

DE ARCHITECT MOET ZIJN GEZAG TERUGWINNEN ALS ONAFHANKELIJK SPECIALIST VAN DE BEBOUWDE OMGEVING

ma di wo do vr

de architecten week 24 februari 2022 VAN DE MAKERS VAN GAVISIE

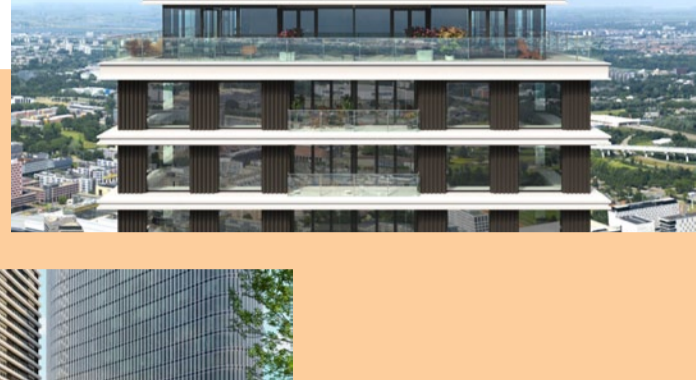


MENSENMAKEN deSTAD

Het woningtekort is prima op te lossen binnen de bestaande voorraad en met het vlottrekken van vastgelopen projecten, stelt Joris Deur. De echte crisis is de voortdurende aantasting van het groene buitengebied, aldus de directeur van ZZDP Architecten. 'De ontwikkelaars, makelaars en belangclubs willen alleen ruimte krijgen om overal te bouwen.'

De oorsprong van ZZDP Architecten ligt in 1954. De huidige naam kwam in 2002 met de komst van Joris Deur als nieuwe directeur tot stand, die vanaf 2009 met Adam Smit leiding geeft aan het bureau. ZZDP is een gevestigde naam in de Nederlandse architectuur die talloze iconische ontwerpen op zijn naam schreef. De Rembrandttoreen en herontwikkelingen als het ministerie van Financiën in Brussel (Door Building) blijven geliefde statements. Op dit moment transformeert ZZDP onder andere de Haagse kustplaats Kijkduin in opdracht van FRED Developers. Het meest in de schijnwerpers staat ZZDP met de 131 meter hoge Dreef Residential Tower Provast en de First Sponsor Group bij de Johan Cruijff ArenaA. Positief nieuws van dit front, meldt Deur.

Beeld: Peter van Aalst



Dreef Residential Tower Amsterdam

'De bouw begint dit voorjaar. Hoogbouwprojecten als de Dreeftoren zijn een enorme uitdaging om te realiseren, maar voor verdichting van de stad zeer belangrijk. Die stelt stedelingen in staat wonen te combineren met werken en recreëren. Dat kan op meer plekken in Amsterdam. Zo wordt het wonen bij de werkgelegenheid gebracht. Dat is cruciaal voor de toekomst en economie van de stad. Met meer hoogbouw, kantoren en voorzieningen leg je het economisch fundament voor de metropoolgedachte. Dan hoeft je ook minder landschap op te offeren voor woningbouw en nu met name logistiek. Wij opteren om zo veel mogelijk in de stad te doen. Ga je de hoogte in, dan kan je ook de stad groen houden. Zo is in Rijswijk ons ontwerp van The Minister voor ruim 80 meter - de herontwikkeling van een oud-IND-gebouw naar 300 woningen - net uit de steigers. Ontwikkelaar Reshape Properties verrijkt winkelcentrum In de Bogaard hier naar een groen woon- en verblijfsgebied.'



The Minister Rijswijk

Wat ervaar je als grootste struikelblok in je werk?

'Mijn bureau zit al met minimaal zes vertraagde projecten met in totaal ruim 1.000 woningen. Redenen zijn met name hoge bouwkosten, de torenhoge grondkosten en de in beton gegoten programma's, die marktpartijen klemzetten. Zo had de bouw van Dreef Tower al twee jaar geleden kunnen beginnen. Dan had Amsterdam nu al ruim 300 nieuwe woningen extra gehad. Door te hoge bouwkosten kwam het niet rond met de beoogde aannemer. In heel Nederland zitten vele honderden woonprojecten op slot. Helaas durven bijna alleen de grote bouwers in Nederland hoogbouw boven de 70 meter aan. Ook onze toren van 90 meter hoog in het project SPOT Amsterdam in opdracht van COD en Duquer in Amstel III met in totaal 1.100 woningen heeft een tijd stil gelegen. Gelukkig kunnen we nu eindelijk beginnen. Maar dit soort vertragingen zijn desastreus. Als dit niet sneller gaat, dan kan je wel raden waar ze die woningen dan gaan bouwen.'

Neem je dat het Amsterdamse gemeentebestuur kwalijk?

'Ja. Ontwikkelaars in alle steden lopen aan tegen te hoge grondprijzen en steeds meer duurzaamheidseisen. In Amsterdam geldt ook nog eens een verplicht programma van 80 procent sociaal. Omdat er in Amsterdam bij middenhuur (40 procent) amper korting is op grondprijzen en de huren gefixeerd zijn, zijn dit in feite sociale woningen. Marktpartijen gooien daarom de handdoek in de ring en gaan niet bouwen. Dat Amsterdam onlangs 10 procent korting op de grondprijzen verleende, is te weinig en veel te laat. Het is gewoon een doorzichtige verkiezingstruc. Door dit beleid wordt het tegenovergestelde bereikt wat het stadsbestuur beoogt. Wat ook niet helpt, is dat de rendementseisen van beleggers en ontwikkelaars vaak te hoog liggen. In het buitenland zijn die traditioneel lager. Dat Amsterdam onlangs 10 procent korting op de grondprijzen verleende, is te weinig en veel te laat. Het is gewoon een doorzichtige verkiezingstruc.'

Het nieuwe kabinet belooft de bouw van jaarlijks 100.000 woningen tot 2030. Zie je dat gebeuren?

'Nee, het maximaal haalbare is 70.000 woningen. Het huidige tekort is niet alleen de schuld van de overheid. Het is ook veroorzaakt door de markt en de banken die in de kredietcrisis

enorm veel grondposities hebben gedumpte.

En nu schreeuwt Bouwend Nederland moord en brand, dat de politiek in actie moet komen. Rutte III was op de goede weg met het convenant van toenmalig minister Ollongren om 500.000 woningen in de grote steden te bouwen. Dat moet doorgezet worden. Als de nieuwe minister snel resultaat wil, dan moet hij al die vastgelopen woningprojecten in met name de grote steden in kaart brengen en ze vlottrekken. Overigens geloof ik niet dat er woningnood is en er 1 miljoen nieuwe woningen nodig zijn. Als de rente nu plots hard zou stijgen, hoor je er niets meer over. De lage rente is nu eigenlijk de allergrootste boosdoener.'

Hoe kan de nieuwe minister voor Wonen de steden helpen?

'Een Nederlandse woning is gemiddeld 30 procent groter dan in Duitsland. We moeten kleinere woningen bouwen buiten de steden en grotere binnen de stad. In de G4-steden realiseren ontwikkelaars graag hokken van 30 m². Dat is voor hen rendabel maar daarmee jaag je de hardwerkende middenklasse de stad uit. Ik pleit voor staadse woningen van minimaal 60 m², waar een alleenstaande young professional later kan samenwonen en een wooncarrière kan beginnen. De beloofde 7,5 miljard euro voor ontsluiting van nieuwe woongebieden dreigt vooral naar uitleglocaties te gaan. Dit is natuurlijk slecht voor de mobiliteit, je gaat dan woningen ver van de werkgelegenheid bouwen. Daar heeft Bouwend Nederland hard voor gelobbyd. Weilanden volgen naar de prefab in het rendabeler. Die miljarden dienen naar de steden te gaan om oude industrie- en havengebieden bouwrijp te maken en ov-verbindingen aan te leggen. Daar is nog plek voor honderdduizenden woningen.'

'WE HEBBEN HELEMAAL GEEN 1 MILJOEN NIEUWE WONINGEN NODIG'

U bent halverwege



Kantoor ZZDP Amsterdam

'ALS DE POLITIEK GEEN GRENZEN STELT, WORDT HET HOLLANDSE CULTUURLANDSCHAP VOLLEDIG VERWOEST'

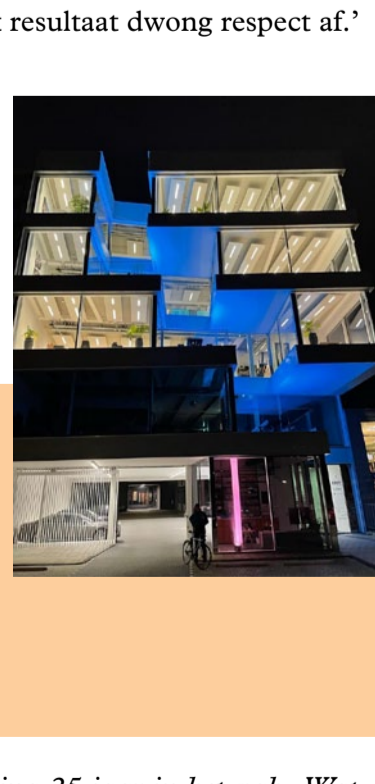
Ja, ik wil dat mijn kinderen met hun kleinkinderen in een ongeschonden polder kunnen wandelen en schaatsen. Het is triest dat we weilanden volbouwen met distributie- en datacentra. Ontwikkelaars betalen daar een twintig keer lagere grondprijs dan in de stad en maken een winstmarge van 100 procent. Intussen dragen die dc's maatschappelijk niets bij. Ze praten keurig over het duurzaamheidsgehalte van deze dozen, maar vervolgens komen ze gewoon in Jesse Klaver. Klaver wil wel scherpe keuzes maken, dat waardeer ik erg. Ik ben het volledig met hem eens dat we de groene gebieden moeten beschermen: geen luchthaven Lelystad, niet overal wegverbredingen. Dat is wat ik zo mis in de politiek, scherpe keuzes. Het kabinet suggereert dat je heel veel woningen in de Flevo-polder kan bouwen, maar dat ga je veel middelen en de luchthaven openen? Dat werkt niet, vliegtuigen zijn niet stil en schoon. Het argument dat slechts 15 procent van Nederland bebouwd is, is een drogreden. Een veel groter deel is ontoegankelijk versnipperd landschap, doorkruist door wegen.'

Is het de taak van een architect zich daar teweer tegen te stellen?

'Ik vind van wel. Het is jammer dat de traagheid van binnenstedelijk bouwen de druk om in het buitengebied te bouwen vergroot. Het is onze taak om dat culturele landschap te beschermen. Ik was blij dat in de coronacrisis eindelijk werd geluisterd naar de specialisten. In de bebouwde omgeving moet de architect die onafhankelijke specialist zijn. De ontwikkelaars, makelaars en belangclubs willen alleen ruimte krijgen overal te bouwen. Architecten hadden vroeger meer gezag. We moeten er alles aan doen om weer invloed te krijgen in het publieke debat.'

Hoe kan de architect dat morele gezag terugverdiene?

'We moeten onze onafhankelijkheid behouden en niet in de greep komen van bouwers en ontwikkelaars. Nu al zijn we geneigd risicomijdend te ontwerpen omdat onze opdrachtgevers dat wensen. We kunnen onze positie verstevigen en geloofwaardigheid vergroten door soms ook zelf risicodragend te ontwikkelen. We willen geen concurrenten worden. Maar als wij willen experimenteren om bijvoorbeeld nieuwe prototypen te bouwen, dan is dit de enige weg. Ontwikkelaars houden niet van experimenten, beleggers al helemaal niet. ZZDP heeft zijn eigen kantoor ontworpen, ontwikkeld en gebouwd. Dat was veel gedoe, kostbaar en we hielden vast aan onze principes en uitgangspunten. Maar het resultaat dwong respect af.'



Kantoor ZZDP Amsterdam

Zelf zit je al bijna 35 jaar in het vak. Wat raad je beginnende architecten aan?

'Werk hard en goed. Ondernemend, dan komt het wees. Na de kredietcrisis zijn veel bureaus afgeslankt en veel architecten voor zichzelf begonnen. Vooral de periferie heeft enorm te lijden gehad onder de kredietcrisis, meer dan de G5-steden. De grote steden hebben tijdens het herstel alles naar zich toegetrokken. Met name in Rotterdam en Amsterdam zijn nu heel veel bureaus en daar is heel veel concurrentie. Je moet dus onderscheidend zijn en dat is moeilijk. In een historische stad als Nijmegen zijn bijna geen echte architectenbureaus meer. Het grote architectenbureau dat mijn grootvader George Deur samen met Cees Pouderooyen had na de oorlog, is helaas failliet gegaan en overgenomen. Als er nu iets interessants te vergeven is in de periferie, doen grote Amsterdamse of Rotterdamse bureaus vaak het werk. Daar liggen dus kansen voor lokale nieuwe spelers.'

Hoe groot moet ZZDP Architecten over vijf jaar zijn?

'Groei mag nooit het uitgangspunt zijn. Het enige wat telt is kwaliteit. Voor de financiële crisis wilden eigenaren steeds meer omzet en personeel uit angst om te worden weggedrukt door de concurrentie. Het ging destijds echt om de grootte van het bureau. Dat was onzin. Het gaat er gewoon om dat je goede en mooie projecten maakt. Dus daar gaat ZZDP gewoon mee door.'

vgvisie.nl