samenleving.

No-regret onderzoek Deltaprogramma Rijnmond-Drechtsteden

In de regio Rijnmond-Drechtsteden realiseren gemeenten en waterschappen zich dat zeespiegelstijging na 2050 relevant is voor investeringen die vandaag de dag worden gepland. In opdracht van het programmateam DP Rijnmond-Drechtsteden is Sweco een onderzoek gestart naar handvatten voor het investeren en ontwikkelen in buitendijks gebied en de dijkzone (Sweco, 2020). Voor dit onderzoek wordt inzichtelijk waar het buitendijks gebied door zeespiegelstijging vaker overstroomt en wat het effect is van dijkverhoging is op (geplande) investeringen. Er worden handvatten ontwikkeld voor gemeenten om advies te kunnen geven aan investeerders over hoe een investering gedaan kan worden zodat men later geen spijt krijgt (no-regret). Dit kan betekenen dat een gebouw of faciliteit op een andere plek kan worden gebouwd, op een andere manier wordt gebouwd of dat er ruimte wordt gereserveerd voor adaptieve maatregelen zoals vloedschotten of een kleine kering in buitendijks gebied.

Concluderende/afsluitende woorden

Om voorbereid te zijn op de onzekere toekomst pleiten we daarom voor het reserveren van ruimte en het borgen van flexibiliteit in ruimte of in aanpasbaarheid van de inrichting van ons land, zodat we in de toekomst adequaat maatregelen kunnen nemen tegen een stijgende zeespiegel en het veranderende klimaat.

Bronvermelding

- Haasnoot, M., Kwadijk, J., van Alphen, J., Le Bars, D., van den Hurk, B., Diermanse, F., . . . Mens, M. (2019). Adaptation to uncertain sea-level rise; how uncertainty in Antarctic mass-loss impacts the coastal adaptation strategy of the Netherlands. Environmental Research Letters, <https://doi.org/10.1088/1748-9326/ab666c>.
- KNMI. (2014). KNMI klimaatscenario's voor Nederland 2014 - herziene uitgave. De Bilt: Ministerie van Infrastructuur en Milieu.
- KNMI. (2017, April 6). Extreme zeespiegelstijging in de 21e eeuw. Opgehaald van KNMI nieuws: <https://www.knmi.nl/over-het-knmi/nieuws/extreme-zeespiegelstijging-in-de-21e-eeuw>
- Min.I&W. (2018). Deltaprogramma 2019. Doorwerken aan de delta: Nederland aanpassen aan klimaatverandering. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat.
- Sweco. (2020). Quick-scan Adaptief Deltamanagement. Den Haag: Staf Deltacommissaris.
- Sweco. (2020, december). Sweco onderzoekt gevolgen zeespiegelstijging in Rijnmond-Drechtstedengebied. Opgehaald van Sweco nieuws: <https://www.sweco.nl/actueel/nieuws/sweco-onderzoekt-gevolgen-zeespiegelstijging-in-rijnmond-drechtstedengebied/>
- Sweco. (2021). Ruimte voor de toekomst. De Bilt: Sweco.



Veel institutionele beleggers waaronder pensioenfondsen beleggen via vastgoedfondsen in vastgoed zoals woningen, kantoren, winkels en infrastructuur. Zowel in Nederland als in internationaal. Sweco Capital Consultants adviseert deze beleggers over deze investeringen in Real Assets. Een groot deel van het vastgoed in Nederland ligt in de metropoolregio en loopt risico bij stijging van de zeespiegel op lange termijn. Pensioenfondsen zijn veelal lange termijn beleggers.

Van oudsher heeft de overheid zorg gedragen voor waterveiligheid en zal dat in de toekomst naar alle waarschijnlijkheid ook doen. Dat wil echter niet zeggen dat pensioenfondsen en vastgoedfondsen rustig achterover kunnen leunen. De zeespiegelstijging is slechts 1 aspect van ons veranderend klimaat, naast zeespiegelstijging verstaan wij onder klimaatrisico's ook clusterbuien, droogte, hittestress en overstromingen. Deze fysieke klimaatrisico's zijn niet los van elkaar te zien en kunnen verschillende invloeden hebben op de waarde en waardeontwikkeling van bestaand en toekomstig vastgoed, zowel op korte als lange termijn. Investeerders moeten bij aankoop van het vastgoed al rekening houden met bijvoorbeeld de locatie: kan ik het risico op wateroverlast goed inschatten en kan ik dit meetbaar maken, heb ik hier

rekening mee gehouden in mijn onderhoudsbudget en heb ik voldoende kennis van de beheersmaatregelen? Of met bijvoorbeeld gebouw-specifieke kenmerken: gaat de grond verzakken door droogte en gaat mijn gebouw daardoor gebreken vertonen die herstel vereisen? Maar ook speelt bijvoorbeeld de vraag of het verblijf in binnenruimtes nog wel aangenaam is wanneer de temperatuur in zomerperiodes blijft stijgen. Allemaal onderwerpen die de (toekomstige) waardeontwikkeling van het vastgoed mede bepalen.

Onze klanten, institutionele beleggers, investeren voor de lange termijn zodat we er vanuit moeten gaan dat voor de lange termijn vastgoed niet alleen duurzaam maar ook klimaatadaptief wordt gebouwd. Wij zijn ervan overtuigd dat dit thema niet verder vooruit kan worden geschoven. DNB heeft al aangegeven dat het pensioen- en beleggingsfondsen niet alleen zal vragen om te rapporteren over beleid en uitvoering ten aanzien van klimaatrisico's (zoals bijv. CO2 beleid en voortgang), maar dat zij ook zal verlangen om in brede zin te rapporteren over fysieke klimaatrisico's (de zgn. klimaatadaptatie) zijnde Niet Financiële Risico's. Het is dan ook beter om voorbereid te zijn op deze ontwikkelingen.

PROLOGIS

BRANCHE

Logistiek vastgoed

KANTOOR LOCATIES

Kantoor 1: San Fransisco (hoofdkantoor)
Kantoor 2: Amsterdam (HQ Europa)

AANTAL WERKNEMERS

1600

STUDIEACHTERGROND

Academische/HBO opleiding

CONTACT INFO

Contact HR: Cindy Tjon En Fa

Email HR: ctjonenfa@prologis.com

Website: www.Prologis.com

www.Prologis.nl

https://www.prologis.nl/over-ons/carrieres

OVER PROLOGIS:

Prologis, Inc. is de wereldwijde leider in logistiek vastgoed met een focus op high-barrier, snelgroeiende markten. Per 31 maart 2020 bezat het bedrijf investeringen in volledige eigendom of via co-investeringsprojecten, eigendommen en ontwikkelingsprojecten die naar verwachting in totaal 90 miljoen vierkante meter in 19 landen zullen bedragen. Prologis verhuurt moderne distributiefaciliteiten aan een gevarieerd bestand van ongeveer 5.000 klanten in twee grote categorieën: business-to-business en retail / online fulfillment.

JONGE TALENTEN GEZOCHT!

We bieden een brede verscheidenheid aan programma's om medewerkers nieuwe kennis en kunde bij te brengen, leidinggevende kwaliteiten te ontwikkelen en een ambitieus carrièrepad uit te stippelen. Tevens werken wij dagelijks aan de versterking van onze unieke bedrijfscultuur. Onderling verbondenheid en commitment zijn bepalende succesfactoren. We geloven dat samenwerking tot de beste resultaten leidt. Met ons diverse, wereldwijde personeelsbestand lossen we elk probleem samen op.

MAKE AN IMPACT

We bieden onze klanten duurzame future-proof logistieke faciliteiten en de beste service. Creativiteit en zelfstandigheid zijn bij Prologis essentiële eigenschappen en we lopen als team altijd een stapje op de ontwikkelingen voor. We verwelkomen collega's die graag in een internationale setting werken en die samen met ons willen groeien.



Omgevingswet

Omgevingswet helpt Energietransitie

De energietransitie zal een grote impact hebben op onze leefomgeving. Duurzame energie gaan we grootschalig opwekken met windmolens of zonneparken. Dat zullen we zien in onze omgeving. Maar ook laadpalen zijn zichtbaar in de omgeving. Een deel van de energietransitie speelt zich ondergronds af: warmte-koude-opslag, warmtenetten of geothermie zijn minstens zo belangrijk. De nadere Omgevingswet biedt mogelijkheden om al deze aspecten goed te regelen. Om dat uit te zoeken, heeft in 2019 en in 2020 het pilottraject 'Energietransitie versnellen met de Omgevingswet' gelopen. Acht gemeenten deden hieraan mee. Een overzicht van de resultaten vindt u in dit artikel.

Wat betekent de energietransitie?

In Nederland wordt momenteel op grote schaal beleid ontwikkeld om de energietransitie te versnellen. Regionaal gebeurt dat in de Regionale Energiestrategieën (RES). Hierin maken de energieregio's plannen voor het opwekken van duurzame energie. De regio's maken ook een Regionale Structuur Warmte (RSW) waarin regionale warmtebronnen worden afgestemd op de vraag naar warmte, waaronder die uit de gebouwde omgeving. Daarnaast stellen gemeenten Transitievisies Warmte (TVW) en Wijkuitvoeringsplannen (WUP) op, uiteraard in afstemming met de regio. De stip op de horizon is een aardgasvrije gebouwde omgeving. Het Klimaatpakkoord legt de lat hoog. De maatregelen die uit deze strategieën, visies en plannen gaan volgen, moeten vóór 1 januari 2025 zijn vergund. Hiermee komt de Omgevingswet in beeld. De basis voor omgevingsvergunningen liggen in de omgevingsplanregels of het ruimtelijk beleid uit de omgevingsvisie en omgevingsprogramma's.

Wat is de Omgevingswet?

De Omgevingswet zal 1 januari 2022 van kracht worden. Alle regels voor de fysieke leefomgeving komen hierin samen. Voor gemeenten geldt dat alle bestemmingsplannen en verordeningen die over de fysieke leefomgeving gaan, samenkomen in één omgevingsplan voor de hele fysieke leefomgeving. Als het gaat over de energietransitie, zijn voor gemeenten drie instrumenten uit de Omgevingswet van belang: de omgevingsvisie, het programma en het omgevingsplan. De omgevingsvisie bevat de uitgangspunten voor de energietransitie. Het programma is de verleiding naar stakeholders om met de energietransitie aan de slag te gaan en kan helpen bij de samenwerking met alle stakeholders. Het omgevingsplan kan door gemeenten ingezet worden als een uitnodiging of juist als 'een stok achter de deur'. Vanuit de cyclische gedachte van de Omgevingswet, is het wellicht



Maarten Hoorn MSc

Maarten Hoorn is senior projectleider ruimte bij Platform31, een kennis- en netwerkorganisatie voor stad en regio. Bij het pilottraject Energietransitie en Omgevingswet was hij de kenniscoördinator. Als themacoördinator Verstedelijking en transformatie werkt Maarten aan uiteenlopende ruimtelijke projecten, onder andere rondom verstedelijkingsvraagstukken, gezondheid, klimaatadaptatie, de Omgevingswet en de verbinding tussen stad en platteland.

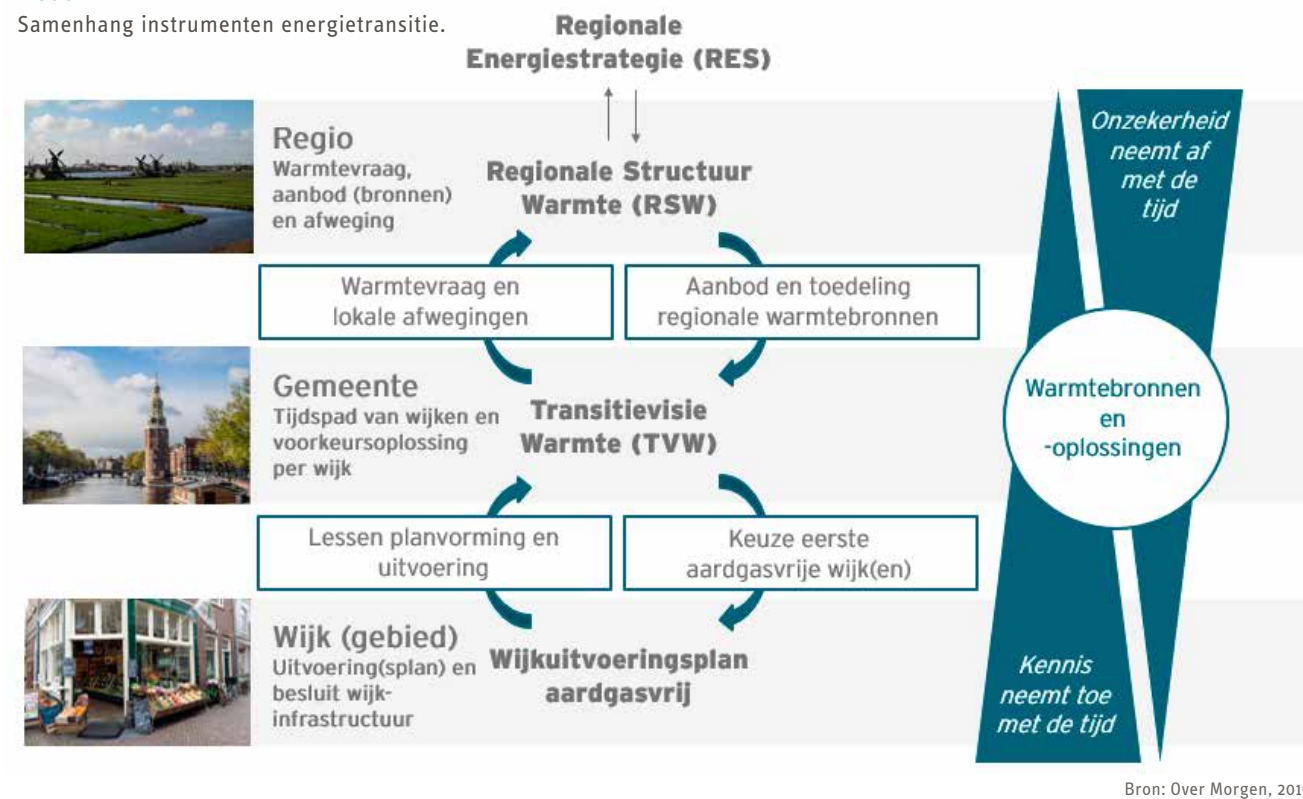
logisch dat eerst een visie, dan een programma en dan het plan wordt opgesteld. Op deze wijze kan de ruimtelijke verankering van de energietransitie worden geregeld.

Van theorie naar praktijk met de instrumenten van de Omgevingswet

'Ruimtelijke verankering', hoe werkt dat? Pilotgemeente Groningen zocht het uit. Ze werken er aan een aardgasvrije toekomst voor de wijken Selwerd, Paddepoel en Tuinwijk. In wijkenergievisies - die als onderdeel kunnen worden beschouwd van de gemeentebrede Transitievisie Warmte - is inmiddels vastgelegd welk alternatief in welke wijk voor de hand ligt. All-electric, hybride verwarming of toch een warmtenet? Deze informatie - wat wil je per wijk - wil de gemeenten gaan opnemen in de omgevingsvisie. Hoewel deze al af is, wordt de omgevingsvisie periodiek geactuali-

FIGUUR 1

Samenhang instrumenten energietransitie.



seerd. De wijkuitvoeringsplannen, waarin de maatregelen per wijk staan benoemd, zullen landen in een gebiedsgericht omgevingsprogramma. Het omgevingsplan stelt vervolgens de regels in Groningen om zaken mogelijk of juist onmogelijk te maken.

Welk energiebeleidsstuk je in welk Omgevingswetinstrument verankert, is geen exacte wetenschap. Dat blijkt wanneer we de Groningse aanpak naast die uit Tilburg leggen. Daar stellen ze dat de Regionale Energiestrategie vertaald zal worden naar de omgevingsvisie. De gemeente is daarnaast van plan de Transitievisie Warmte en de Regionale Structuur Warmte in een thematisch omgevingsprogramma Aardgasvrije Wijken te vertalen. De raad gaat dit vaststellen als een vrijwillig programma, waar wel zienswijzen, maar geen bezwaren op kunnen worden ingediend. Wijkuitvoeringsplannen kunnen dan in meer gedetailleerde, gebiedsgerichte programma's landen. De 'juridische afhechting' vindt tot slot in het omgevingsplan en via de omgevingsvergunning plaats.

De deelnemende ambtenaren vanuit de gemeente Tilburg concludeerden dat de focus niet te veel moet liggen op inhoudelijk perfecte Omgevingswetinstrumenten, maar juist op de participatieprocessen. Het 'verankeren in het ruimtelijke beleid' is voornamelijk een procesopgave, samen met belanghebbenden en betrokkenen. De Omgevingswetinstrumenten zijn daar de juridische afhechting van. Die instrumenten kunnen goed ingezet worden ten behoeve van die participatieprocessen.

Dat het geen exacte wetenschap is, bleek ook in Zoeterwoude. Hier was men al gestart met het opstellen van een omgevingsplan. Het lag daarom voor de hand om te onderzoeken hoe de concept-Regionale Energiestrategie van de regio Holland Rijnland in dit instrument kon worden vertaald. Hoewel het logisch was te wachten op het traject van de omgevingsvisie, zou dit kostbaar tijdverlies betekenen. Zoeterwoude plukt nu de vruchten van deze pragmatische instelling en weet nu beter voor welke energiematregelen het omgevingsplan wel en niet geschikt is. Tevens is daar ervaren wat de gemeenten op visie- en programmaniveau aan kaders mist. De

gemeente kwam tot de conclusie dat het beter is om een programma op te stellen, in plaats van direct het omgevingsplan te gebruiken. In het programma kan de gemeente aangeven op welke manier ze uitvoering willen geven aan de energietransitie zonder direct in regels te hoeven vervallen.

De gemeente Maastricht wilde een omgevingsplan opstellen om een wijk aardgasvrij te maken. Tijdens het pilottraject trokken zij de conclusie dat je je als gemeente de vraag moet stellen of je met zo'n regulerend instrument nu al druk wilt zetten op de energietransitie. Voor het aardgasvrij maken van een wijk is een gemeente afhankelijk van goede, betaalbare alternatieven voor aardgas. Dat is nu niet altijd het geval. Daarom gaat de gemeente eerst op zoek naar draagvlak voor dat alternatief, voordat dwingende regels in een omgevingsplan komen.

Samenhang

Vanuit alle pilots blijkt dat de domeinen energietransitie en Omgevingswet elkaar hard nodig hebben. De energietransitie landt in de fysieke omgeving en heeft daardoor de instrumenten van de Omgevingswet nodig. Anderzijds zal de energietransitie een ingrijpende verandering betekenen voor de fysieke leefomgeving, waardoor de instrumenten van de Omgevingswet wel aandacht aan dit onderwerp moeten besteden. Door de medewerkers uit de Omgevingswet te betrekken bij de energietransitie, wordt voorkomen dat de blik vanuit dat domein sectoraal is. Maar er zijn ook specifiekere conclusies. In de Binckhorst in Den Haag is de opgave op het gebied van de warmtevraag helemaal afgepeld, waarbij bekeken kon worden wat wel en wat niet in een omgevingsplan geregeld kan worden.

FIGUUR 2

Zes kerninstrumenten van de Omgevingswet.

OMGEVINGSWET

De 6 instrumenten



Bron: Aan de slag met de omgevingswet, n.d.

Aanleiding van de pilot voor de gemeente Súdwest-Fryslân was een aanvraag voor een opsporingsvergunning geothermie door een bedrijf. De gemeente is hiervoor niet het bevoegd gezag, maar wil hierop wel graag grip houden. De gemeente ontdekte dat geothermie zich in een drieluik aan wetten bevindt: de Mijnbouwwet voor de geothermiebron, de Warmtewet voor de aflevering van de warmte (en om consumenten te beschermen) en ten slotte de Omgevingswet voor de bovengrondse installatie (het Rijk is bevoegd gezag) en het warmtenet. Met name in deze laatste kan de gemeente haar regierol invullen op het gebied van de energietransitie: warmtenetten. Dit is dan ook gelijk de belangrijkste conclusie van de pilot: zorg dat je als gemeente een visie hebt over warmtenetten in je gemeente zodat je ook als een goede gesprekspartner aan tafel zit.

Integraliteit

Uit het pilottraject blijkt dat de Omgevingswet ook goed kan helpen om te voorkomen dat de energietransitie sectoraal wordt benaderd. Doordat een Regionale Energiestrategie of een Transitievisie Warmte vanuit een doel van duurzaamheid wordt opgesteld, ligt dit risico op de loer. Door de inhoud van de Regionale Energiestrategie naast een omgevingsvisie te leggen, worden de beslissingen die vanuit de energietransitie worden genomen, integraal bekeken. Ook is een gebiedsgerichte benadering gewenst om zo integrale besluiten te kunnen nemen.

Boxtel ervoerde dat het werken met de nieuwe instrumenten van de Omgevingswet vraagt dat vooraf veel meer moet worden nagedacht over het doel of de ambitie van een ontwikkeling en de manier waarop dit gezamenlijk te bereiken is. De ontwikkeling van het bedrijventerrein GreenTech Park Brabant stond centraal in de pilot van Boxtel. De gemeente zocht naar een

manier waarop de energietransitie niet sectoraal benaderd wordt en kwam tot de conclusie dat een stimulerend gesprek op basis van de beleidsregels de meeste kansen geeft voor het daadwerkelijk realiseren van duurzame en energieneutrale uitwerkingen in de leefomgeving.

Conclusie

Hoe kan de energietransitie haar voordeel doen met de instrumenten van die nieuwe Omgevingswet? Door ze in samenhang in te zetten, zo blijkt, en door het juiste instrument in de juiste fase in te zetten. De energietransitie kan er zelfs door versnellen, zij het indirect, en wel op vijf manieren.

Allereerst zorgt de Omgevingswet ervoor dat de energietransitie niet sectoraal wordt benaderd. Juist die integrale blik is nodig in deze tijd met complexe opgaven.

Een tweede voordeel van de instrumenten gaat over een heldere structurering van meervoudig sturen: van richting geven in de visie, naar stimuleren met het programma of reguleren met het omgevingsplan. De keuze voor het instrument kan dan afhangen van datgene wat een gemeente op dat moment nodig heeft.

Tilburg belichtte een derde voordeel, in haar benadering van de verankering in het ruimtelijk beleid als procesopgave. Participatie is volgens Tilburg geen moeite, maar

raakt de essentie van elk Omgevingswetinstrument. Wie draagvlak creëert en alle belangen overziend tot afwegingen komt, is misschien niet per definitie sneller, maar komt zeker verder.

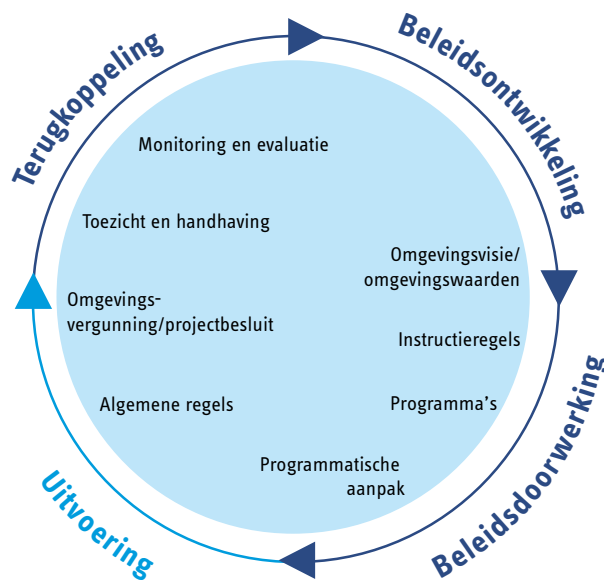
Als vierde voordeel blijkt dat de inzet van de instrumenten het helder maakt dat bepaalde uitspraken nodig zijn uit een ander beleidsstuk. Zoeterwoude ondervond dat bepaalde keuzes in de Regionale Energiestrategie nog niet scherp genoeg gemaakt waren om al een vertaling naar het omgevingsplan te kunnen maken. Maastricht merkte dat het regelen van een aardgasvrije wijk in het omgevingsplan pas mogelijk is op het moment dat er alternatieven voor het aardgas zijn.

De laatste versnellende kracht is de beleidscyclus van de Omgevingswetinstrumenten. Deze cyclus dwingt de opstellers om zowel de vragen “waarom”, “hoe”, als “wat” te stellen – Zoeterwoude liet zien dat de volgorde daarbij niet uitmaakt – alsook van antwoorden te voorzien. Is het zo makkelijker? Zeker niet. Maar uit het kennistrace volgt dat het de snelste en meest duurzame weg is naar vergunningen om – letterlijk – ruimte te maken voor de energietransitie.

Tijdens het traject stond voor elke pilot één vraag centraal.

- Goes: Hoe ziet een programma energietransitie, op het niveau van een wijk, stadsdeel, gemeente eruit?

FIGUUR 3
De cyclische gedachte van de Omgevingswet
(waarbij het omgevingsplan valt onder het kopje ‘algemene regels’).



Bron: Informatiepunt Leefomgeving, n.d.t

Kennis- en leertraject

Dit artikel is geschreven op basis van de ervaringen van het kennis- en leertraject “Energietransitie versnellen met de Omgevingswet”. In opdracht van het ministerie van BZK is dit traject uitgevoerd door een consortium van Antea Group, Rho adviseurs, TNO, Platform31, Over Morgen en Rebel.

Acht gemeenten deden mee als pilot: Goes, Den Haag, Zoeterwoude, Maastricht, Boxtel, Groningen, Tilburg en Súdwest-Fryslân. Daarnaast deden ruim 20 gemeenten mee in een tweede ring. Alle resultaten zijn te vinden op www.platform31.nl/energie-omgevingswet.

- Den Haag: Het omgevingsplan is het centrale kerninstrument, waarin alle regels over (activiteiten in de) fysieke omgeving een plaats moeten krijgen. Hoe worden de transitievisie warmte en warmteplannen hierin opgenomen/verwerkt?
Zoeterwoude: Het omgevingsplan is het centrale kerninstrument, waarin alle regels over (activiteiten in de) fysieke omgeving een plaats moeten krijgen. Hoe wordt de RES hierin opgenomen/verwerkt?
- Maastricht: Vindt aanwijzing van gebieden voor aardgasloze wijken plaats in het omgevingsplan? En welke belemmeringen of knelpunten geeft de Gaswet?
- Boxtel: Hoe kan worden voorkomen dat de energietransitie sectoraal wordt benaderd, terwijl het één van de opgaven in het gebied is?
- Groningen: Welke besluiten (voor welke activiteiten) zijn nodig om een wijk aardgasvrij te maken en welke rol spelen de diverse kerninstrumenten daarbinnen?
- Tilburg: Hoe en waar leg je de samenwerking (tussen gemeente, bedrijven en burgers) vast? Welke instrumenten van de Omgevingswet kun je hiervoor gebruiken?
- Súdwest-Fryslân: Welke knelpunten komen er uit de Mijnbouwwet en hoe kunnen de beoordelingsregels voor geothermie opgenomen worden in het omgevingsplan (incl. cumulatieve effecten)?

Bronvermelding

- Over Morgen (2019). Maak van de regionale strategie warmte geen ondergeschoven kindje.
- Geraadpleegd van <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/kennispartners/over-morgen/maak-van-de-regionale-strategie-warmte-geen.10321318.lynx>
- Aan de slag met de omgevingswet (n.d.). Geraadpleegd van <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/ondersteuning/publicaties-omgevingswet-bzk/overzicht-downloads-infographics/omgevingswet-kent-zes-instrumenten/>
- Informatiepunt Leefomgeving (n.d.). Programma in verschillende fasen van de beleidscyclus
- Geraadpleegd van <https://iplo.nl/regelgeving/instrumenten/programma/programma-fasen/>

Geld versus klimaat

Verwachten woningcorporaties te voldoen aan het Klimaatakkoord?

Het klimaat verandert. Zo is in de afgelopen 130 jaar de gemiddelde temperatuur op aarde zelfs met 1 graad gestegen (Rijksoverheid, 2019). Dit heeft ertoe geleid dat op 28 juni 2019 het kabinet het Klimaatakkoord presenteerde om de uitstoot van broeikasgassen tegen te gaan. Het kabinet wil hierbij dat de Nederlandse bouwprocessen voor 2050 volledig circulair zijn. Vooral voor woningcorporaties kan dit nog een enorme uitdaging zijn, waar een balans gevonden zal moeten worden tussen duurzaamheid en kosten. Om zo goed mogelijk aan deze eisen te voldoen heeft woningcorporatie Trudo een duurzaamheids-beleid opgesteld. In dit artikel zullen de belangrijkste onderdelen van dit beleid bestudeerd worden.

Duurzaamheidsbeleid

Het duurzaamheidsbeleid van Trudo is onderverdeeld in vier dimensies: bestaande voorraad, nieuwbouw, mensen en de woonomgeving. Per onderdeel wordt beschreven wat er nog moet gebeuren, hoe dit gedaan moet worden en wat er al gedaan is.

Een volledig energieneutraal huis wekt zelf energie op die nodig is voor verwarmen en koelen, water, verlichting, en alle andere apparaten in huis. De nieuw gebouwde woningen zullen een EPC van 0 moeten hebben. Binnen de trend van circulair bouwen, zullen volledig nieuwe technieken een rol gaan spelen. De manier van ontwerpen, produceren, bouwen en beheren zullen allen een andere aanpak krijgen.

Samen met het plan om voor 2050 de volledige bestaande woonvoorraad aardgasvrij te krijgen, wil Trudo de woonlasten van de huurders proberen te verlagen. Om dit doel te bereiken, wordt er eerst gekeken naar welke woningen gesloopt zullen worden, om vervolgens vervangen te worden door duurzame, aardgasvrije nieuwbouwwoningen. De overige woningen zullen gefaseerd verduurzaamd worden. Deze woningen zullen in een eerste stap beter worden geïsoleerd om de woonlasten te verlagen. Voor het aanpakken van energieneutraal wonen worden verschillende mogelijkheden bekeken. Zo worden zonnepanelen ingezet voor het opwekken van “gebouwgebonden verbruik”. Bij appartementen is het plaatsen van zonnepa-



Tim Crijns

Tim Crijns is derdejaars bachelor student bouwkunde. Hij is geïnteresseerd in de richting Real Estate, waarbij hij duurzaamheid een belangrijk aspect vindt. Op dit moment is hij druk bezig met zijn afstudeeropdracht, waarbij hij onderzoek doet naar de motieven van mensen om te investeren in een duurzamere woning. Tim zit tevens in de redactie van het SERVICE Magazine.



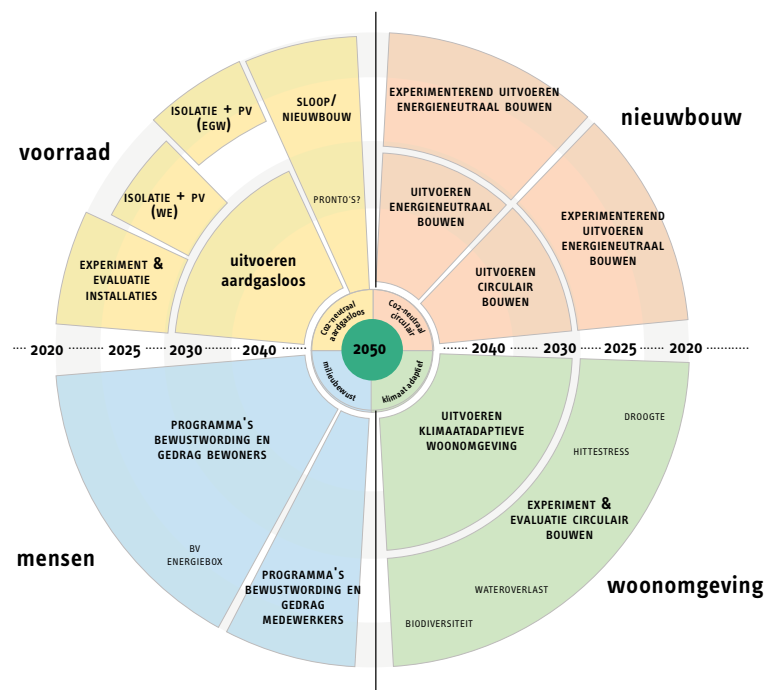
Ir. Marcel van Dooremalen

Na afronding van mijn opleiding Bouwkunde aan de TUE (richting stadsvernieuwing en beheer) en ontwerpopleiding aan de TUE en TUD ben ik in de corporatiesector terecht gekomen. Sinds 1999 werk ik als adviseur vastgoed bij woningcorporatie Stichting Trudo. Binnen Trudo heb ik me o.a. bezig gehouden met strategisch voorraadbeheer, huurbeleid, project-, programma- en risicomanagement en onderhoud. De laatste jaren is mijn belangrijkste taak het vormgeven en uitvoeren van Trudo's duurzaamheidsbeleid.

nelen minder effectief doordat het dakoppervlak per appartement maar beperkt is. Hiervoor wordt gekeken naar andere

FIGUUR 1

Duurzaamheidsbeleid Trudo (Trudo, 2021).



Bron: praatplaat, versie 1 april 2020

oplossingen. Een voorbeeld daarvan kan het plaatsen van een PowerNEST zijn, dit is een windturbine met zonnepanelen, zie afbeelding 2. Als pilot worden deze geplaatst op het dak van Haasje Over, het bruggebouw op Strijp-S wat bestaat uit een woontoren van 70 meter hoog en een woonbrug van twee verdiepingen. Het behalen van een EPC van 0 zal niet lukken, wel wordt er op deze manier onderzocht hoe er meer duurzame energie opgewekt kan worden per m² dak.

Het plan is om alle woningen voor 2030 te voorzien van zonnepanelen en isolatie. Op dit moment zijn zo'n 1200 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen. De laatste stap in Trudos gefaseerde verduurzamingsaanpak bestaat uit het vervangen van de installaties voor verwarming en warm tapwater door aardgasvrije varianten. Daarmee wordt tot 2030 op kleine schaal geëxperimenteerd. Tussen 2030 en 2050 zal die aanpak worden opgeschaald.

Hieronder is een tijdlijn te zien met de plannen van Trudo uitgewerkt en de verwachte tijd die nodig zal zijn om de plannen volledig uit te voeren.

Verder wordt er ook gekeken naar de mogelijkheden om grootschalig energie op te wekken en meerdere woningen hiermee te voorzien. Ook zullen experimenten met verschillende (installatie)technieken uitwijzen waarmee woningen het beste aardgasvrij verwarmd kunnen worden, om vervolgens in een latere fase ook de installaties voor verwarming en warm tapwater te vervangen voor een aardgasloze variant. Deze pilotprojecten bestaan onder meer uit infraroodverwarming in plafond en/of vloer en verschillende typen warmtepompen.

Uitdagingen

Een van de problemen waar veel woningcorporaties mee worstelen zijn de kosten van de verduurzaming. De kosten om een sociale huurwoning volledig gasloos en CO2-neutraal te krijgen komen neer op ongeveer

€30.000 per woning (ABF Research, 2020). Op dit moment bezit Trudo ongeveer 5000 huurwoningen, wat zou neerkomen op een totale kostensom van 150 miljoen euro. Deze kosten komen bij de kosten voor het realiseren van andere doelstellingen van Trudo zoals beschikbaarheid (meer woningen), betaalbaarheid en het realiseren van aantrekkelijke plekken. Door alle investeringen die hiervoor nodig zijn te spreiden over een lange periode en gebruik te maken van de maximale investeringscapaciteit die zij als corporatie hebben, verwachten ze deze ambities toch waar te kunnen maken.

Een ander probleem om de klimaatdoelen te halen, is het tekort aan vakmensen binnen de techniek. Dit hebben onderzoekers van Ecorys berekend, in opdracht van de Nederlandse Vereniging Duurzame Energie (NVDE). Dit houdt in dat de verduurzaming van onder andere woningen hierdoor vertraging op zal lopen (Trouw, 2021). Op dit moment ervaart Trudo hier nog geen problemen. Zij werken samen met vaste partners, wat als voordeel voor deze partners is dat zij een meerjarige zekerheid hebben over werk (ook in slechte tijden). "In ruil" geven zij Trudo voorrang bij de uitvoering van werken, boven andere opdrachtgevers. Mocht er op de lange termijn toch problemen ondervonden worden met een tekort aan vakmensen, dan zal dit voor meerdere partijen een probleem zijn en zal er gezamenlijk (met de politiek) gezocht worden naar een oplossing.

De bestaande woningvoorraad is niet ontworpen en gebouwd met hergebruik van bouwdeelen als uitgangspunt, om deze reden zal er voornamelijk gefocust worden op het minimaliseren van de afvalstromen. Daarnaast zijn tot nog toe de keuzes met betrekking tot onderhoud en reparaties voornamelijk gedaan op basis van snelheid en kosten. Hierdoor zullen deze processen volledig moeten worden herzien. Het doel zal zijn om uiteindelijk zoveel mogelijk gebruik te maken van tweedehands materialen, onder het motto recycle, repair & remanufacture en re-use. Zo kunnen houten balken uit de sloop gerecycled worden tot nieuwe kozijnen, en kan sanitair worden gerepareerd en hergebruikt worden. Omdat het circulair bouwen nog in de beginfase zit, wordt er op dit moment vooral op kleine schaal getest met de verschillende mogelijkheden, zowel in de nieuwbouw als bestaande bouw.

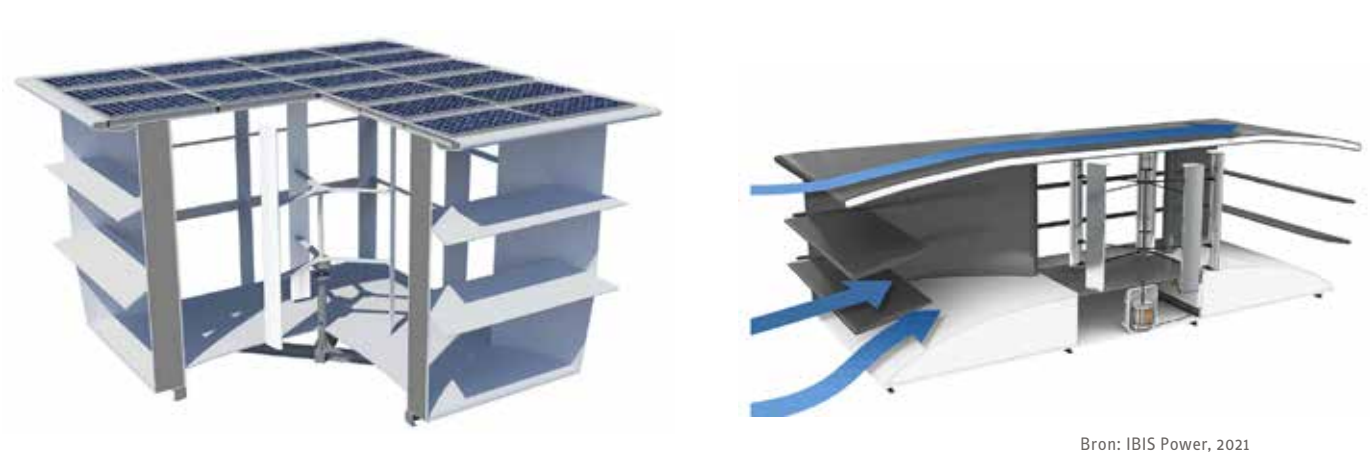
Overige stakeholders

Om de verduurzaming te versnellen en kosten te verminderen, hebben in Eindhoven de gemeente, huurders en corporaties zich verenigd in een duurzaamheidspact. Daarbinnen wordt via verschillende projecten aan deze opgave samengewerkt. Deze samenwerking zal ervoor zorgen dat de kosten naar onderzoek verdeeld kan worden en er dus ook sneller ontwikkelingen in verduurzaming zullen plaatsvinden.

Een ander belangrijk element, in het verduurzamen van woningen, zijn de gebruikers. Zij moeten zich bewust worden van klimaatverandering en de mogelijke gevolgen daarvan voor Nederland en haar inwoners. Om een bijdrage te leveren aan de bewustwording en het ontwikkelen van

FIGUUR 2

Voorbeeld van een PowerNEST.



Bron: IBIS Power, 2021

verandervaardigheden bij de bewoners, zal eerst gekeken moeten worden naar het gewenste gedrag. Hier gaat het om dat de bewoners meer gebruik zullen maken van energiebesparende middelen. In de toekomst zal gekeken worden hoe de kennis van sociale psychologie zich vertaalt naar een stappenplan waarmee mensen zich bewust worden van de energietransitie en de noodzaak tot het besparen van grondstoffen.

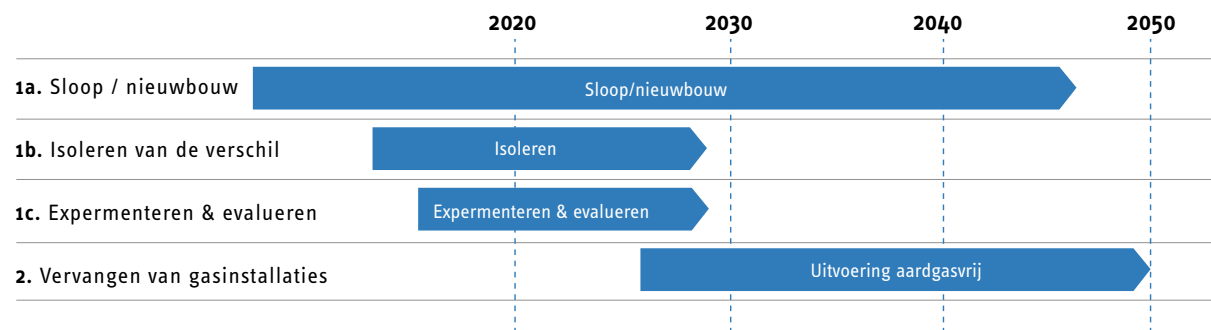
Ook zal er gekeken worden naar de woonomgeving. Dit met aandacht voor klimaatadaptatie en biodiversiteit, door bijvoorbeeld het toevoegen van groen in (semi)openbare ruimten. Groen draagt zowel bij aan de kwaliteit van het leven in de stad, als aan de klimaatadaptatie en watermanagement. Een groene leefomgeving draagt ook bij aan het welzijn van de bewoners. Bij nieuwbouwprojecten wordt extra aandacht besteed aan groen in (semi)openbare ruimten.

Conclusie

Zoals beschreven, zijn er veel elementen waar Trudo en andere woningcorporaties nog onderzoek moeten doen naar hoe wonen nog efficiënter en duurzamer zou kunnen in de toekomst. Toch zal een juiste uitvoering en beleid een grote stap zetten, voor de woningcorporaties in Eindhoven, om voor 2050 volledig klimaatneutrale woningen te voorzien. De woningen zullen zelf energie opwekken voor verwarming, koeling en elektrische apparaten en de bouw van nieuwe woningen zal zo circulair mogelijk worden.

FIGUUR 3

Tijdlijn plannen Trudo.



Bron: Trudo, 2021

Project in the picture

Groen en waterretentie in de stad

Klimaatadaptatie is een belangrijk onderwerp voor ons en de generaties na ons. We hebben te maken met droge hete zomers, maar ook met veel regenval in hele grote pieken. Wateroverlast en hittestress zijn belangrijke problemen in de binnensteden. Daarnaast zoeken we naar mogelijkheden om de afname van de biodiversiteit te stoppen. Wonen in een groene leefomgeving met meer biodiversiteit en waar bomen zorgen voor verkoeling wordt als heel prettig ervaren. Het omgaan met groen en waterretentie in de stad is een kwestie van integraal ontwerpen en ontwikkelen.

Eindhoven loopt voorop als het gaat om waterretentie in de stad. Met de gemeentelijke Rekentool dient voor iedere nieuwe ontwikkeling berekend te worden wat de waterbergingseis is en hoe die ingevuld kan worden. Denk daarbij aan het maken van daktuinen, bomen en groen in de straat en het maken van retentievoorzieningen op daken of in de ondergrond.

Midden in Eindhoven, ten zuiden van de Kleine Berg en de Grote Berg, zal de komende jaren gewerkt worden aan Nieuw Bergen. Een nu al spraakmakend nieuwbouwproject van SDK Vastgoed met iconische architectuur van MVRDV en een hoogwaardige openbare ruimte op een parkeerterrein, met beeldbepalende bomen, veel groen en ondergrondse waterretentie. Voor Nieuw Bergen gaan we voor vergroting van de biodiversiteit, een beter woon- en verblijfsklimaat en ontlasting van de rioolstelsels. Voor Nieuw-Bergen is een ontwerp gemaakt met een integrale oplossing, waarbij niet alleen aan de gemeentelijke eisen wordt voldaan maar ook meerwaarde wordt geboden. Retentie is hier meer dan een tijdelijke berging, hemelwater wordt teruggegeven aan de begroeiing in de periodes dat het nodig is. De gemeentelijke Rekentool levert voor Nieuw-Bergen een waterbergingseis op van ca. 300m³.

Het systeem begint op de hoge schuine daken van de nieuwbouw, waarbij aan de zuidkant veel ruimte is voor het opwekken van zonne-energie en de overige schuine zijden een groene dakopbouw krijgen. Ondanks de steile van de daken wordt daar het eerste hemelwater (tot 30mm) geborgen in het groen- en substraatpakket. Het hemelwater van kleine buien blijft daarmee op het dak en kan daar verdampen of vertraagd door sijpelen. De overmaat van dat hemelwater en dat wat op de schuine energie/glasdaken valt, wordt geleid naar een platte 150mm hoge retentie- en bergingsvoorziening, in de vorm van een plat krattenveld, dat het aangrenzende kelderdek van de ondergrondse parkeergarage bedekt.



Sander Matteeuwse

Sander Matteeuwse is technisch adviseur bij MTD Landschapsarchitecten, Sander is de specialist van het integraal combineren van groen, civiele techniek en waterretentie voor de openbare ruimte en daklandschappen. Voorbeelden daarvan zijn het Kernwinkelgebied van Tilburg, City Campus in Breda, De Bakermat in Eindhoven, Zoho in Rotterdam en Nieuw Bergen in Eindhoven.



Han Thijssen

Han Thijssen is landschapsarchitect en partner/co-founder van MTD landschapsarchitecten. Han is vooral betrokken bij de landschappelijke inpassing van infrastructuur en civiele techniek en bij het ontwerp en de ontwikkeling van daklandschappen.



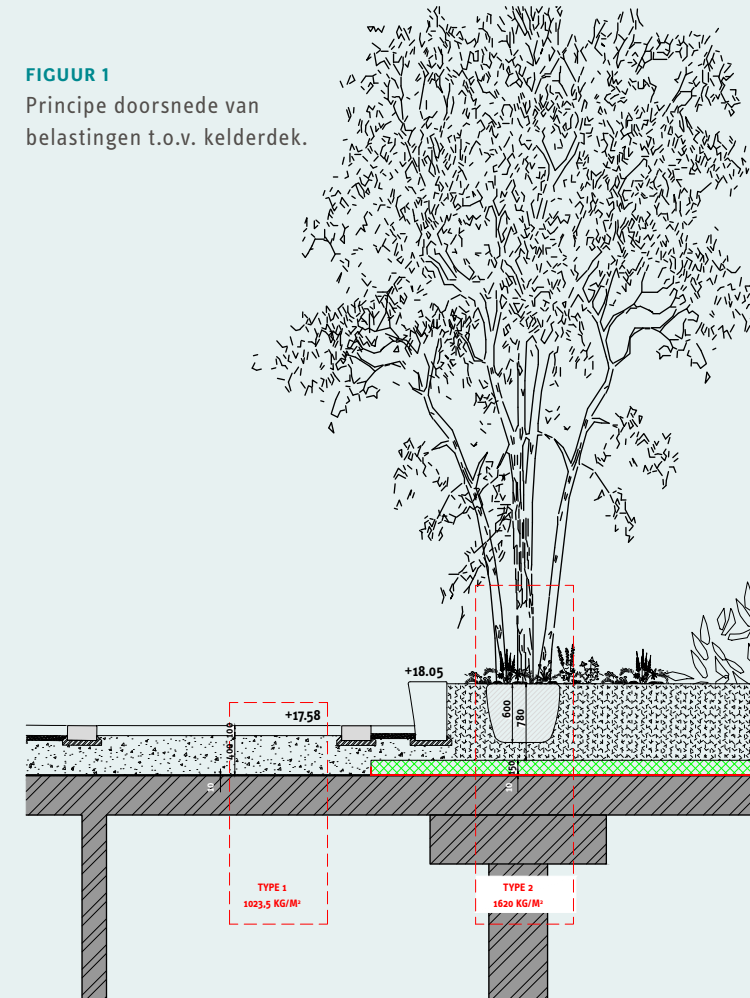
Ruud Coppens

Ruud Coppens is ontwikkelingsmanager bij SDK Vastgoed (VolkerWessels) en o.a. verantwoordelijk voor de ontwikkeling van project Nieuw-Bergen te Eindhoven en afgestudeerd aan de Universiteit van Eindhoven -master Real Estate Management & Development.



De openbare ruimte op het maaiveld krijgt een groene inrichting, een pocket-park en een plein met grote bomen. Het ontwerp is gebaseerd op het Eindhovense principe van de 'Boeiende Binnenstad'. Het plein biedt met zijn vele

FIGUUR 1
Principe doorsnede van belastingen t.o.v. kelderdek.



zitranden ruimte voor ontspanning en ontmoeting, waarbij de grote bomen zorgen voor schaduw en verkoeling. Door het toevoegen van een waterelement op het plein wordt er daarnaast ruimte geboden aan spelen en fysieke verkoeling. Ook dat water zal onderdeel uitmaken van het hemelwater retentiesysteem. Bewustwording over de zorg voor water wordt op die manier tastbaar gemaakt.

Op het dek van de parkeerterrein, onder de verharding en beplanting van het plein, wordt gekozen voor een krattensysteem van 150mm hoog en ruim 1300m² groot. Het systeem wordt gevoed met hemelwater van de nieuwbouw en is tot 100mm waterdicht afgewerkt. Voor de waterretentie wordt het water vastgehouden voor het groen in drogere periodes. Ten behoeve van de waterberging zal de overmaat, de bovenste 50 mm van het krattenstelsel, binnen 24 uur vertraagd leeglopen om ruimte te maken voor een volgende regenbui.

In het krattenveld worden capillaire conen geplaatst die het water in verticale richting naar boven transporteren en afgeven aan een filterdoek. Met die capillaire werking kan het daksubstraat water uit het filterdoek opnemen, waarmee het krattensysteem een ondergronds irrigatiesysteem voor de plantvakken is. De beplanting en de bomen krijgen daardoor het benodigde water om zichzelf goed te kunnen ontwikkelen en daarmee voor verdamping en verkoeling te zorgen. Het krattenveld zorgt ook voor bescherming van de waterdichte dakbedekking van het kelderdek.

Hoewel bij de huidige eisen volstaan kan worden met een 'statisch' retentiesysteem, kan het krattenveld zo nodig ook voorzien worden van een 'slimme' geautomatiseerde en dynamische uitloop, waarbij op basis van de lokale weersvoorspelling zoals met 'buienradar', het systeem kort voor de bui gedeeltelijk leegloopt en daarmee tijdelijk een maximale bergingscapaciteit levert.

Het water dat op de verharding van de openbare ruimte valt, wordt ook tijdelijk geborgen op het kelderdek. Door de dakranden van het kelderdek op te storten en waterdicht in te pakken, ontstaat een waterdichte zone onder de verharding die wordt opgevuld met waterbergende fundatie van grove granulaat. Dit granulaat biedt voor 40 % holle ruimten. Deze waterbergende fundatie wordt voorzien van een geknepen afvoer, waardoor het water in de fundering langzaam, maar binnen 24 uur, afgevoerd wordt naar het gemeentelijke hemelwaterriool en de fundatie weer ruimte biedt voor een volgende bui. Dit systeem zorgt nog eens voor 150m³ waterberging op kelderdek. Daarmee een waterberging gemaakt van ca 210m³ (60m³ in kratten + 150m³ in fundatie). De overige capaciteit wordt geborgen in het substraatpakket van de plantvakken op het plein. De plantvakken hebben een oppervlakte van bijna 800m² waarvoor een berging van bijna 100m³ mag worden gerekend, waarmee de vereiste totale bergingscapaciteit van ca. 300m³ wordt gerealiseerd. In andere projecten worden zelfs waterbergende funderingen onder gebouwen en onder parkeerterreinen gerealiseerd.

Door het toepassen van de beschreven combinaties ontstaat voor Nieuw-Bergen een compleet waterretentiesysteem voor de daken en de openbare ruimte. Naast de vereiste waterberging wordt er nog een extra waterretentie gemaakt als ondergrondse watervoorziening voor de bomen en de overige beplantingen. De waterretentie stimuleert de ontwikkeling van natuurlijke flora en fauna waarmee een klimaatadaptieve stad ontstaat met een veel hogere biodiversiteit.

De onderdelen van dit systeem zijn innovatief, 'state of the art' en nieuw, maar worden elders ook al volop toegepast. De bijzonderheid in Nieuw-Bergen zit hem in de omvang; 100 % van het gevallen hemelwater wordt binnen het plan tijdelijk geborgen, grotendeels ter beschikking gehouden voor het groen, terwijl bijna 100 % van het plangebied bebouwd is en verhard en grotendeels voorzien van een ondergrondse parkeergarage. De crux zit hem in de integrale aanpak van het project, direct in de fase van initiatief werd al beseft dat de beoogde biodiversiteit en waterretentie zit opgesloten in het concept van het project. Met name de benodigde fysieke, constructieve en financiële ruimte werden voorzien. Zo kon er een leefdek voor het groen worden ingepast van meer dan 900 mm dik en konden ook waterbergende funderingen worden ingepast die ook het zwaarste verkeer kunnen dragen.



DON'T GET A JOB... GET A CAREER

Are you a motivated student, looking for an internship or searching for your first job? Would you like to gain experience at one of the world's leading property agents? Savills offers you plenty of opportunities to realise your ambitions.

Savills is one of the world's leading property agents. Our experience and expertise spans the globe, with 600 offices across the Americas, Europe, Asia Pacific, Africa and the Middle East. Our scale gives us wide-ranging specialist and local knowledge, and we take pride in providing best-in-class advice as we help individuals, businesses and institutions make better property decisions.

Savills offers a wide range of specialist services from investment and sustainability advice to valuation, leasing and property management.

In the Netherlands, we have over 140 employees and offices in Amsterdam and Utrecht.

Property starts with people

At Savills our most valuable resource is our people. We are known for our positive, entrepreneurial culture, and for attracting some of the most innovative, dedicated and knowledgeable people in the business.

We are always looking for new talent!

Please don't hesitate contacting our Recruitment & HR Advisor Annejet Remmelzwaal.



Annejet Remmelzwaal
Recruitment & HR Advisor
+31 (0) 6 1107 3949
annejet.remmelzwaal@savills.nl
www.savills.nl/werkenbij



FIGUUR 2

Sfeerimpressie van plan Nieuw-Bergen.



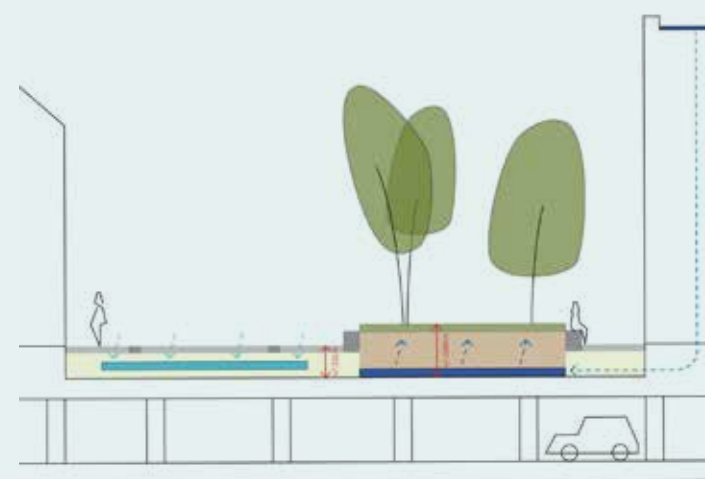
FIGUUR 3

Voorlopig ontwerp van openbare ruimte plan Nieuw-Bergen.



FIGUUR 4

Principe doorsnede van waterberging plan Nieuw-Bergen Eindhoven.



Het ontwerp voor de openbare ruimte van Nieuw-Bergen is 'last but not least' een ontwerpstatement dat aansluit bij de iconische karakter van de architectuur van MVRDV-architecten. Het is een integraal ontwerp van architectuur, landschap en klimaatadaptatie. Geen houtje-touwtje aanvulling, maar een basis voor toekomstig monumentaal en lommerrijk groen, waar licht en schaduw elkaar afwisselen en waar echte biodiversiteit tot wasdom komt in een duurzame symbiose met bodemleven, planten en bloemen, zaden, bessen en vruchten, insecten en vogels.

Een beter klimaat in de stad begint bij integraal denken en ontwerpen

Voor nieuwe projecten zijn hemelwater-retentiesystemen op een integrale manier heel goed in te passen. De echte uitdaging ligt bij de aanpassing van de bestaande bebouwing en openbare ruimte en ook daar de waterretentie en de biodiversiteit tot ontwikkeling te brengen.

SERVICE brengt één keer per jaar het SERVICE Magazine uit!



Het magazine is ontstaan tegelijk met de oprichting van de vereniging en had haar eerste oplage 1994. Net zoals andere studie- en faculteitsbladen werd toendertijd het magazine in eerste instantie opgezet om de studenten specifieke en actuele informatie te geven omtrent het vakgebied en de studierichting Vastgoedbeheer. Inmiddels is het blad uitgegroeid tot een blad voor zowel studenten, alumni en de professionele vastgoedsector.



Registreer je via
www.service-studievereniging.nl

Contact SERVICE Magazine

Volgende editie

In het academisch jaar 2020-2021 zijn wij doorgegaan met ons gedigitaliseerde magazine, met artikelen gedurende het hele jaar en met zowel onze vertrouwde, maar ook nieuwe rubrieken. In het nieuwe studiejaar willen we deze lijn nog sterker doorzetten, waarbij de podcast verder geïntegreerd wordt. Blijf vooral op de hoogte via onze site voor nieuwe ontwikkelingen en alle artikelen van komend jaar, dan zien wij u graag weer terug bij de 29e jaargang van SERVICE Magazine!

Bent u geïnteresseerd in het schrijven van een artikel voor SERVICE Magazine of kent u wellicht mensen die een goede bijdrage zouden kunnen leveren? Neem dan contact op met de redactie via onderstaande contactgegevens.

Abonneren/Opzeggen/Adreswijzigingen

Een abonnement op SERVICE Magazine is gratis. Abonneren, het opzeggen van een abonnement of het wijzigen van uw (adres)gegevens kunt u snel en gemakkelijk doen via:

www.service-studievereniging.nl/magazine

Contact



Stefan Aalbersberg

Hoofdredacteur

Chiefeditor@service-studievereniging.nl



Tim Crijns

Redacteur

t.l.crijns@student.tue.nl



Kees - Jan van den Bosch

Redacteur

c.j.m.v.d.bosch@student.tue.nl



Chiel van der Pas

Redacteur

c.c.e.v.d.pas@student.tue.nl



Romee den Boer

Redacteur

j.m.d.boer@student.tue.nl

