

## Worden we de jukebox van Europa?

*Doorwerken tot je 67°. Voor velen een schrikbeeld. Zo niet voor vastgoeddeskundige Karel Dekker. Met zeventig is hij nog volop aan de slag. Na een afwisselende loopbaan begon hij na zijn pensionering weer voor zichzelf en ging hij voor het CFPB werken. Daar houdt hij zich bezig met de rekenmodellen PARAP en PACT en met duurzaamheidsvraagstukken. Karel is begonnen als architect. Gaandeweg zijn loopbaan is hij zich steeds meer gaan toeleggen op strategisch onderzoek in de bouw. Hij heeft zich met de meest uiteenlopende vraagstukken bezig gehouden en had en heeft overal een uitgesproken mening over. Er speelt van alles in de bouwwereld. Ik vroeg Karel om zijn kijk op een en ander.*



Karel Dekker

*De bouw heeft zwaar te lijden onder de kredietcrisis. Komt dat nog goed?*  
Op termijn wel, denkt Karel. “Maar er komen wel verschuivingen. Je hebt drie sectoren: de woningbouw, de utiliteitsbouw en de GWW-sector. In volume gaat het om ongeveer de helft, een kwart en een kwart. De woningbouwmarkt zie ik over een jaar of drie weer terugkomen op het oude niveau. De utiliteitsbouw neemt in volume mogelijk iets af en je krijgt daar flinke verschuivingen. De GWW-sector blijft stabiel of neemt iets in omvang toe”.

### **Woningmarkt**

Karel verwacht dat de nieuwbouwwoningmarkt zeker nog tot eind 2011 slecht blijft. Er is weinig kopersvertrouwen en grondeigenaren en gemeenten moeten nog leren dat de tijd voorbij is dat ze de grondprijzen kunnen waarderen op residuele restwaarde en dat die dan ook nog eens fantastisch goed is. Hij geeft een voorbeeld: “een huis doet 3 ton op de markt. Bouwkosten en bijkomende kosten zijn 2 ton. Die trek je van elkaar af en dan houdt je 1 ton over voor de grond. Daar zit de winst. Maar nu zakt de marktprijs naar 2,5 ton. De bouwkosten blijven gelijk. Nu is er nog maar een halve ton over voor de grond. Dat zie je nu gebeuren. Er komt pas weer schot in de markt als partijen hun verlies genomen hebben en de grondposities zijn afgeboekt”.

Op de wat langere termijn komt het wel weer goed met de woningbouwsector aldus Karel. Aan de ene kant heb je een vaste nieuwbouwwoningbehoefte van circa 80.000 woningen per jaar. Daarnaast komt er een enorme renovatiegolf aan. De meeste huizen gaan 50 tot 80 jaar mee. Na de oorlog is er ontzettend veel gebouwd. In de jaren zestig en zeventig 110 tot 140 duizend woningen per jaar. Die woningen zijn in 2020 vijftig jaar of ouder, die komen dan aan de beurt om rigoureuus op de schop te gaan. Een deel zal tegen de vlakte gaan maar er zal vooral ingrijpend gerenoveerd worden. Dat woningen worden aangepast aan de eisen van deze tijd. Karel ziet tal van mogelijkheden. Hij geeft een voorbeeld. “Veel huizen uit de jaren 60-70 zijn doorsnee rijtjeshuizen. Destijds prima geschikt, maar nu liggen onze eisen hoger. Wat zou kunnen gebeuren is dat een huis dat te koop staat wordt gekocht door de twee burens, die het huis laten afbreken en er twee garages voor terugbouwen, of ruime L-vormige woonkamers. En daarboven een opbouw. Die zijn dan aangepast aan de wensen en koopkracht van de nieuwe generatie”.

Een vuistregel uit renovatiestudies: als je de drager voor minder dan 50% van de nieuwbouwprijs glas- en waterdicht en geïsoleerd kunt krijgen, loont renovatie.

### **Kantorenmarkt**

In de utiliteitsbouw vallen de klappen in de kantorenmarkt. Nu staat een zesde van het kantooroppervlak al leeg en er zit nog een golf van efficiëntieverbetering aan te komen. “Neem de Rijksoverheid, die heeft circa 6 miljoen m<sup>2</sup>, ze werken daar met 120.000 ambtenaren in. Van die 6 miljoen is misschien 4 miljoen m<sup>2</sup> kantoren. Straks zijn er nog zo’n 100.000 rijksambtenaren. De 120.000 rijksambtenaren gebruiken nu ruim 30 m<sup>2</sup> VVO. Over 10 jaar gebruiken ze nog 20 vierkante meter. Dus je gaat van 4 miljoen naar 2 miljoen m<sup>2</sup> kantoren voor de Rijksoverheid. Dat betekent dus dat er de komende periode elk jaar 200.000 m<sup>2</sup> op de markt komt. En de hele grote kantoororganisaties, die voor zichzelf kantoren bouwen, de grote verzekeringsmaatschappijen en banken, daar zie je hetzelfde. Die zeggen ook, als we met 20 m<sup>2</sup> toe kunnen, waarom zouden we het dan met 30 m<sup>2</sup> doen? En het thuiswerken zal verder toenemen. Tel uit je winst. Er gaan nog heel veel m<sup>2</sup> bespaard worden, zowel in de



publieke als private sector. Ik verwacht daarom dat er voor de kantorenmarkt nog nauwelijks nieuwbouw nodig zal zijn”.



Alvast een blik werpen op het nieuwe kantoor: uitstervend uitstapje?

*Je redenering veronderstelt dat de bestaande vastgoedvoorraad kantoren, meest traditionele kamerkantoren, omgebouwd gaat worden in innovatieve activiteitgerelateerde werkomgevingen. Zie je dat gebeuren?*

“Zeker. Er wordt wel gezegd dat activiteitgerelateerd werken alleen kan in nieuwbouw, maar dat is echt flauwekul. Natuurlijk kan het ook in een verbouwd bestaand kantoor. Dat betekent ook, dat er een hele verbouwgolf komt, die het mogelijk moet maken dat er geconcentreerd én flexibel gewerkt kan gaan worden. En dat betekent nogal wat. Alleen al bij de overheid moet 2 miljoen vierkante meter in tien jaar tijd worden gerenoveerd”.

*Een behoorlijk deel van de bestaande kantorenvoorraad, misschien wel de helft, komt structureel leeg te staan als je prognose uitkomt. Wat gebeurt daarmee?*

Karel vertelt dat de herbestemming van leegstaande kantoorgebouwen tegenwoordig volop de aandacht heeft. Kijkend naar de bouwkundige mogelijkheden ligt het ombouwen in woningen het meest voor de hand. Het grote verschil in huuropbrengsten vormt wel een serieuze drempel. “Een kantoorpand kan je verhuren voor 110 tot 160 euro per m<sup>2</sup> VVO per jaar, woningbouw levert 50 tot 60 euro per m<sup>2</sup> op. Een eigenaar zal eerst moeten afboeken. Dat is nog niet gebeurd. Maar op een gegeven moment zullen eigenaren zich wel de vraag stellen, wat ga ik doen, de boel platgooien en afwaarderen tot nul, tijdelijk herbestemmen of permanent herbestemmen en deels afboeken? Bij tijdelijk herbestemmen verwacht de eigenaar dat hij het gebouw op termijn weer als kantoor kan gaan verhuren. Je geeft het kantoor dan low budget een woonfunctie, de binnenwanden haal je weg en je rijdt mobiele units naar binnen. Randvoorwaarde voor deze lijn is dat de overheid speciale huurcontracten toestaat met beperkte opzegtermijn. De andere lijn is permanent herbestemmen. Een rekensom moet uitwijzen of de benodigde investeringen (in drager en inbouw) opwegen tegen de restwaarde van het gebouw. Dat zal sterk van de situatie afhangen. De ligging speelt een belangrijke rol. Een markant kantoor in de binnenstad leent zich beter als woonruimte dan een kantoor in een bedrijvenpark.”

1963-1970	Werkt bij architectenbureau van oudere broer die bureau van vader Dekker voortzet
1970-1973	Adviseur Nationale Woningraad
1973-1986	Partner architectenbureau ARO (architectuur, ruimtelijke ordening, organisatie) / Bestuurslid Stichting Architectenresearch/medeoprichter Stichting Open Bouwen
1986-1995	Karel Dekker Consultants - Strategisch onderzoek in de Bouw
1995-2000	Hoofd Strategisch Onderzoek Bouw (BKR) bij TNO
2000-2005	Senior onderzoeker TNO Bouw
2005-heden	Karel Dekker Consultants - Strategisch onderzoek in de Bouw / Freelance medewerker CfPB
2006-2010	Medeoprichter/eigenaar StrateGis BV, simulatie stedenbouwkundige planning en economie

Loopbaan Karel Dekker



## Zorg

Voor de zorg verwacht Karel alleen nog maar groei, zeker 5% per jaar. Er zijn 1200 verzorgingshuizen, die moeten alle 1200 op de schop. We gaan naar een hele nieuwe visie van scheiden van wonen en zorg. Je raakt daarbij ongeveer de helft van de capaciteit kwijt, dus er moet ook een heleboel nieuw worden neergezet. En verpleeghuizen, dat zijn er circa 450, de manier waarop mensen worden opgeborgen in verpleeghuizen accepteren we straks niet meer. Zodra er weer financiële ruimte is vinden we dat mensen een fatsoenlijke kamer moeten hebben. Er zal een gigantische verdunning ontstaan in de verpleeghuizen. Dat wordt nog versterkt door het meer scheiden van wonen en zorg. Daarnaast krijg je de effecten van de extramuralisering. We vinden dat oudere mensen niet in tehuizen horen maar tussen de mensen in moeten wonen, ook bijvoorbeeld mensen die dement zijn. Daarvoor krijg je allerlei kleinschalige voorzieningen. En dan heb je nog de ziekenhuizen, die gaan in beginsel maar een jaar of twintig mee, daar is verbouwen en nieuwbouw aan de orde van de dag. En dan nog de algemene volumetoename vanwege de vergrijzing. Al met al is er een onvoorstelbaar grote bouwbehoefte in de zorg.



## Industrie

Een in omvang bescheiden poot binnen de utiliteitsbouw is de bouw voor de industrie. Karel verwacht dat de bouw voor de industriële sector gaat groeien met 2 tot 4% per jaar vanwege de aantrekkende export.

## Grond-, weg- en waterbouw

De GWW-sector is vrijwel geheel overheidsgefinancierd. Karel daarover: "Het is verstandig beleid om in crisistijd de dingen die je van plan bent te doen en die je toch moet doen zoveel mogelijk naar voren te halen. Daarmee stimuleer je de economie, je kunt projecten tegen een gunstige prijs aanbesteden en je profiteert er eerder van. In de praktijk gebeurt het wel, maar mondjesmaat. Dat heeft alles te maken met de wijze waarop wij omgaan met grote projecten. In Nederland en Duitsland is de termijn tussen initiatief en realisatie 16 jaar. In Frankrijk is het vier jaar! Dat zit hem in de aard van het beestje, not in my back yard. Recente pogingen om de procedures te versnellen zullen waarschijnlijk niet veel uithalen, een mentaliteit verander je niet zomaar." Op de wat langere termijn voorziet Karel wel groei in de GWW-sector. "Er zitten een paar gigaprojecten aan te komen. Zo krijgen we het project 'verdediging van de kust'. En het is goed denkbaar dat het project 'Ruimte voor de rivieren', dat in 2015 klaar is, een vervolg gaat krijgen als er een echte klimaatverandering komt en de huidige zestien duizend kuub water die per minuut ons land binnenstroomt toeneemt tot zeg twintig duizend kuub. Dat vergt een geheel nieuwe aanpak, en wederom een miljardeninvestering. En dan hebben we nog onze wegen en spoorlijnen."

## Het (openbaar) vervoer



Randstadmetro: kwestie van tijd?

Ons spoorwegnet is vol. Maar 18% van alle vervoersbewegingen gaat over het spoor. "Stel nu dat we, net als bij de metro, de wissels afschaffen, in elk geval in de Randstad. Dan kun je om de twee à drie minuten een trein laten vertrekken en kunnen treinen veel stipter rijden. Het wordt dan een stuk aantrekkelijker om de trein te nemen. En je kunt de capaciteit dan met een factor drie à vier verhogen. Al je er even over nadenkt, in de Randstad wonen ongeveer 7,5 miljoen mensen. De kaart van Groot-Londen plak je precies op de Randstad. Groot Parijs idem Dito. Met de metro van Londen en Parijs zou je de hele Randstad kunnen bereiken. Ik heb veel lezingen gehouden over dat soort onderwerpen, dan plakte ik de plattegrond van de metro van Londen op de Randstad. Maar dat vergt lef, visie en natuurlijk een smak geld. Ik zie het niet gebeuren. Er zijn ook andere opties. Op veertig meter diep een ringleiding voor de Randstad met hoge snelheden, we kunnen tegenwoordig technisch gezien snelheden halen van 600 à 700 km/uur. Betekent dat je in 10 minuten van centrum Den Haag in Amsterdam bent. Wat kost dat? Circa veertig miljard. In 2002 is een idee ontwikkeld om al het vrachtverkeer ondergronds te brengen. Buizenpost in buizen van 2,5 meter diep onder de grond. Er waren drie ministeries bij betrokken, het plan is helemaal technisch uitgewerkt. TNO kreeg de opdracht om een maatschappelijke kosten-baten analyse te maken. Van drie varianten: alleen Utrecht, de Randstad, heel Nederland. Er kwam een groot congres en er was veel enthousiasme. De studie wees uit dat het financieel haalbaar was, maar dan moest je het systeem op termijn wel in het hele land doorvoeren. De maatschappelijke kosten waren dan 40 miljard en de baten 55 miljard. Als ik mensen op de ministeries spreek krijg ik in nog regelmatig terug 'O ja, dat was een fantastisch verhaal'. Maar ik geloof er nu niet meer in, dan zou er al lang begonnen moeten zijn. Erg jammer. De Randstad slijt dicht. Een goede infrastructuur is van groot belang





voor onze concurrentiepositie in Europa. We kunnen twee kanten op. Nu is ons BNP bijna 5% van het Europees BNP (27 lidstaten). We kunnen gaan voor de 6%-variant, of genoeg nemen met de 4%-variant. In dat laatste geval worden we de jukebox van Europa, Amsterdam, lekker uitgaan, dat is ook een model waar je voor kunt kiezen”.

### De organisatie van de bouw

Over het vermogen van de samenleving om verstandige keuzes voor de langere termijn te maken is Karel niet erg optimistisch. Naast een bevlogen idealist is hij realistisch genoeg om te weten dat de mens doorgaans niet veel verder kijkt dan zijn neus lang is. Een mooi voorbeeld daarvan is de organisatie van de bouw.

Karel is een van de grondleggers van een stroming die nadenkt over het vergroten van de rationaliteit en het industrieel denken in de bouw. Hij heeft vanaf begin jaren tachtig diverse studies naar dit vraagstuk verricht en heeft geregeld getracht zetten in de goede richting te geven. De bouw is tamelijk ouderwets georganiseerd, zeker als je het vergelijkt met de industriële sector. Bouwen is elke keer een incident, een ad hoc proces waarbij partijen op eenmalige basis een project met elkaar doen. Men moet aan elkaar wennen, de samenwerking loopt niet altijd goed en na de realisatie stapt iedereen op en mag de beheerder het verder uitzoeken. De efficiëntieverliezen zijn groot. Eén troost, het betreft een mondiaal probleem, over de grens is het niet beter. Ondanks vele - vaak heftige - rapporten, zoals ‘Het kan ook anders in de bouw’, heeft het lang geduurd voordat de ideeën doorsijpelden in de bouwsector.

Vanaf 2005 is een kentering waarneembaar. Er ontstaan nieuwe vormen van samenwerking zoals co-makership en collaborative engineering. Partijen kiezen voor vaste partners en onderaannemers en er wordt onderling kennis uitgewisseld. Bouwbedrijven met een strategische lange termijnvisie zoals Vanenburg, Era en Strukton nemen hierbij het voortouw. Ze werken met multidisciplinaire teams, combineren bouw en beheer en spelen actief in op ontwikkelingen als PPS-contracten. Het is interessant om te zien dat deze bedrijven, die zich meer richten op de langere termijn, minder last lijken te hebben van de bouwcrisis. Toch gooit de crisis ook roet in het eten. Een groot deel haakt af omdat men zich weer helemaal richt op de korte termijn. Het ad hoc denken neemt het over, wat zijn de gelegenhedskoopjes, kan ik nog een failliete boedel overnemen?

### Duurzaam Bouwen



Duurzaam bouwen loopt als een rode draad door de loopbaan van Karel. Vanaf 1973, als architect in het bureau ARO voerde hij de regel in dat alle nieuwbouwwoningen die werden ontworpen maximaal 1000 kuub aardgas per jaar mochten verstoken. Een verbruik van 2500 kuub op jaarbasis was toen nog heel gewoon. “Je had in die tijd de energiecrisis, autoloze zondagen, de Club van Rome. Ik zat in die periode in de gemeenteraad en heb een milieuganzenbord ontworpen dat alle huishoudens van Hazerswoude kregen om het milieubewustzijn te vergroten. Vanaf die tijd is het nooit meer weggeweest. In het werk zat het er altijd wel tussendoor, maar ik vond het geen apart thema. Ik vond dat het geïntegreerd moest zijn met elke streep die je als architect zet. In het begin ging het vooral om energiebesparing. Later kwam er ook aandacht voor duurzaam bouwen, de visie van het open bouwen. Dat gebouwen heel lang mee gaan, dat gebouwen statisch zijn en de mens dynamisch is. Hoe krijg je het voor elkaar om de gebouwen zo te maken dat de dynamische invloeden van de mens plaats kunnen vinden in gebouwen die kunnen veranderen? Ik heb hier vanaf 1988 verschillende studies naar gedaan”.



Een succesvolle studie was er een voor het Nationaal Ziekenhuis Instituut (Nzi). De vraag was hoe je een ziekenhuis bouwt dat zich steeds kan aanpassen aan de nieuwe behoeftes. Met architect Nicolai van het Nationaal Ziekenhuisinstituut bedachten zij de dubbele veer constructie (Karel vouwt de handen ineen om het concept te illustreren). Dat is echt een begrip geworden. Het sloot ook goed aan bij zijn vertaling van zuinig met materialen om te gaan: zorg dat gebouwen lang meegaan door ze flexibel te ontwerpen. Deze aanpak spreekt hem meer aan dan de cradle-to-cradle gedachte.

Hij deed ook mee aan diverse grote internationale projecten. Zoals een Europees project om naoorlogse wijken duurzaam te verbouwen, volgens het principe van People, Planet, Profit.<sup>1</sup> Het ging om sociaal culturele, ecologische en economische duurzaamheid. Zeven woonwijken uit zeven landen (Zweden, Finland, Denemarken, Duitsland, Engeland, Frankrijk en Nederland) werden gelijktijdig duurzaam gerenoveerd, met alle kennis uit al die landen. Uitgangspunt was de helft energie, de helft water, de helft afval. Naast allerlei technologische innovaties was een belangrijke rol weggelegd voor sociale duurzaamheid, dat bewoners participeren in de besluitvorming en dat ze worden gemotiveerd tot energiezuinig gedrag. Eigen verantwoordelijkheid speelde daarbij een belangrijke rol. Dat werd onder andere gestimuleerd door het principe 'Baas achter eigen voordeur', waarbij huurders zelf de zorg krijgen voor de binnenkant van de woning en hiervoor ook een budget krijgen van de woningbouwcorporatie.

Karel vindt de rol van de gebruikers in het duurzaamheidsvraagstuk erg belangrijk. "Daar is nog veel winst te behalen. De mensen ertoe krijgen dat ze zelf zuiniger met energie omgaan scheelt al snel 20 tot 25%. Eigen verantwoordelijkheid is daarvoor essentieel". Karel heeft zich daar veelvuldig voor ingezet. Zo was hij een van de geestelijke vaders van de wet die bepaalt dat woningbouwcorporaties niet meer mogen eisen dat een huurwoning wordt teruggebouwd in de oude staat als je verhuist. "Dat ging niet zonder slag of stoot. Daar hebben we echt voor gevochten", zegt Karel. "Jammer genoeg krijgt de People-kant nog steeds weinig aandacht. Zo ook toen het CfPB werd gevraagd voor een studie naar de energie-efficiëntie van Rijkskantoren. Het kostte veel moeite de Rgd te overtuigen om de People-kant mee te nemen. Uiteindelijk laat de studie zien dat de grootste energiebesparingen op kantoor te behalen zijn door werknemers en technische beheerders te bewegen tot energiebewuster gedrag. Ander voorbeeld: toen ik hoofd Strategisch Onderzoek was bij TNO kregen we een nieuw kantoor. Ik heb toen binnen mijn afdeling een prijsvraag uitgeschreven: hoe zouden jullie willen werken en wat voor een werkomgeving past daarbij? Dat heb ik toen met de architect besproken. Die had zoiets van pfff, wat moet ik daar mee. Er kwam weinig van terecht, mijn initiatief bloedde dood op argumenten als 'dat kan toch niet, alles moet hetzelfde zijn'. Tja. Toch jammer, want ik ben er van overtuigd dat mensen een belangrijke say moeten hebben in de inrichting van hun werkomgeving. Dat het hun kindje is, dat ze zich er thuis voelen. Dat spreekt mij ook zo aan bij het CfPB, dat ze de mens in het gebouw nadrukkelijk meenemen".

### Karel en het CfPB

De kiem van de samenwerking met het CfPB ligt in 1992. Toen ontwikkelde KD/Consultants het DECIM LifeCycleKostenmodel voor kantoorgebouwen. Bij de Rgd en TUD was het LDK ontwikkeld, Willem Meijer had een eigen model. Hans de Jonge nam het initiatief de modeldenkers bij elkaar te brengen, waaruit vanaf 1992 de PARAP groep is ontstaan. Vanaf 2006 wordt de PARAP groep met de ontwikkelde kennis en instrumenten ondergebracht bij het CfPB. Vanaf dat moment is gewerkt aan een integraal Levensduurkostenmodel. Een geweldig goed instrument, veel beter dan andere kostenmodellen, vindt Karel: "De besluitvorming zou tien keer beter worden als men PARAP zou gebruiken om de besluitvorming te ondersteunen. Het wordt transparant en je kunt veel makkelijker overdragen. Je kunt laten zien waarom je die beslissing op dat moment hebt genomen, welke alternatieven je hebt afgewogen en waarom de gekozen variant de voorkeur kreeg". PARAP is gebouwd als beslissingsondersteunend instrument in de vroege fasen van



<sup>1</sup> People: de zorg voor de toekomst van onze kinderen. Planet: we moeten zuinig zijn op onze grondstoffen. Alles waarbij verspilling plaatsvindt moet je proberen te vermijden. Energie, materialen, water, afval enzovoort. Daarvoor alles uit de kast halen. Profit: de maatregelen moeten ook op lange termijn economisch verantwoord zijn en duurzaam kunnen worden toegepast.



kantoor nieuwbouw. Er is verder gewerkt aan een renovatieconcept, dat gezien de huidige situatie in de kantorensector erg actueel is.

Behalve met PARAP houdt Karel zich bij het CfpB bezig met duurzaamheidsvraagstukken en bouwde hij het PACT rekenmodel (Plekken en ACTiviteiten). Dit model berekent op basis van activiteitenprofielen soorten en aantallen werkplekken en toont de consequenties van verschillende scenario's. Het model is met name geschikt voor organisaties die overstappen op een vorm van activiteitgerelateerde huisvesting.

### Modellenbouwer

Karel heeft in zijn loopbaan tal van modellen gebouwd. Modellen voor stedenbouwkundige modellering, maatschappelijke kosten-baten analyses, kosten en baten van vervangende nieuwbouw (slopen of renoveren?), cargo-logistiek Schiphol enzovoort. Hij zegt daarover "Ik kon gewoon goed rekenen. Als er iets uitgerekend moest worden deed ik het. In mijn eerste baan was ik behalve architect ook constructeur van het bureau. Daarvoor maak je ook veel gebruik van modellen. Bij architectenbureau ARO was een van de eerste opdrachten 300 woningen in Alkmaar. Daar zagen we dat de hele manier waarop grondkosten werden berekend aan alle kanten rammelde. Daar kregen we de kriebels van en toen hebben we de ARO-rastermethodiek bedacht. Je deelt de grond op in vakjes en hangt aan elk vakje een modelletje dat aangeeft wat er in het vakje zit. Dat principe van systematisch ordenen en methodisch uitwerken heb ik eigenlijk altijd gebruikt. Je kunt het vergelijken met de Werkplekwijzer, werken met bouwstenen".



*Een laatste vraag. Stel dat je door Mark Rutte zou worden gevraagd om de bouw- en infrastructuurparagraaf van het nieuwe Kabinet te schrijven, welke drie punten zouden dan bovenaan je lijstje staan?*

Karel noemt de volgende drie punten:

1. Een goed plan maken voor hervorming van de woningmarkt, zowel de koopmarkt als de huurmarkt. De huurwet aanpassen, zodat er tijdelijke verhuur kan plaats vinden in gebouwen die tijdelijk niet aan de vraag voldoen, zoals leegstaande kantoren.
2. Een plan laten maken voor betere spreiding van het wegverkeer en vooral de afwikkeling ervan bij en in de grote steden. Meer asfalt en rijbanen helpen echt niet.
3. Een verbeteringsplan voor het openbaar vervoer, waarbij de knelpunten uit het railnet worden gehaald en er elke 5 minuten een trein kan rijden.

Nu nog zorgen dat Karel in contact komt met Mark Rutte. Die laat zich vast (ook) meeslepen door Karel zijn vlamme betogen. Dan staan in elk geval onze bouw- en infrastructuur over een poosje weer goed op de rails.

Marc d' Ancona

