



‘WE MOETEN SLIMMER MET ONZE VIERKANTE METERS OMGAAN’

RUUD HENDRIKS

De binnenstad staat onder druk. Dat kun je bedreigend vinden, maar Ruud Hendriks ziet het eerder als een kans. Een unieke gelegenheid voor mensen met lef en visie om nieuwe concepten neer te zetten. Een blik over de grenzen verradert al veel over de stad van de toekomst. ‘Het draait om connectiviteit.’

Hij is vastgoedeigenaar van diverse objecten, grootgebruiker van kantoorvastgoed en woont zelf in een appartement in de binnenstad van Amsterdam. In al die verschillende hoedanigheden volgt Ruud Hendriks de ontwikkelingen in het vastgoed met meer dan gemiddelde interesse. Van een ding is hij overtuigd: vastgoed in de binnenstad van grote steden is een categorie die altijd interessant blijft.

‘Ik heb het gevoel dat de malaise in de retail nog lang niet voorbij is. Maar zoals makelaars zeggen: locatie, locatie, locatie! Het maakt echt uit waar je zit. Terwijl retailers in de provincie worstelen met leegstaande winkelpanden en -straten, trekt de markt in Amsterdam aan. Online shoppen heeft het winkellandschap ingrijpend veranderd, maar grote steden blijven hun aantrekkingskracht behouden. Er zal altijd behoefte blijven aan gezellig winkelen in de binnenstad, en dat doe je nu eenmaal eerder in het historische centrum van een grote stad dan in een plaats als Ermelo.’

Amsterdam stevent af op een record aantal inwoners. Enerzijds is dat een bedreiging voor



Car2go heeft 45.400 members in Amsterdam. De meeste Europese members gebruiken car2go voor vrijetijdsbesteding. Amsterdammers spannen hiermee de kroon: 73 procent van de members gebruikt de deelauto voor bijvoorbeeld een bezoek aan een restaurant of bioscoop.

de leefbaarheid, anderzijds schept dat voor slimme ondernemers ook enorme kansen, stelt Henriks. ‘We zullen slimmer met onze vierkante meters om moeten gaan. Dat vraagt om innovatie en creatieve oplossingen.’ Die slimme oplossingen komen veelal uit de hoek van startups. Door zijn bedrijf Startupbootcamp zit Hendriks daar met zijn neus bovenop. Veel startups zijn volgens hem bezig met Smart City concepten. Creatieve oplossingen die steden in staat stellen een antwoord te formuleren op de grote uitdagingen waar de bevolkingsgroei hen voor stelt. Nieuwe technologieën drukken in hoog tempo hun stempel op de inrichting van binnensteden en knopen allerlei aspecten van het stadleven aan elkaar.

SMART CITY

Neem de energievoorziening. Er kan veel met Smart Energy. Zo kan een kantoorpand bijvoorbeeld zelf ‘zien’ dat een kamer niet gebruikt wordt en daar de energie uitschakelen. En wat te denken van Route 66 die deels uit zonnepanelen bestaat? De sky is the limit, maar voorlopig hebben wij onze handen nog vol aan de meest basale beginselen. ‘Ik vind het onbegrijpelijk dat er niet meer gedaan wordt met zonnepanelen. Een uur zonne-energie is genoeg om de hele aarde een jaar lang van energie te voorzien. Dat zou veel meer meegenomen moeten worden in de ontwikkeling van steden. Waarom niet standaard zonnepanelen op nieuwbouwdaken in plaats van dakpannen? Het mag allemaal wel wat ambitieuzer! De overheid zou daar een belangrijke rol in kunnen spelen.’

Ook de logistiek in binnensteden gaat de komende jaren compleet op de schop. ‘Bijna

De stad van de toekomst is connected



2

30% van de tijd die mensen in de auto in de binnenstad doorbrengen, zijn ze bezig met het zoeken van een parkeerplaats. Er wordt gewerkt aan innovatieve concepten om die tijd flink naar beneden te brengen.’ Een ander probleem zijn de verkeersopstoppingen als gevolg van bezorgdiensten die allemaal hun eigen pakketjes afleveren. 40% van die busjes rijdt na aflevering leeg terug. De Israëlische startup Quicargo heeft daar iets op bedacht. ‘Quicargo is een soort Uber voor vrachtvervoer. Als je bij hen je pakketje aanmeldt, kijken zij welke chauffeur in de buurt is en zorgen ze dat de auto gevuld teruggaat tegen een extreem aantrekkelijk tarief. Dat is goed voor beide partijen.’ Sowieso is de auto in de binnenstad flink op zijn retour. De nieuwe generatie is niet geïnteresseerd in een eigen auto, en dankzij de deeleconomie hoeft dat ook niet meer. De behoefte aan parkeerplaatsen zal drastisch afnemen.

VERTICAL FARMING

Dat biedt ruimte voor andere, leukere dingen. De stad van de toekomst is vooral groen en gezond. Stadstuinbouw is allang niet meer het strookje groen naast de spoorlijn dat bewerkt wordt door stedelijke alternatievelingen. Land- en tuinbouw en zelfs viskwekerijen schieten letterlijk de hoogte in. *Vertical farming* is serieuze business aan het worden, en Nederland fungeert daarin wereldwijd als voorloper. ‘Een interessante ontwikkeling’, vindt Hendriks. ‘Niet alleen leuk voor de stad, maar het heeft ook als voordeel dat de transportkosten enorm omlaag kunnen, doordat de tomaten niet ingevlogen hoeven te worden uit Spanje, maar gewoon gekweekt worden in de stadskas op driehoog achter.’

Dat dergelijke ontwikkelingen de toekomst hebben blijkt volgens Hendriks wel uit het feit dat grote bedrijven serieus investeren in moderne technologieën die naar verwachting een grote rol gaan spelen in de binnensteden. ‘Intel trekt niet zomaar 15 miljard uit voor Mobileye, dat de ‘ogen’ levert voor zelfrijdende auto’s. Dat autonome vervoer gaat er zeker komen. Dezelfde



3



4

logica geldt voor agri en food. We gaan de komende jaren echt grote sprongen maken.’

Ook de klimaatverandering drukt een stevig stempel op de binnensteden. ‘We zullen meer rekening moeten houden met heftige weersomstandigheden, enorme regenbuien en windstoten. Er zijn in het verleden enorm hoge gebouwen neergezet zonder eraan te denken hoe het is als je daar met windkracht 10 tussen door moet lopen. Als het stormt, kun je op Oostdokerland niet goed bivakkeren.’ Wind- en watermanagement zijn inmiddels serieuze onderdelen van bouw en ontwikkeling.

CONNECTED

Sowieso is de aandacht voor de context van gebouwen de laatste jaren flink toegenomen, zowel in tijd als ruimte. ‘Terecht’, vindt Hendriks. ‘Als je je bezighoudt met vastgoed moet je heel goed nadenken over de vraag voor wie je bouwt en over hoe de wereld er over 10

- 2 B. Amsterdam een pand voor startups en innovatieve bedrijfjes.
- 3 Start-up GrowX begint met Vertical farming in Amsterdam Zuidoost
- 4 De Johan Cruijff Arena heeft 4.200 zonnepanelen op het dak. De oppervlakte (7.000 m²) is zo groot als één voetbalveld. 10 procent van het jaarlijkse stroomverbruik wordt hiermee gecompenseerd.
- 5 Ruud Hendriks



5

of 20 jaar uitziet. Visie, en dus ook een lange-termijnvisie, is cruciaal.’ Een sleutelwoord in de stad van de toekomst is *connected*. Technologie gaat een cruciale rol spelen in de binnensteden. ‘Gezien de grote rol van internet is 5G een absolute voorwaarde voor een slimme stad. De eerste experimenten hiervoor lopen momenteel in Loppersum. Daarnaast krijgen we te maken met *the internet of things*. Dat vraagt om goede batterijen. Ook big data worden steeds prominenter, bijvoorbeeld bij het managen van de vervoersstromen. Zo kun je zorgen dat een stoplicht op groen ontspringt als er midden in de nacht een auto aan komt rijden op een verder leeg kruispunt. Alles staat en valt met connectiviteit.’

DIRIGENT

Dat vraagt nogal wat van bouwende Nederland. Partijen zullen zichzelf opnieuw uit moeten vinden. Neem de projectontwikkelaar: die wordt een soort dirigent die allerlei aspecten van een pand en de leefomgeving in ogenschouw neemt en combineert. ‘Ik denk dat er meer thematisch gebouwd gaat worden. Neem B. Amsterdam. Daarbij is de projectontwikkelaar echt opgetreden als regisseur, vanuit een duidelijke visie dat dit pand voor startups en innovatieve bedrijfjes bedoeld was. Een vriend van mij met een groot advocatenkantoor zocht kantoorruimte toen het pand nog grotendeels leegstond. Maar hij kwam er niet in, oa omdat zijn bedrijf niet paste in het

‘ Ga niet mee in de waan van de dag ’

concept. Dat vraagt lef van een ontwikkelaar, maar op termijn loont het om vanuit een duidelijk concept te werken. Het gebouw is nu zo populair dat er inmiddels een tweede en derde pand bij gehuurd en herontwikkeld zijn, en nu is men bezig om de tussengelegen ruimte te vullen met woningen voor startups.’

Ook bouwen wordt anders dan het geweest is. Hoe, dat is al te zien in Singapore. Dat fungeert volgens Hendriks als lichtend voorbeeld voor binnenstedelijk bouwen. Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk voorbereid buiten de stad, en dan als bouw pakket naar binnen gebracht. Dat zorgt ervoor dat verkeersoverlast, stof en lawaai tot een minimum beperkt blijven en dat de bouw tijd drastisch naar beneden gaat. Een ontwikkeling die ongetwijfeld ook naar Nederland komt overwaaien.

LICHTLAB

Als we willen weten waar dat allemaal toe leidt, hoeven we alleen maar naar andere wereldsteden te kijken. Een mooi voorbeeld van een Smart City vindt Hendriks Kopenhagen. ‘Deze stad loopt in een heleboel opzichten voorop. Een deel van de stad is een lichtlab waar lichtfabrieken hun producten en methoden kunnen testen. Ook wordt er nagedacht over fietspaden waar je een beetje hulp krijgt als je tegenwind hebt. Zo kun je je vasthouden aan een reling die jou verder transporteert. Langs de weg staan afvalbakken waar je al fietsend je afval in kunt gooien. Ook dergelijke kleine dingen maken onderdeel uit van een slimme stad. Ik word blij van dit soort ontwikkelingen. De stad wordt er schoner, veiliger en leuker van. De vraag is niet of maar wanneer dergelijke zaken wereldwijd gemeengoed worden.’

LEREN VAN STARTUPS

Om zich voor te bereiden op al die nieuwe ontwikkelingen zou de toch wat traditionele vastgoedwereld zijn licht op kunnen steken bij nieuwkomers. Gevestigde partijen kunnen volgens Hendriks heel wat opsteken van startups. Het belangrijkste: dingen eerst valideren voor je ze uitvoert. ‘Dat betekent dat je eerst moet onderzoeken of er een probleem is, voordat je met een oplossing aankomt. Dat klinkt logisch, maar veel leegstand in het verleden is ontstaan doordat er dingen neergezet zijn waar niemand behoefte aan had. Mijn advies is dan ook: ga niet mee in de waan van de dag, maar kijk 20 jaar vooruit en sta open voor mensen met nieuwe ideeën over technologie en innovatie. Duurzaam bouwen vraagt om een lange-termijnvisie. Uiteindelijk is duurzaamheid niet meer iets innovatiefs, het hoort er gewoon bij.’