

Periodiek voor vastgoedbeheer en retail

REGELMAAT

Uitgave 40, mei 2011



ALLE ENERGIE OP SCHOOL BENUT

Kinderen houden de school warm

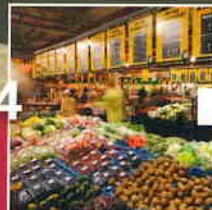
13



6



4



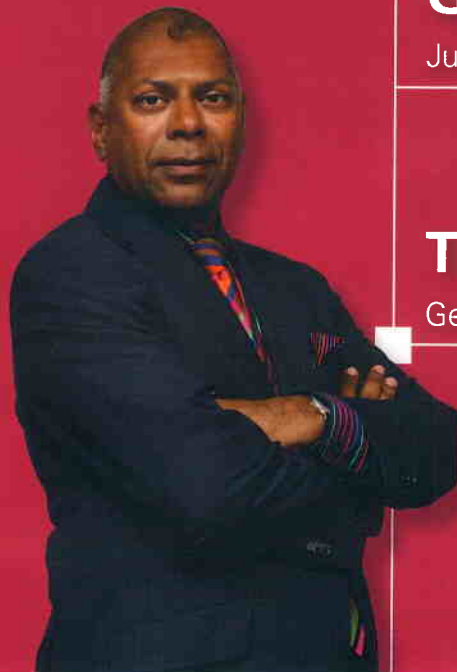
15



22



Adjiedj Bakas
Trendwatcher

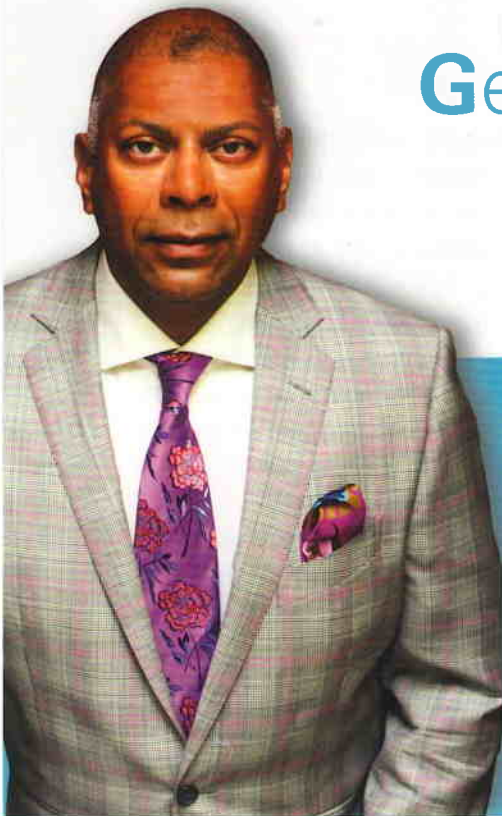


RETAILFORMULE VRAAGT OM GROOTSCHALIGHEID

Jumbo Supermarkten

TOON INITIATIEF!

Genoeg kansen voor de bouw



Genoeg kansen voor de bouw Toon initiatief!

Trendwatcher Adjiedj Bakas is niet somber over de toekomst voor de bouw. Kansen liggen voor het oprapen. De leegstand in de kantorenmarkt, het woningtekort in Amsterdam. Geen probleem zo groot of er is wel een creatieve oplossing voor te vinden als je kijkt naar hoe anderen het doen en inspeelt op de trends die zich aan ons openbaren.

10

“Vijf, zes jaar geleden sprak ik op een bouwcongres. Ik zeg: ‘jongens waarom bouwen jullie kantoren?’ We krijgen het nieuwe werken, thuis werken, ZZP’ers. Dan is er geen behoefte meer aan traditionele kantoorgebouwen. Maar ze zeiden: ‘iedereen wil op de Zuid-as zitten, de Chinezen komen...’ En wat hebben we nu? Zeven miljoen vierkante meter lege kantoren.” Adjiedj Bakas vindt het een gemiste kans. Een voorraad lege gebouwen die omwille van investeerders niet zomaar kan worden afgeschreven. Maar ook hiervoor ziet Bakas diverse oplossingen. “Als we nu eerst eens beginnen met een noodverordening, een verordening die het mogelijk maakt de kantoren als woonruimte in te mogen richten, dan omzeilen we al die eisen van welstand en brandweer. We willen met de regelgeving elk risico uitbannen, maar dat is nou eenmaal niet mogelijk. Bovendien kunnen we veilig genoeg bouwen. Met die noodverordening kunnen we het bestemmingsplan veranderen voor diverse kantoorgebouwen. Daar kunnen best appartementen in worden gemaakt. Voor studenten of voor andere doelgroepen.” Bij Dura Vermeer sprak Bakas over de

mogelijkheid om onder kunstlicht planten te laten groeien. “Zoals wiettelers dat thuis doen, zo kunnen wij ook komkommers kweken. Dus waarom maken we van kantoorgebouwen geen verticale kassen? En als laatste optie; neem gewoon je verlies. Sloop die kantoren en maak plaats voor nieuwe natuur. Vertel de pensionarissen die dachten er rijk van te worden dat het niet is gelukt.” Bakas vindt dat we als bouwbranche meer initiatief moeten tonen. “Kom met plannen! Denk buiten de regels om. Ik hoor nog te weinig nieuwe ideeën.”

Optoppen

“Neem bijvoorbeeld de uitbreidingsplannen van Amsterdam voor IJburg. Daar zit toch niemand op te wachten? Iedereen wil in de buurt van de grachtengordel wonen. Niet in een forensendorp, buiten de ring. Tussen de ring en het centrum staan vele duizenden woningblokken die we kunnen optoppen met nog twee verdiepingen. Dan heb je er in één klap 100.000 woningen bij. Hierdoor krijg je een betere verdichting en daarmee bijvoorbeeld een betere benutting van het openbaar vervoer. Een architect in Utrecht bijvoorbeeld,

heeft in korte tijd een complete woning gerealiseerd bovenop bestaande bouw. Prefab houtskelet, in drie dagen gebouwd, met een dakterras voor 1200 Euro per vierkante meter. Met weinig overlast voor de bewoners tijdens de bouw: Het kan dus wel!”

Vertragende democratie

Bakas was verbaasd over de procedures die het aanleggen van de A4 in het Westland boven Rotterdam tegenhouden.

“Natuurlijk ontstaat er een mooi natuurgebied als je het veertig jaar onaangeroerd laat, maar met de aanleg van de tweede Maasvlakte schreeuwt Rotterdam om betere transportmogelijkheden. Elke belangenvereniging mag zijn zegje doen. Het zijn dit soort vertragende aspecten van regelgeving die ontwikkeling in het Westen, de oude democratie, afremmen.”

De welvaart in de wereld groeit door en dat brengt ingewikkelde opgaven met zich mee, vervolgt Bakas. “Er wordt over de hele wereld 500 miljard aan opdrachten in de Grond- weg- en waterbouw verdeeld. Ik was laatst bij Rijkswaterstaat en wees ze op het feit dat er over de hele wereld behoefte is aan hun deskundigheid op het vlak van dammen en dijken. Mijn voorstel: ze moeten onmiddellijk privatiseren en als B.V. geld verdienen voor Nederland door het exporteren van onze knowhow. De werkgelegenheid die dat oplevert, bijvoorbeeld ook voor onze lokale toeleverende industrie, zal tenslotte ook menig ZZP'er goed doen. Ik heb begrepen dat het Forensisch Instituut al zo werkt. Ze hebben zoveel buitenlandse opdrachten dat ze voor Nederlandse opdrachtgevers bijna gratis zijn.”

Nieuwe samenleving

Een andere trend die Bakas signaleert is de leegloop van het platteland. “De steden worden zelfstandige eenheden, een soort Hanze-steden van vroeger. We kiezen in de steden voor onze eigen groepen. En we zien daarom steeds meer gemeenschappen ontstaan met een eigen agenda.”

Voor wie zich nu rijk rekent aan de bouwopgave in de zorg en de vergrijzing heeft Bakas een heel ander beeld voor ogen. “Gedwongen door de steeds duurder wordende zorg, zullen we steeds meer voor onze eigen ouderen moeten gaan zorgen. We zijn hier in Nederland al drie keer zo duur dan in Singapore. Ook duurder dan Duitsland. We zouden wat nauwkeuriger moeten kijken hoe ze daar de problemen aanpakken. Veel zorgtaken zullen lokaal moeten worden opgelost. Ziekenhuizen zullen steeds minder groot hoeven te zijn door betere operatiemethoden, uitbesteding en preventieve zorg. Dat hoeft niet te betekenen dat er een verminderde bouwopgave voor ons ligt. Geen zorgcentra voor de eeuwigheid, maar van 'karton' zodat ze over een aantal jaar makkelijk weggehaald kunnen worden. Kansen genoeg om nog lang door te bouwen als we het maar slimmer en innovatiever aanpakken.”

De Toekomst van Gezondheid

In mei presenteert trendwatcher Adjiedj Bakas zijn nieuwste boek 'De Toekomst van Gezondheid'. In dit rijk geïllustreerde boek worden 10 megatrends beschreven, die onze gezondheid en de zorgsector gaan veranderen. *Meer informatie: www.bakas.nl.*

