

WOONSYMPOSIUM 2015

CIJFERS & DROMEN

VERGEZICHTEN EN DE WEERSPANNIGE REALITEIT

17 | 04 | 2015

Haarlemmermeer is een unieke locatie binnen de Metro-pool Regio Amsterdam, met een aantrekkelijk woonmilieu in de nabijheid van steden als Haarlem, Amsterdam en Leiden. Maar wat biedt de toekomst op basis van cijfers en dromen? Wat zijn de realistische getallen en aantallen, de behoeftes, de diversiteit en de woonvormen? Wat is de ultieme toekomstdroom als we denken richting 2030 en waarmee moeten we dan allemaal rekening houden? Die vragen - en bijbehorende antwoorden - vormden het decor voor het Woonsymposium 2015 op vrijdag 17 april met het thema 'Cijfers en Dromen'. Het afgelopen jaar hebben de initiatiefnemers Ymere, Rabobank Regio Schiphol, AM, gemeente Haarlemmermeer en Podium voor Architectuur de cijfers en de woondromen van Haarlemmermeer onderzocht. Deze middag presenteren de samenwerkingspartners uitkomsten en gingen onder leiding van Marcel Tankink (partner KAW architecten) met elkaar en met het vakpubliek in gesprek.



Marcel Tankink
moderator



Remco Pols
regiomanager
Haarlemmermeer
Ymere

Tijdens het Woonsymposium in 2014, toen de crisis nog iets heftiger speelde dan anno april 2015, was de conclusie dat het goed ging op woningmarkt. Máár... dat het nog beter zou kunnen. Nu zien we een stijgende lijn en die geeft hoop. En hoop biedt ruimte om te dromen. Maar behalve dromen, hebben we te maken met de harde cijfers. Om die reden is deze middag voorbereid door twee groepen: de 'droomgroep' en de 'cijfergroep'. Want naar beide aspecten moet worden gekeken, aldus regiomanager Ymere Remco Pols, die ter afsluiting van zijn inleiding en als aftrap van het symposium een persoonlijke indruk deelt: "Dagelijks reis ik vanuit de omgeving Schiphol richting Hoofddorp. En als ik dan die skyline zie, denk ik: Hoofddorp is toch wel een échte stad. Eenmaal op kantoor realiseer ik me regelmatig dat Hoofddorp tegelijk een gemeente is die barst van de ondernemingszin. Als fietsliefhebber waardeer ik bovendien de weidsheid, de natuur; deze gemeente heeft eigenlijk alles. En ook ik heb een droom. Dat ik één keer in mijn leven een rondje Ringvaart mag rijden, volle vaart op de fiets, met àlle verkeerslichten op groen en wind mee..."



Frits Oevering
senior-onderzoeker
Rabobank

FRITS OEVERING CIJFERAAR RABOBANK

Nederland heeft iets waar men in veel delen van de wereld jaloers op is, namelijk: werkgelegenheid, zo stelt Frits Oevering. Als cijferaar bij de Rabobank heeft hij – binnen de zogenoemde 'cijfergroep' – gekeken naar de ontwikkeling van die werkgelegenheid in de verschillende delen van Nederland. Maken de verschillende regio's de verwachtingen waar? Volgens Oevering doen onder meer Utrecht, Amsterdam, Den Haag en Eindhoven dat zeker. Andere steden en regio's, die op het gebied van (de groei van) werkgelegenheid wat minder hoog scoren, worden zelfs deels draaiende gehouden door de topsteden. Frits Oevering heeft uiteraard ook naar de Haarlemmermeer gekeken. "De gemeente Haarlemmermeer heeft een heel sterke stedelijke functie, dankzij de gouden ligging in de buurt van Schiphol. De bedrijvigheid die de luchthaven veroorzaakt, brengt bijvoorbeeld veel woon-werkverkeer, uitgaanspubliek en vrijetijdsbesteding met zich mee. Wat zou er gebeuren met deze regio als Schiphol zou wegvallen?", vraagt Oevering zich af.

...Daar ligt dus een uitdaging voor de toekomst: maak de niet-westerse immigranten écht onderdeel van de samenleving.

“Hoewel de Haarlemmermeer van oorsprong werkgebied is, kun je hier ook wonen. Dat kan al zo’n 140 jaar. En in die tijd is de bevolking van deze regio enorm gegroeid”, verduidelijkt Frits Oevering een aantal van de cijfers die hij vandaag aan het publiek presenteert. “Vandaag de dag zie je vooral de leeftijdscategorie 25-40 jaar die als het ware de polder intrekt; de grote stad verlaat en deze regio, met betaalbare woningen, vele mogelijkheden, gunstige infrastructuur én natuur verkiest om een gezin te stichten. De leeftijdscategorie hieronder, tot 25 jaar, verlaat deze regio vooral, juist om die grote stad op te zoeken. En om dus in veel gevallen later weer terug te keren. Dat is een bekend verschijnsel in alle Nederlandse regio’s.”

Echter, over zo’n twintig jaar gaat hier iets mis, constateert Oevering. “De groei van de groep mensen die hier naartoe komt, wordt geleidelijk steeds kleiner. Er lijkt een einde aan de groei te komen. Rond 2040 stopt de bevolkingsgroei. Dat heeft een consequentie voor de woningbouw. Als je daar in hetzelfde tempo mee door blijft gaan, dan krijg je op den duur te maken met leegstand. De verwachting is dan ook, dat veel immigranten deze kant op zullen trekken. En dan dient zich een probleem aan. Want wij Nederlanders, doen het over het algemeen slecht als het gaat om aan het werk helpen van immigranten. Daar ligt dus een uitdaging voor de toekomst: maak de niet-westerse immigranten écht onderdeel van de samenleving.”

Voorlopig: bouwen maar

Aan de andere kant zegt Frits Oevering: voorlopig moeten we gewoon blijven bouwen. “Het is slechts een prognose. Cijfers vallen in werkelijkheid niet zelden toch anders uit; in de praktijk zijn tekorten vaak kleiner dan op papier. En stel je stopt nu met bouwen, dan krijg je in de nabije toekomst te maken met een woningtekort, sowieso in Amsterdam.”

Wat betreft de woningmarkt van de gemeente Haarlemmermeer komen nieuwe inwoners nu vooral uit omgeving Noordzeekanaal en omstreken en uit de eigen gemeente (iets meer dan vijftig procent). Almere en Zaanstad/Purmerend vormen enige concurrentie. Als kwaliteiten van de woningmarkt van de gemeente Haarlemmermeer noemt Oevering de sterke positie op de ‘eigen’ markt en vooral ook de gunstige gemiddelde prijzen van tussenwoningen;

qua dure vrijstaande huizen wordt hier niet zo goed gescoord. “We kunnen hieruit concluderen dat de gemeente Haarlemmermeer een modale woningmarkt heeft. Een gegeven dat wellicht van belang kan zijn voor het woonprogramma. Al te gekke woon-ideeën of prijzige villa’s zullen hier weinig aftrek vinden en daar kan dus beter niet in worden geïnvesteerd”, aldus Oevering, die zich niet al teveel zorgen maakt over de afnemende bevolkingsgroei: “Waarom zou je doorgroei willen? Uiteindelijk zullen Amsterdam en andere grotere steden ‘vol’ zijn, waarna bevolking automatisch hier naartoe zal vloeien. Aan de andere kant rijst daar wel de vraag of de gemeente Haarlemmermeer dan onderscheidend genoeg blijkt. Blijven bouwen en groeien is niet de oplossing voor de toekomst, herstructurering daarentegen mogelijk wél. Wat bouw je voor wie?”



Wim van der Lee
Beleidsadviseur Stedenbouw
Gemeente Haarlemmermeer/
Procesmanager open plan
proces

DROMER **WIM VAN DER LEE**
SENIOR ADVISEUR STEDENBOUW
GEMEENTE HAARLEMMERMEER

“Haarlemmermeer is een fantastische, kansrijke omgeving”, zo steekt Wim van der Lee van wal. “Van grote waarde is uiteraard het feit dat we Schiphol in huis hebben. Eigenlijk is Hoofddorp gewoon Schiphol-Zuid. En als je het op zo’n manier bekijkt, geeft dat een geheel andere context. Momenteel staan we dan ook op het punt, om Hoofddorp als gemeente anders te gaan positioneren. Een goede profilering, mede ten opzichte van Schiphol, is belangrijk voor de toekomst.”

Stedelijkheid versus landelijkheid

Wim van der Lee is van mening, dat de contrasten van de regio Haarlemmermeer meer benadrukt zouden moeten worden. Om deze tegelijk te versterken en te benutten. “Die contrasten maken de gemeente Haarlemmermeer uniek. Je bevindt je hier op Schiphol op twee uur vliegen van de rest van de wereld, maar neem je de pont naar de Kaageilanden, dan ben je ineens op vakantie in eigen land en ver verwijderd van die internationale stedelijkheid. Je vindt hier zowel dorpsheid als internationale karaktertrekken; alles kan.” Dat gegeven moet worden meegenomen in de gemeentelijke Woonvisie, vindt Van der Lee. Waarbij ook aandacht moet zijn voor de (aanpak van de) leegstand en het circulaire aspect.

De adviseur stedenbouw vervolgt zijn verhaal met een pleidooi. “Laten we nu vooral allereerst eens ophouden met pionieren. De gemeente Haarlemmermeer is daar trots op. Maar zeg nu eerlijk: pioniers kijken wanneer iets niet meer ‘nieuw’ is en er vaste waarden voor in de plaats komen. Dat is het moment dat er waardeontwikkeling en succes ontstaat. En daar is de gemeente Haarlemmermeer niét zo goed in. Het lukt niet om van een goed concept een succesvol rendabel product te maken. Dus ik zou zeggen: gebruik de grootste kwaliteiten van de Haarlemmermeer én de polder en bouw daarop voort”, aldus Wim van der Lee.

Tot slot deelt Van der Lee zijn eigen dromen: “Waar is het lef van Nederland?”, vraagt hij zich af. Want met een beetje lef zou een tweede Ringvaart wellicht een optie zijn! En/of het mixen van wonen en werken, want ‘je kunt immers tegenwoordig overal werken’. Je hoeft niet perse meer naar een kantoor. Dat maakt overlap van woningbouw en bedrijventerreinen mogelijk. Een ander droomscenario: verdichten. “Zodat je ook veel open ruimte overhoudt, waar iedereen van kan profiteren”, zo oppert Van der Lee. “Haal mensen met goede ideeën binnen, creëer nieuwe gemeenschappen en niet steeds dezelfde soort Vinex-wijken. En maak oude al dan niet leegstaande gebouwen geschikt voor nieuw gebruik. Desnoods voor heel andere doeleinden; maak die gebouwen circulair, dat is duurzaam. Zo zorg je er tegelijk voor dat er leuke dingen te doen zijn in de buurt. En wat ik graag zou zien gebeuren, is dat de Bloemkoolwijken nieuw leven wordt ingeblazen en dat we proberen om de anonimiteit van woonwijken terug te dringen. Als het ons lukt om community te kweken, komt dat de leefbaarheid in wijken zeer zeker ten goede.”

TOM HORN WETHOUDER WONEN GEMEENTE HAARLEMMERMEER

Tom Horn kijkt het geheel vanuit bestuurlijk perspectief. En de wethouder wonen heeft een duidelijke boodschap: hij wil iedereen vooral uitnodigen en aanmoedigen om met initiatieven te komen, vooral op het gebied van duurzaam wonen. Dat hoort bij deze tijd, aldus Tom Horn: “Op de huidige woningmarkt bent u aan zet. De gemeente schrijft niet meer van bovenaf voor wat er voor wie wordt gebouwd. Vinex is een dood concept. Zelfbouwprojecten en kleinschalige wooncomplexen, onder meer voor ouderen, zijn

...waar is
het lef van
Nederland?

Vinex is
een dood
concept.

populair. De overheid anno 2015 maakt regels, waarmee de betaalbaarheid en veiligheid en kwaliteit bewaakt worden. We bekwamen ons nu vooral in het faciliteren en adviseren; we zijn niet slechts de controlerende macht waar je alleen aanklopt voor vergunningen. Daarmee is de rol van de overheid veranderd; er wordt echt naar de inwoners en ondernemers geluisterd.”

(Sociaal) huren

Er is daarnaast veel aandacht voor sociale huurwoningen, benadrukt Tom Horn. “Op dit symposium, dat gaat over dromen, mogen we de inwoners met een iets kleinere beurs niet vergeten. Zij zijn aangewezen op sociale huurwoningen. Maar deze zijn schaars.” Toch heeft de wethouder vertrouwen in de toekomst, mede doordat twee nieuwe woningcorporaties zich hebben gevestigd in de gemeente. Dat is positief, vindt Horn, want meerdere spelers in het veld zullen elkaar scherp houden en de hoop is dat zij gezamenlijk voor een dekkend aanbod zorgen. “En we moeten als gemeente ook denken aan de middeninkomens en flexwerkers en kleine zelfstandigen”, vervolgt de wethouder. “Mensen die net teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar niet in aanmerking komen voor een hypotheek. Zij vallen nu tussen wal en schip. Maar al deze mensen hebben óók dromen.”

Nieuw evenwicht

De wethouder is van mening, dat een nieuw evenwicht nodig is. Kansen ziet hij op het gebied van transformatie en herstructurering. “Zodat we samen écht verder komen. En van elk project dat bijdraagt aan dat nieuwe evenwicht, sla ik graag de eerste paal”, besluit Tom Horn.

INTERMEZZO DOOR

THEO BAART FOTOGRAAF

Van een bestuurlijk oogpunt gaan we naar de blik van een fotograaf. Theo Baart woont en werkt al jaren in deze regio. Momenteel houdt hij zich bezig met het project Werklust, een samenwerking met het Podium voor Architectuur Haarlemmermeer en Schiphol, dat in een groeiende reeks foto's de transformatie van Haarlemmermeer en omgeving laat zien. Werklust brengt deze regio in beeld als een infrastructureel landschap met ontwikkelingen die

“We moeten als gemeente ook denken aan de middeninkomens en flexwerkers en kleine zelfstandigen.”

Tom Horn

Wethouder wonen
gemeente Haarlemmermeer

De complete agenda van ruimtelijke ordening van de afgelopen jaren is hier zichtbaar.

...in al die grootse ruimtelijke plannen, zit ook veel menselijk geluk.

historisch gegroeid zijn of juist vanuit actuele inzichten zijn ontworpen, waarbij Theo Baart zich onder meer focust op plekken waarvan je kunt verwachten dat deze in de toekomst aanzienlijke veranderingen gaan doormaken. Maar waarom eigenlijk die specifieke keuze voor dit gebied? "Voor mij is dit één van de meest interessante regio's die ons land rijk is. Je vindt hier zoveel tegenstellingen. De complete agenda van ruimtelijke ordening van de afgelopen jaren is hier zichtbaar. Mijn uitdaging is om dat in beeld te brengen", zo verklaart Theo Baart zijn fascinatie voor de Haarlemmermeer. "Daarbij probeer ik ook de nieuwe agenda van ruimtelijke ordening te fotograferen. Ik kan de toekomst niet voorspellen, maar je ziet dat dit gebied toch een soort van proeftuin is. Wat ik daarbij mooi vind, is dat in al die grootse ruimtelijke plannen, ook veel menselijk geluk zit. Grote nieuwbouwwijken en bedrijventerreinen worden bedacht en ontworpen, maar eenmaal daar spelen zich er heel veel verschillende mensenlevens af."

Tussen dorp en stad

Theo Baart laat aan de hand van een aantal foto's zien hoe hij bijvoorbeeld één van de dilemma's van Hoofddorp geprobeerd heeft vast te leggen. "Een dorp dat zo hard groeit, zit met de vraag: blijven we een dorp of worden we een stad. Dat uit zich in veel uitleglocaties; kleine verlengstukjes om steeds wat te kunnen uitbreiden, die er veelal hetzelfde uitzien. Hoe ga je binnen al die groei om met cultureel erfgoed? Wat als een oud beschermd monumentaal pandje eigenlijk in de weg staat voor nieuwbouw kantoren? Dat vind ik interessant, om te zien hoe er met dit soort kwesties om wordt gegaan. Want één ding staat vast: als je je geschiedenis vergeet, dan heb je pas een groot probleem."

Hét sterke punt van Hoofddorp was altijd het vermogen om kansen te signaleren en deze ook te grijpen. Nu zit Hoofddorp zo goed als vast aan Amsterdam; welke kansen brengt dit met zich mee? Ook nu moeten er kansen gezocht en gegrepen worden, denkt Theo Baart, met het oog op de toekomst. "Er zijn voldoende vierkante meters om te werken in dit gebied. Probeer dat nu eens te doorbreken. Exporteer ervaring en kennis uit de grote stad naar krimpregio's en exploiteer deze. En probeer mensen te betrekken. Draagvlak is zeer belangrijk, zeker in een regio als deze waar mensen in- en uitvliegen."



1



2



3



4



5

DE DROMEN

- 1__ new communities
- 2__ new uses
- 3__ start ups
- 4__ bio dome
- 5__ new uses (option b)
- 6__ densifying
- 7__ revitalisatie bloemkoolwijk



6



7



Marcel Tankink en
Remco Pols

Panel 1

Remco Pols [regiomanager Ymere](#)

Tom Horn [wethouder wonen](#)

Vergezichten en de weerspannige realiteit: wat zijn de nieuwe opgaven? En wat is de nieuwe rol van de overheid en de nieuwe rol van de corporatie?

“We hebben te maken met een nieuwe werkelijkheid, met nieuwe wetten voor corporaties en gemeentes”, aldus Remco Pols. “Maar ik ben hier niet zo heel erg somber over. Het brengt ons terug bij onze kerntaak en geeft focus, hetgeen weer kan leiden tot kansen. Toch signaleer ook ik een bepaalde spanning. Onder meer als het gaat om de voorraad sociale huurwoningen. Zelf ben ik zonder meer voor de komst van andere woningcorporaties. Want wij hebben nu een monopoliepositie, maar kunnen niet voorzien in de vraag. En als er nu een probleem is, klopt de gemeente direct bij ons aan. Met meer corporaties staan we sterker. Echter, andere woningcorporaties in andere steden kampen met dezelfde problemen als wij, dus daarmee zijn die niet opgelost. Een deel van het probleem is het zogenoemde ‘scheef wonen’; mensen die niet tot de doelgroep behoren houden sociale huurwoningen bezet. Daar moeten we eerst een oplossing voor vinden.”

Wethouder Tom Horn erkent dit probleem: “Het oplossen en tegengaan van ‘scheef wonen’ is een belangrijke opgave voor de gemeente. Net als de vergrijzing. Beide problemen spelen overigens ook in de rest van Nederland. Daarom moeten we goed samenwerken met zoveel mogelijk partijen. We moeten zien te bereiken dat specifieke huurwoningen ook echt vrijkomen voor de mensen die hieraan behoefte hebben. Maar het uitbreiden van het woningaanbod is niet de eerste oplossing.”

Remco Pols, voormalig wethouder Wonen en Ruimtelijke ordening in Amstelveen, reageert: “Persoonlijk zou ik meer naar de gehele metropoolregio willen kijken dan alleen naar de gemeente Haarlemmermeer. Dit ten behoeve van de doorstroming. Want om sociale huurwoningen vrij te krijgen is doorstroming hard nodig, mogelijk naar andere buurgemeenten. Maar helaas zijn er veel regels die dit soort doorstroming beperken. Zo mogen gemeenten woningen reserveren voor ‘eigen inwoners’. De oplossing zit ‘m niet in het substantieel aanvullen van de voorraad huurwoningen, maar in herverdelen.”

...het is
vandaag toch
wel 'een erg
witte zaal'.

...misschien
is die behoefte
naar sociale
huur zelfs
wel groter
dan koop-
woningen.

En Leontien de Waal (vastgoed Rabobank) merkt op dat het vandaag toch wel 'een erg witte zaal' is. "Terwijl de realiteit een samenleving is met een aanzienlijk deel immigranten. Een groep die hier vandaag niet vertegenwoordigd is, maar wel een grote behoefte heeft aan sociale huurwoningen. Misschien is die behoefte naar sociale huur zelfs wel groter dan koopwoningen. Dan vraag ik me af: waar hebben we het vandaag over? Is dit wel realistisch?" Wethouder Horn geeft aan dat hij dit herkent. "Wanneer bijeenkomsten als deze worden georganiseerd, over wonen, toekomstige projecten, dan is de gemiddelde leeftijd van de, inderdaad overwegend witte mannen, vaak behoorlijk hoog. Daar heeft de dame dus inderdaad een punt. Want met wie zijn we nu dan eigenlijk in gesprek over de toekomst van de gemeente? Niet met alle inwoners... We moeten ook andere groepen, die uit zichzelf minder snel of niet deelnemen aan dit soort bijeenkomsten, betrekken. Dat is de plicht van de overheid."

Panel 2

Menno Mönch [makelaar](#)

Johan Snel [conceptontwikkelaar AM en Dromer](#)

Liever iets wat je morgen kunt verkopen, of een project met een visie voor de langere termijn?

"Eén van de gevolgen van de economische crisis, is dat de consument veel kritischer is", constateert Menno Mönch. Johan Snel herkent dit en vult aan: "Het gaat tegenwoordig om meer dan de woning alleen. Het gaat om de gehele woonomgeving, de beleving. Sterker nog: het gaat om het formuleren van een droom. Waar en vooral hoe wil je leven? Je kunt niet zomaar elk concept meer verkopen. Zoiets als de Vinex-wijk Floriande, dat ontwerpen we niet meer. Dat past niet meer bij de vraag en wensen van de kritische consument van de toekomst. Maar die wetenschap biedt ook mogelijkheden; je kunt nieuwe woonmilieus creëren in bestaande wijken."

Het wijzigingen van bestaande woningen en wijken lijkt haast onvermijdbaar, als we horen wat Menno Mönch's ervaring is. "De eisen van de mensen zijn veranderend. De lat ligt hoger. Als je ziet waar het meest op wordt gezocht op woningsites, dan zijn dat woningen tussen de 200.000 euro en 300.000 euro, met minimaal vijf kamers. Maar oudere woningen in die prijsklasse hebben niet zoveel kamers. In de jaren tachtig waren drie of vier kamers prima,

toen werd dat helemaal niet ervaren als 'te klein'. Daarnaast zijn er veel niches op de woningmarkt. Zo is er een grote groep senioren die graag op de begane grond wil wonen, niet in flats. Dit is een groeiende groep, maar er wordt weinig voor gepland."

Volgens Johan Snel zou wonen rondom station Hoofddorp mogelijk moeten zijn. Daar staat nu veel leeg, maar het is wel een werkomgeving, met veel kantoren. Daarbij krijgt hij bijval uit de zaal: "Er is behoefte aan woonruimte dicht bij OV-knooppunten. Maar je zou hiermee moeten starten voor 'nieuwe' doelgroepen. Denk aan studenten, starters en immigranten, die nog minder gewend zijn aan een bepaalde soort woonwijk."

Panel 3

Theo Baart [fotograaf](#)

Peik Suyling [social designer Wonen in een kantoorgebouw](#)

Peik Suyling haakt in op het idee van wonen in kantoorgebouwen. "Ik zou heel erg graag willen meewerken aan het proces om mensen te laten verlangen naar het wonen in zo'n leefomgeving", zo zegt hij. "En om dat, samen met die mensen, ook daadwerkelijk mogelijk te maken."

Theo Baart is direct enthousiast: "Ik zou dat wel willen. Wonen in een kantoorpand bij station Hoofddorp. Met als belangrijkste reden, dat het praktisch is. Maar iedereen heeft zijn/haar eigen reden om ergens wel of niet te willen wonen. Als fotograaf kom ik overal. Mijn advies aan alle planmakers is dan ook: ga de wijken in, praat met de mensen. Ik woon zelf in de wijk Floriande, waar veel negatieve verhalen over bestaan. Toch woon ik er echt prima en zou zelfs willen stellen dat ik er erg gelukkig ben."

Ook Peik Suyling is van mening dat het in gesprek gaan met de mensen in de wijken van grote waarde is. "In het kader van herdefiniëren of herverdelen van de openbare ruimte, doe ik – samen met een stadpsycholoog – regelmatig onderzoek naar het thuisgevoel van mensen. Dat zit soms verankerd in de buurt, maar ook in de burens, de ruimte of in iets heel iets anders. Dat kun je niet zomaar verzinnen, maar het is wel van belang om dit te weten voordat je plannen maakt of gaat bouwen. Het is een vraag die eigenlijk altijd een vast onderdeel zou moeten zijn van dit soort processen: wat is jouw thuisgevoel? Of het nu gaat om de discussie wat voor soort woningen je zou moeten bouwen of de vraag of wonen in een stationsgebied potentie heeft."

...wat
is jouw
thuis-
gevoel?

“Het gaat heel erg over beeldvorming”, vult Theo Baart aan.
“Nota’s en plannen zijn de basis, maar om mensen een idee en gevoel te geven, moet je met beelden, voorbeelden komen.”

Panel 4

Frits Oevering [cijferaar Rabobank](#)

Julian Jansen [planoloog, MRA deskundige woonbeleid](#)

MRA: grote vraag naar stedelijk wonen en een vraag naar werkgebieden.

...leg de opgave binnen de huidige voorraad gebouwen.

...blijf Hoofddorp, wordt geen ‘Hoofdstad’

“Hetgeen werd gezegd over het wonen in kantoorpanden dan wel –gebieden, daar zie ik wel iets in”, aldus Julian Jansen. “Het is een idee passend bij de behoeften en de demografische ontwikkelingen; de vergrijzing wordt bepalend en structureel zie je al andere gezinssamenstellingen. In mogelijkheden tot uitleggen zit niet veel ruimte meer. Dan wordt transformeren van belang, in combinatie met een focus op jongeren. Als we bijvoorbeeld eengezinswoningen blijven bouwen, hebben we over twintig jaar echt een probleem. Ik zou zeggen: draai de ambitie om. Zoek oplossingen voor de vraag binnen bestaande bebouwing. Leg de opgave binnen de huidige voorraad gebouwen.”

Frits Oevering is het hier niet mee eens. “De tijdelijkheid van het soort oplossingen zoals zo’n stationsgebied zit mij dwars. Zeker met het zicht op de ambitie van circulariteit”, legt hij uit. “Maar hier in de zaal mis ik de mensen die minder dan een halve ton per jaar verdienen. Een derde van de Nederlandse jongeren doet een HBO opleiding of hoger, tweederde niet. Al dit soort discussies, die wij nu voeren, gaan over die eerste groep. Maar een groter deel van de Nederlandse bevolking heeft een volstrekt ander perspectief. Mijn pleidooi zou dan ook zijn: blijf Hoofddorp, wordt geen ‘Hoofdstad’. Onze regio moet het hebben van de middengroep.” Afsluitend benadrukt Julian Jansen: een scherpe visie en regie zijn essentieel. Nu, maar zeker voor de langere termijn.”



Ymere



Rabobank

