



# (In)flexibel

ruimtegebruik in beeld

Met de vastgoedcrisis als scherperechter wordt genadeloos blootgelegd dat het ruimtelijke stelsel in Nederland ernstige gebreken vertoont. Maar het laat ook zien dat deze gebreken positieve neveneffecten kunnen hebben. In dit beeldverhaal worden beide aspecten getoond.

1



2



3



4

## 1 t/m 4

### I **Strijp, Eindhoven: inspelen op kansen**

In hoog tempo kwamen de Philips-fabrieken in Eindhoven enkele decennia geleden leeg te staan. Hoe geef je een zinvolle bestemming aan zoveel leegstaande gebouwen met een specifieke functie? Het lijkt de betrokkenen (onder meer de gemeente, woningstichting Trudo en VolkerWessels) aardig te lukken. Flexibiliteit is het toverwoord. Zo werden de plannen omgegooid toen de bekende meubelmaker Piet Hein Eek belangstelling voor een van de fabriekspanden toonde dat gesloopt zou worden. Een ander aspect is het maximaal tot zijn recht laten komen van al het bijzonders dat dit industriële erfgoed allemaal te bieden heeft.

### II **'Marktfalen'**

'Marktfalen' heet het wanneer er zaken mis gaan in een sector. Het lijkt wel een boze buitenaardse kracht, maar het zijn toch echt foute beslissingen van mensen die aan de basis van het marktfalen staan.

Ook in de woningbouwsector heeft de markt gefaald, ernstig gefaald. Jarenlang werden (te) grote hoeveelheden grond bouwrijp gemaakt zonder goed te kijken naar prognoses van bijvoorbeeld de woningbehoefte. Ook de instandhouding - om electorale redenen! - van

een volstrekt onhoudbaar hypotheekstelsel tot de onvermijdelijke implosie erop volgde, mag niet onvermeld blijven. De onbenutte bouwgronden kosten de samenleving nu jaarlijks miljarden euro's aan rente en afboeking. Overigens worden nu wel de mogelijkheden ontdekt die deze gronden bieden voor een creatieve, al dan niet tijdelijke bestemming.

### 5 **Utrecht, Leidsche Rijn.**

Een immens grote oppervlakte langs de A12 ligt nog braak. Waarom nog bouwen op andere nieuwbouwlocaties in de buurt zo lang dit nog niet is ingevuld?

5





6



7



8



### 6 & 7 Houten Castellum

Vreemd dat juist een terrein bij het station en winkelcentrum braak blijft liggen. Ook een vorm van marktfaalen.

### 8 & 9 Lansingerland

De gemeente Lansingerland wilde ook graag bouwen, al was daar in de regio geen behoefte meer aan. Deze onrealistische inschatting heeft tot nu toe 43 miljoen euro gekost maar ook wat opgeleverd: de bijnaam 'Griekenland aan de Rotte'.

### 10 Blauwestad, Oost-Groningen

Vaak wordt een nieuwbouwwijk in de folders groener voorgesteld dan deze in werkelijkheid is, maar Blauwestad vormt hierop een uitzondering. Door een veel te zonnige inschatting van potentiële vestigers, moest een flink deel van het woningbouwprogramma worden geschrapt, terwijl de groenvoorzieningen al klaar waren. De weinige bewoners die zich wel hebben gevestigd, zijn uiteraard tevreden. Dat kan niet gezegd worden van de partijen die zwaar hebben moeten toeleggen op dit project.

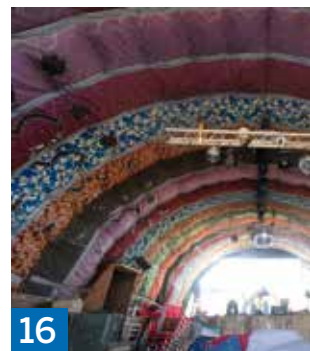


9

10



15



16



11



12



13

### 11 t/m 14

#### III Flexibel wonen

Cruiseschepen opknappen, hotels uitbaten, universiteitscampussen bouwen - het werd tot voor kort allemaal tot het taakveld van woningcorporaties gerekend. Des te vreemder is het dat een corporatie het verhuren van een woning in de laatste fase voor sloop of grondige renovatie niet tot haar competenties rekent. Daar worden speciale anti-kraakverhuurders voor ingehuurd.

Vreemd of niet, Yara en Maurice zijn er mooi mee geholpen. 'Voor ons is het dé manier om in tijden van dure studentenwoningen met lange wachttijden te kunnen samenwonen. We zijn 300 euro per maand voor een complete woning kwijt.' De beelden zijn gemaakt in hun woning in Wormerveer, maar bij verschijnen van dit tijdschrift zijn ze al verhuisd naar Amsterdam - hun derde anti-kraakverhuizing in minder dan een jaar. Dat stelt de flexibiliteit van de bewoners op de proef. 'De uitdaging ligt in de opzegtermijn van een maand en dat we hierdoor snel een nieuwe woning moeten vinden en in korte tijd verhuizen. Gelukkig helpt Camelot (onze anti-kraak organisatie) ons hier goed bij.'



14

### 15 t/m 18

#### IV Blijburg, daar word je blij van

Strandpaviljoen Blijburg is de smaakmaker van de Amsterdamse wijk IJburg. In 2003 opende Blijburg zijn deuren op een tijdelijk braakliggend bouwterrein langs het IJmeer. Toen het terrein eenmaal werd bebouwd, was Blijburg al zo populair geworden dat de gemeente heeft geholpen om verderop een nieuwe plek te bieden onder dezelfde voorwaarden. Ook daar is men inmiddels al weg, en het ziet er niet naar uit dat dit het eindstation is. De eigenaar hoopt dat de volgende plek wel de laatste is. Hoe het ook zij, Blijburg is inspirerend en hoopgevend voor iedereen die iets met braakliggende bouwterreinen wil doen.



17



18