

ONTBIJTBIJENKOMST GSVB IN AMSTERDAM

Bouw- en vastgoedwereld van grootschalig denken naar kleinschalig doen

BOUWERS, ARCHITECTEN EN GEMEENTEN ZOEKEN NIEUWE WEGEN OM AAN DE VRAAG TE VOLDOEN. BIJVOORBEELD DOOR TE TRANSFORMEREN

DOOR ELVAN BAYRAKTAROGLU

Tijdens de ontbijtbijeenkomst van het Genootschap Strategie en Visie in de Bouw (GSVB) werd duidelijk dat de crisis zowel de bouw- als vastgoedmarkt dwingt anders te denken. Innovatie is een woord dat daardoor hoog op de agenda is gekomen. 'Van grootschalig denken naar kleinschalig doen' was het thema tijdens de bijeenkomst op 6 juni in het Rosarium te Amsterdam.

Spreekers waren Henk Harms, directeur portefeuille ontwikkeling, realisatie en economie van de Gemeente Den Haag, Maurice Groten, manager IQ producten Ballast Nedam Bouw en Ontwikkeling en architect en bestuursvoorzitter van Inbo, Bert van Breugel.

Van Breugel trapte de bijeenkomst af met zijn verhaal over de transformatie van het Fysisch laboratorium voor Research op de High Tech Campus in Eindhoven. Het pand stond jarenlang op de slooplijst totdat er een nieuwe bestemming voor kwam. Het was aan Van Breugel om er weer een leefbare en werkbare omgeving in te maken. In het pand is het 'Work Place Innovation' concept toegepast, een werkruimte die speciaal is ontwikkeld voor de behoefte van de gebruiker. Dit voegt niet alleen waarde toe aan het vastgoed, ook maakt het de meest ongebruikelijk panden aantrekkelijk voor de gebruiker.

Van Breugel: 'We dachten bij onszelf, laten we een plek ontwerpen waar de grootste talenten ter wereld kunnen werken en waar ze nooit weg willen. De ruimte moest informeler en creatiever, ofwel we moesten de ruimte democratiseren. In deze omgeving is kennis gelijk aan macht. Dat moet gedeeld worden. Dus keken we naar plekken waar praktisch methodisch werkoverleg gevoerd kon worden. Zo is er een ruimte waar men 'scrumt'. Dat is een



FYSISCH LABORATORIUM VOOR RESEARCH IS HERONTWIKKELD. FOTO: INBO - SONIA ARREPIA

manier van werken met digitale post-its om zo beter doelen te stellen. De hele Campus voorziet in elke behoefte van de gebruikers. Alle gezamenlijke ruimten zijn ondergebracht in The Strip. Ook zijn er volleybal- en voetbalvelden aangelegd. Het is de bedoeling om mensen tevreden en in Eindhoven te houden.' Vanuit een grijs, weggestopt gebied is een complex ontstaan dat niet onderdoet voor de faciliteiten die Silicon Valley biedt. Het complex kent een leegstand van 1%.

LAAKHAVEN WEST

Het omgekeerde voorbeeld werd geschetst door Henk Harms, verantwoordelijk voor de ontwikkelingen van Gemeente Den Haag, onder andere het gebied Laakhaven West. 'Den Haag groeit door onder andere het geboorteoverschot en de komst van studenten. Om de bevolkingsgroei op te vangen, worden in gebruik geraakte havengebieden en bedrijventerreinen getransformeerd. Daaruit is Masterplan Laakhaven West 2007 ontstaan. Onze verwachting destijds was dat het wel binnen vijf jaar opgeleverd zou worden.'

Een jaar later zette de financiële malaise in, waardoor de gemeente de stekker uit het

project trok. Het was een kwestie van verlies nemen en op zoek gaan naar een vervangend plan, want van een masterplan van deze omvang zou voorlopig geen ruimte en geld zijn. Er wordt nu veel meer naar vraag ontwikkeld. Dat betekent meer huurwoningen, want de vraag naar koopwoningen is ingezakt. Den Haag heeft verhoudingsgewijs minder huurwoningen dan Amsterdam en Rotterdam en corporaties hebben hun handen afgetrokken van ontwikkelen. Dus zoekt de stad nieuwe beleggers en manieren om het aandeel huurwoningen te vergroten. Transformatie van kantoorruimte ziet Harms als een mogelijkheid. De komende 20 jaar wil de gemeente in totaal 1 mln m² kantoren transformeren naar woningen. Het gaat dan om ongeveer 10.000 woningen.

De evolutie in de bouwwereld heeft niet stil gestaan, getuige het modulair bouwen dat bij Ballast Nedam gemeengoed is geworden. Maurice Groten, manager IQ producten Ballast Nedam Bouw en Ontwikkeling: 'Deze vorm van bouwen betekent dat er 'kant en klare' bouw pakketjes op het bouwterrein worden afgeleverd die vervolgens ter plekke in elkaar worden gezet. Dat scheelt zowel tijd en geld.'