

DE WOONVISIE VAN BAS WIEDEMAN VAN DVP

De Nederlandse woonopgave is meer dan het magische getal van 1 miljoen. Het gaat over politiek, draagvlak, verandering, daadkracht en samenhang, zegt Bas Wiedeman van DVP. 'Met onze kennis zorgen wij dat een project door de flessenhals gaat en **écht gerealiseerd wordt.**'

Bas Wiedeman gaat er eens goed voor zitten. De adviseur Planontwikkeling is sinds 1 januari 2021 in dienst van DVP en brengt een schat aan ervaring in vastgoedontwikkeling met zich mee. Hij heeft een uitgesproken mening over de kansen die er liggen om in Nederland de bouwopgave van 1 miljoen nieuwe woningen te volbrengen, maar ziet ook 101 redenen waarom de Hollandse plannen in een spinnenweb van calvinisme vroegtijdig stranden.

Een onmogelijke droom? Of een mega-operatie met een gelukkig einde? 'Tsjja, die vraag dus. Die houdt mij bezig. Ik denk dat we drie dingen nodig hebben om over twintig jaar écht met een tevreden gevoel terug te kunnen kijken: 1) kennis van integraliteit en persoonlijke belangen in grootschalige stedelijke operaties, 2) vastgoedregisseurs die de kikkers - met soms paradoxale belangen - in dezelfde emmer houden, dat doen wij dus bij DVP en 3) een



‘TIJD VOOR POLDEREN-ZONDER-RESULTAAT HEBBEN WE NIET MEER’

flinke dosis lef. Vergeet niet dat we het nú moeten gaan doen hè in Nederland, tijd voor polderen-zonder-resultaat is er niet meer.’

Verdichten en 2 procent extra

Met een rijk verleden aan de risicodragende kant van het ontwikkelaarsvak, weet Wiedeman waarover hij praat. ‘Ik heb al veel gezien de afgelopen decennia, maar we staan nu absoluut voor de grootste en meest uitdagende herstructurering van het land die ik ooit heb gezien. Die 1 miljoen - dat magische aantal waar iedereen zich nu aan vastklampt - moeten we op twee manieren zien te halen: verdichting in de centra van de steden en twee procent extra verhard in de periferie. Dan moet het lukken. In de steden is echt nog ruimte. Kom niet aan het groen! Maar op plekken waar versleten kantoren staan, liggen kansen. En die twee procent? Nederland is nu ongeveer voor veertien procent verhard. Twee procent extra moet kunnen, hebben onderzoekers berekend. Ken je die video van ‘Nederland in 100 seconden’? Daar wordt op een hele mooie manier de verdeling van grondgebruik in Nederland getoond.’

We moeten de lucht in. Hoogbouw is in steeds meer steden een moderne greep om woonaantallen te realiseren. ‘In Rotterdam zie je het al jaren, De Zuidas in Amsterdam heeft naast de kantoorstorens ook een mix van wonen gecreëerd en nu zie je in Den Haag en Utrecht hier en daar ook op grotere schaal verticale steden gerealiseerd worden. Verder zijn er veel plannen. De plannen voor bijvoorbeeld de Binckhorst in Den Haag, gaan met een ambitie van 140 meter de hoogte in. Ambitie is één, het daadwerkelijk doen is twee, denk ik dan. Daar is uiteindelijk lef voor nodig. Zo is er bijvoorbeeld lef nodig om ‘nee’ te zeggen tegen de algemene parkeernorm en in binnensteden ‘de parkeernorm op nul te zetten’. Dat is de één van de consequenties van wonen in de stad. Daar moeten mensen aan wennen. Veertigers, vijftigers en

NOEM EEN VOORDEEL VOOR DE WOONONTWIKKELING DOOR COVID-19 EN EEN NADEEL:

Voordeel: Er is duidelijk meer aandacht voor de leefomgeving nodig.

Nadeel: Het besef dat iedereen in een huishouden zich moet kunnen terugtrekken en een eigen plekje zou moeten kunnen hebben, is iets waar we in de toekomst rekening mee kunnen houden.

WELKE DISCUSSIE IS RELEVANT OP HET GEBIED VAN WONEN:

Grondprijnsbeleid van gemeenten om goedkoop wonen weer mogelijk te maken en hoe gaan we ons land verder goed en duurzaam inrichten/herindelen.

WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN GESLAAGD WOONPROJECT MET DE JUISTE MIX:

Ik denk dat de juiste mix van wonen bepaald wordt door de mensen die er wonen. Ik ben zelf trots op St Job een project in Rotterdam waar ik bij betrokken ben geweest.

ZIJN JE EIGEN WOONWENSEN IN ANDER PERSPECTIEF GEKOMEN DOOR COVID-19:

De eisen die je stelt aan de ruimte die je hebt, veranderen als je naast wonen ook werkt en studeert in huis.

WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD:

Wonen is “thuiskomen” in welke woonvorm dan ook en daar hoort een goede infrastructuur en leefomgeving bij met voorzieningen, sport en recreatie.

WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST:

Goed duurzaam en klimaatbestendig wonen voor iedereen.

WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING: Ruimte maken voor anders denken en doen. Bedrijven innoveren en

initiëren, overheden faciliteren. Als we verdichten en dus serieus de lucht in gaan moet de regelgeving aangepast worden. Daarna het optimaal benutten van de beschikbare ruimte die we

hebben in ons land zowel boven als onder het maaiveld/waterspiegel.

WAT ZOU DEN PARTIJEN OP DE NEDERLANDSE WONINGMARKT ANDERS EN BETER KUNNEN DOEN:

Ik vind dat we het redelijk goed doen maar de bouw blijft conservatief.

We zouden innovaties en mondiaal beproefde bouwsystemen sneller kunnen toepassen.

WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE WOONWENSEN:

Dat verschilt per levensfase, maar ik geloof dat er op Funda het meest gezocht wordt op grotere woningen met tuin in de buurt van groen. We verhuizen gemiddeld zeven keer in een leven in Nederland; ik denk dat het wel goed zit met de woonwensen in Nederland.

WELKE INNOVATIES GAAN HET VERSCHIL MAKEN:

Ik heb altijd moeite met definities. Innovatie is zo'n breed begrip. Laat ik zeggen toepassingen die snel, duurzaam en veilig binnenstedelijk bouwen mogelijk maken.

WAT IS JOUW TOP-5 VAN WOONPROJECTEN:

Je moet wel een hele brede scoop hebben wil je die op kunnen stellen. Laat ik dicht bij huis en dus in Den Haag blijven en ook daar ken ik niet alles, maar ik vind de Waldo-ontwikkelingen in de Laakhaven interessant. De opzet en het volume in Vroondaal geslaagd. De aanbouw van de Villa Carnegie heel mooi. Het Amadeus-gebouw in het centrum en de toren van nieuw Babylon goed op hun plek.

‘VERDICHTING IN DE CENTRA VAN DE STEDEN EN TWEE PROCENT EXTRA VERHARDEN IN DE PERIFERIE, DAN MOET HET LUKKEN’

zestigers willen maar wat graag een auto voor de deur hebben. Maar als er nou een station om de hoek is is dat toch niet nodig?’

Taartpunten en wonen op het water

En dan is er nog een vorm van diplomatieke lef om een verdeelsleutel te maken om de taart van 1 miljoen woningen in stukken te snijden en de taartpunten naar rato te verdelen over Nederland, zegt hij. ‘Groningen en Leeuwarden bijvoorbeeld. Prachtige steden met buiten de stedelijke bebouwing aanzienlijk lege vlaktes. Daar liggen kansen. Wonen combineren met werken, met de stad - en al haar faciliteiten - binnen handbereik. Ik vind dat we ons zeker niet alleen moeten blindstaren op de Randstad en de ring eromheen. Pak bijvoorbeeld de vijftig grootste steden en kijk naar inbreiding en de ‘2-procent-verharding’ erbuiten. De uitbreiding is hard nodig voor de vraag naar grotere grondgebonden woningen die in de mix van wonen ook nodig zijn. Als we beide doen dan komen we een heel eind richting die miljoen.’

Hij blijft even hangen bij het woord lef. Het bekt lekker, zo vindt hij, terwijl het er vaak aan ontbreekt om van plannen tot realisatie van omvangrijke woonprojecten te komen. Vooral gemeenten en

‘HET GROS VAN DE 1 MILJOEN WONINGEN BOUWEN VOOR DE LEASE-GENERATIE’

instanties schrikken nogal eens van hun eigen ambitie. ‘De weg van de geleidelijkheid helpt dan. Eén van mijn rollen in het geheel als adviseur is dat er stappen gemaakt blijven worden. Dat begint al bij de planvorming en de accordering van officiële organen. Zonder draagvlak sta je stil.’

Hij pakt een stift en begint wat lijnen te trekken. De contouren van de stad Amsterdam. ‘Neem wonen in de Markerwaard bijvoorbeeld. Amsterdam is goeddeels vol en de randen groeien aan tegen de buurtgemeenten. Dus kijk je naar andere mogelijkheden. Woningen op palen in het water of drijvende woningen. Dat zijn heel reële opties voor de nabije toekomst. Maar grootschalige projecten op het water kan niet zomaar rekenen op heel veel enthousiasme. Wij helpen dan met een klein project, in de vorm van een pilot. Zo kunnen aanbieders hun concepten verbeteren en kan de omgeving wennen aan de verandering. Vergeet niet: de opgave is enorm, maar dat betekent niet dat heel Nederland massaal staat te juichen als er nieuwe wegen worden ingeslagen bij nieuwbouwprojecten.’

Delen is het nieuwe hebben

Een andere dimensie die een rol van betekenis gaat spelen, zijn de tieners en twintigers van nu. Wiedeman weet er alles van. Ook zijn eigen kinderen - een jongvolwassen zoon en dochter - drukken hem met de neus op de feiten. ‘De jeugd doet alles on demand en hebben een abonnement op roerende goederen. Deze lijn zet zich voort in alles. En weet je wat? Het gros van de 1 miljoen nieuwe woningen bouwen we voor hen. Ze recreëren, werken en leven in communities. Niet ondoordacht en feestend, maar maatschappelijk betrokken en verantwoordelijkheid nemend voor de generaties die na hen komen. Zij gaan hoe dan ook hun stempel drukken op de stedelijke vernieuwingen waar we voor staan. Dat kan niet anders.’

Bezittingen zijn in grote mate passé, delen is het nieuwe hebben, zegt Bas Wiedeman. ‘Dat gaan we terugzien - en zien we natuurlijk al - in woonconcepten en eigendomsvormen. Zelfs inboedels worden gehuurd, net zoals een fiets, met zo’n blauwe voorband. Dat kun je doortrekken naar wonen. Huren zal populairder worden.’



Veertig of vijftig vierkante meter is voor de nieuwe binnenstedelijke generaties helemaal prima.’

Bovenop de voorzieningen, zegt hij. ‘Dat deed ik ook toen ik jong was. Alleen hadden we toen nog nooit van bingewatchen - marathonsessies on demand Netflix- of Videoland-series kijken - gehoord. Ook dachten we vroeger niet uren na over stedelijke vernieuwing en de footprint die we achterlaten. Nu heeft onze generatie de kans om echt iets bij te dragen.’ Hij denkt even na. ‘Als ik kijk naar de toekomst van mijn kinderen en hun kleinkinderen, dan zie ik die 1 miljoen woningen. Dan ben ik vastberaden om met verantwoordelijkheid in mijn ene hand en daadkracht in mijn andere hand, samen met mijn DVP-collega's de vastgoedsector te helpen. Om projecten te realiseren, die vooruitgang betekenen in de breedste zin van het woord.’

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:

In het bos, op het strand of met bijvoorbeeld een krant aan een tafel met een goede kop koffie

PASSIE VOOR:

Sport

GROOTSTE INSPIRATIE:

Mensen met een mening

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Onrecht dat nergens gehoor vindt

TOPSERIE NETFLIX:

Scandinavische series

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

De trein

ULTIEME ONTSPANNING:

Rustig op een bankje zitten in de zon

BESTE SPORTPRESTATIE:

Pitchen in de play offs van de Holland

Series honkbal

GUILTY PLEASURE:

Muziek uit de jaren '80

BESTE ADVIES:

Blijf dicht bij jezelf

WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE DAG VOOR JOU:

Rustig opstaan en genieten van de dag

zonder de druk van moeten

VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

De belangrijke mensen in mijn leven

IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL LANG DROOMT:

Ik ben nog nooit toegekomen aan

een verre reis met mijn gezin en daar droom ik wel van

ALS JE MORGEN WAKKER ZOU WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:

Formule 1-talent, 1 racedag Max Verstappen zijn, dat lijkt mij heerlijk

WAT MAAKT DE STAD SLIM:

De infrastructuur

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

Reizen en weer uit eten gaan met mijn vrouw