

DICK JANSSEN, PARTNER BIJ RIZOEM:
**VERBINDEN IS
 HET NIEUWE
 BOUWEN**



Dick Janssen draait alweer heel wat jaren mee in de bouw- en woonwereld. Ooit begonnen als constructeur, is hij - via verschillende functies bij bouwbedrijven en woningcorporaties - nu partner bij Rizoem (zie kader). De aantrekkende economie is ook aan Rizoem niet ongemerkt voorbij gegaan. Reden genoeg dus om Janssen, tussen zijn drukke werkzaamheden door, eens te vragen naar zijn visie op toekomstig woonbeleid.

Gaat Dick Janssen nog steeds iedere ochtend met veel plezier naar zijn werk? 'Absoluut. We werken bij Rizoem met een klein team, maar met een groot netwerk. Daardoor zijn we flexibel, kunnen we snel schakelen, zijn we goed geworteld in de drie noordelijke provincies en kunnen we doen waar we trots op zijn: bouwen aan ons mooie Noorden.' Het is duidelijk dat Janssen hiermee niet op 'alleen maar' het stapelen van stenen doelt.

Doen waar we trots op zijn: bouwen aan ons mooie Noorden'

Rendementsdenken 1.0: Winst

'Bouwen en wonen wordt gedreven door vraag en aanbod. Laat je dat over aan de markt, dan is het rendement (de winst) leidend. Dat is heel vanzelfsprekend, maar worden we daar écht blij van met z'n allen? Kijk bijvoorbeeld eens naar Amsterdam. De lage en middeninkomens zijn daar al min of meer uitgesloten van de woningmarkt. Gevolg? Scheef wonen, geen doorstroming, eenzijdigheid, verdeeldheid, weinig diversiteit, weinig cohesie en door dit alles een sterk afnemende leefbaarheid. Een schrikbeeld: niet alleen voor iedere overheid, maar zéker ook voor iedere burger. Wie wil er nog wonen in zo'n stad? Als ik dat zie, ben ik heel blij dat we in het Hoge Noorden wonen en hoop ik dat we met z'n allen ónze mooie grote Stad (Groningen, red.) dit soort ellende kunnen besparen. Feit is echter wel dat als we in Groningen een gezonde woonbalans willen houden, er de komende vijftien jaar zo'n 650 nieuwe woningen per jaar (!) bijgebouwd moeten worden, exclusief jongerenhuisvesting. Woningen die deels sociaal en deel marktconform gebouwd moeten worden. En dat is niet niks.'

Anders denken scheidt ruimte. En die ruimte kunnen we goed gebruiken'

Rendementsdenken 2.0: The Next City

Hoe kun je dan die Amsterdamse taferelen voor zijn? 'Groningen is al druk doende met het maken van plannen onder de noemer "Hoe zie je Stad: the next city". Anders denken scheidt ruimte. En die ruimte kunnen we goed gebruiken. Natuurlijk denken wij bij Rizoem graag mee. Slopen en nieuw bouwen, verdichten en de woonkwaliteit verhogen, anders omgaan met verkeer en parkeren: het hangt allemaal samen. In de ruimte die nu door auto's wordt ingenomen, liggen kansen voor woon- en leefruimte. Het gevolg is dan wel een aangepaste visie op mobiliteit en parkeren. En als je het zo gaat bezien, dan zijn er in de stad nog genoeg plekken om te bouwen. Er moet dan wel anders naar stedelijke ontwikkeling gekeken worden. Neem bijvoorbeeld de Tasmantoren. Een markant gebouw waar je niet omheen kunt. Zo'n gebouw zou je nóg meer context kunnen geven door van het (min of meer vergane) aangrenzende industrieterrein een nieuw stedelijk gebied te maken. Een ander voorbeeld is het gebied rond Ikea. Wij denken dat het een prachtige plek is voor woningbouw waarmee je een kwaliteitsimpuls aan de binnenstad kunt geven, terwijl de bedrijven die daar nu gevestigd zijn veel meer baat hebben bij een goede regionale bereikbaarheid. En daar hebben we dan bijvoorbeeld Westpoort voor.'

Rendementsdenken 3.0: De overheid aan het stuur

Een andere visie op mobiliteit en parkeren, oude industrieterreinen bebouwen, bedrijven naar Westpoort verhuizen. Dat is nogal wat. 'Precies, behoorlijk ingrijpend allemaal, maar als we de Amsterdamse tafereel voor willen zijn, moeten we wel visie hebben. En lef natuurlijk. Kijkend naar de geschiedenis van de gemeente Groningen, denk ik dat dat er wel in zit. Belangrijk daarbij is wel, dat het in gezamenlijkheid tot stand komt, met private en publieke partijen, met de overheid aan het stuur; dan ontstaat er een rendementsdenken 3.0!'

Regie op uitvoering

Rendementsdenken 3.0? Hoe moeten we dat voor ons zien? 'Het is de rol van de lokale overheid om duidelijk te maken wat voor stad je wilt zijn. Vervolgens kun je de markt verleiden om de plannen uit te gaan voeren binnen de gestelde kaders. Daar is regie op nodig; een uitvoeringsorganisatie die dat kan doen. Want er komt veel bij kijken. Bestemmingsplannen nemen de nodige tijd en energie in beslag, wat voor mogelijke 'nieuwe' investeerders (denk bijvoorbeeld aan pensioenfondsen en beleggers) een reden kan zijn om af te haken. Dat wil je niet, want het geld is nodig voor de impuls voor de woningbouwopgave.'

'Daarnaast is er ook regie nodig op de stedelijke ruilverkavelingsstrategie, moet er aandacht zijn voor duurzaamheid en willen we graag een impuls voor de krimpende regio. In het laatste geval zou er misschien zomaar eens gedacht kunnen worden aan een tram die je binnen een kwartier van Warffum naar Groningen brengt. Op die manier hoef je niet eens de volledige woningvraag in de stad zelf op te lossen, maar kun je ook de regio een boost geven. Zoals ik al eerder aangaf: het hangt allemaal samen.'

Foto: Yuri Lamers

Ondergrondse infrastructuur

Janssen stipte het punt "duurzaamheid" aan. Moeten we dan denken aan windmolens en zonnepanelen? 'Klopt. En dan denk ik aan de ondergrondse infrastructuur. We zijn ooit in tien jaar tijd van kolen naar gas gegaan. Toen is in Nederland een volledig gasnet aangelegd, ook op het platteland. Inmiddels is wel duidelijk dat we van het gas af moeten en dus over moeten stappen op andere energiebronnen. Het elektriciteitsnet moet worden uitgebreid; de hele ondergrondse infrastructuur moet worden aangepast. Nu zijn al die leidingen inmiddels zo'n vijftig jaar oud, dus wel aan vervanging toe. Als je toch de openbare ruimte aanpakt, kun je ook gelijk de ondergrondse infrastructuur aanpakken. Je zou zelfs nog kunnen kijken of het gasnet - na aanpassingen - geschikt is om er waterstof door te transporteren, dan hoef je het net niet eens te saneren.'

Visie op een mooie toekomst

In tien jaar tijd van kolen naar gas; dat waren nog eens tijden! 'Zeg dat wel. Natuurlijk lagen de belangen toen anders; de overheid kon geld gaan verdienen. Inmiddels zijn de tijden veranderd. En hoewel het er nu op lijkt dat de overheid alleen maar geld uit moet gaan geven, zijn wij er écht van overtuigd dat het anders kan door het in gezamenlijkheid - private en publieke partijen - én in samenhang op te gaan pakken. Bewoners, bestuurders, medewerkers van corporaties, ambtenaren en marktpartijen staan klaar op het speelveld, maar moeten nog leren elkaar de bal toe te spelen. Als we gezamenlijk de verbinding kunnen maken tussen woningbouw, infrastructuur, energie en bebouwde omgeving, durf ik te zeggen dat we aan de vooravond staan van een mooie toekomst in het prachtige Noorden van Nederland. Rizoem is klaar voor de verbinding!'



'Toekomstgericht denken is elkaar de bal durven toespelen'