

Studiereis Wenen

Wenen: bouwen aan de stad van morgen met de kracht van het verleden



*Met de Vastgoedmeesters
15 – 19 april 2026*



Woensdag 15 april 2025

Van Arnhem naar Wenen, het begin van dit verhaal

De studiereis naar Wenen begon vroeg, maar met energie. Om 7.15 uur verzamelden we ons in de stationshal van Arnhem. Twintig Vastgoedmeesters, sommigen nog met een kop koffie in de hand, anderen al in gesprek alsof we elkaar gisteren nog zagen. Het is een herkenbaar begin: een groep professionals die elkaar kent, maar die tijdens zo'n reis altijd weer nieuwe verbindingen legt.

De Intercity Express bracht ons comfortabel en in één vloeiende beweging richting het zuiden. Eerste klas, ruim zitcomfort en – niet onbelangrijk – voldoende ruimte om met elkaar in gesprek te gaan. Want juist daar begint de reis al: in het delen van verwachtingen, het ophalen van eerdere ervaringen en het vooruitkijken naar wat komen gaat.



De eerste etappe naar Frankfurt verliep soepel. Onderweg trokken landschappen voorbij die langzaam veranderden van Nederlands vlak naar Duits glooiend. In de trein ontstonden de eerste kaartspelletjes, werd er bijgepraat en ook al voorzichtig ingezoomd op het programma. Thema's als stedelijke ontwikkeling, sociale woningbouw en mobiliteit kwamen al langs, nog voordat we Wenen hadden bereikt.

In Frankfurt hadden we tijd voor een korte tussenstop. Een deel van de groep maakte van de gelegenheid gebruik om even de stad in te lopen. Langs het bankenkwartier (Europese bank), waar de schaal en zakelijkheid van de hoogbouw een scherp contrast vormen met de historische kern. De wandeling bood precies wat nodig was: even bewegen, even frisse lucht, en een eerste gezamenlijk moment buiten de trein.



Daarna vervolgden we onze reis met de ICE richting Wenen. Opvallend was de rust en punctualiteit van het systeem. Treinen die bijna doen wat ze beloven, een netwerk dat redelijk werkt. Door een trekker op het spoor een kleine vertraging, maar verder een prima reis.



Naarmate we dichterbij Wenen kwamen, veranderde ook het landschap. Breder, rustiger, met een andere schaal. Aan het begin van de avond arriveerden we in Wenen. Een stad met historie, met grandeur, maar ook met een duidelijke visie op wonen en leven. De eerste dag zat erop, een volle dag reizen, maar zeker geen verloren tijd. Integendeel: het is de opbouw naar wat komen gaat. De reis zelf als onderdeel van de ervaring, als voorbereiding op de inhoudelijke verdieping die de komende dagen volgt. Morgen begint het programma echt. Maar de basis is gelegd: een groep die staat, een sfeer die goed is, en een gezamenlijke nieuwsgierigheid naar wat Wenen ons gaat laten zien.

Donderdag 16 april

De stad ervaren en begrijpen – van Seestadt tot systeemdenken

Na de reisdag van gisteren begon vandaag het inhoudelijke programma. We kozen er bewust voor om de dag te starten met het openbaar vervoer. Niet alleen als praktisch middel, maar als manier om de stad echt te ervaren. Door met metro en trein te reizen, voel je hoe Wenen functioneert. Je merkt de rust, de betrouwbaarheid en de vanzelfsprekendheid waarmee inwoners zich verplaatsen. Het is precies die dagelijkse realiteit die veel zegt over hoe een stad is georganiseerd.



Onze eerste bestemming was **Aspern Seestadt**. Vanaf het centrum reisden we met de metro naar dit nieuwe stadsdeel, gelegen op het terrein van het voormalige vliegveld Aspern. Alleen al de reis ernaartoe maakte duidelijk hoe sterk het netwerk is: snel, overzichtelijk en goed verbonden met de rest van de stad.

Seestadt zelf is indrukwekkend in schaal en ambitie. Op een gebied van circa 240 hectare wordt hier een compleet nieuw stuk stad gerealiseerd, met uiteindelijk ruimte voor 20.000 tot

25.000 bewoners. Wat dit project bijzonder maakt, is de volgorde van ontwikkelen. De infrastructuur – met name het openbaar vervoer – is hier niet volgend, maar leidend geweest. De metrolijn lag er al voordat de eerste woningen werden opgeleverd. Daarmee is het mobiliteitspatroon van bewoners vanaf dag één bepaald. Niet de auto, maar het OV vormt de basis. Het gebied is opgezet volgens het principe van de 15-minutenstad. Voorzieningen liggen dicht bij elkaar en zijn fijnmazig verdeeld. Opvallend is dat ontwikkelaars verplicht worden om commerciële ruimten te realiseren, met voorwaarden aan huurprijzen en invulling. Zo ontstaat ruimte voor lokale ondernemers en dagelijkse voorzieningen. Het laat zien dat de gemeente hier actief stuurt op een levendige en inclusieve wijk.



Ook de rol van de overheid valt op. Doordat de grond bij aanvang volledig in publieke handen was, kon de stad de regie stevig voeren. Er is een ontwikkelmaatschappij opgericht waarin de stad en de landelijke overheid samenwerken. Dat maakt het mogelijk om lange termijn keuzes te maken en innovatie daadwerkelijk toe te passen.





Die innovatie kwam verder aan bod tijdens ons bezoek aan **Urban Innovation Vienna** in de middag. Hier kregen we inzicht in hoe de stad systematisch werkt aan vraagstukken rond klimaat, energie en leefbaarheid. Wat indruk maakte, was de manier waarop onderzoek direct wordt gekoppeld aan beleid en uitvoering. Zo worden bijvoorbeeld hitte-eilanden in de stad nauwkeurig in kaart gebracht, net als luchtstromen en koeltezones. Deze inzichten worden vervolgens gebruikt bij de inrichting van de openbare ruimte en nieuwe

gebiedsontwikkelingen.

Wat hier duidelijk werd, is dat Wenen sterk inzet op samenhang. Mobiliteit, wonen, klimaat en economie worden niet afzonderlijk benaderd, maar als één geheel. Dat vraagt om regie, maar ook om consistentie in beleid en uitvoering over langere tijd.

In de middag werden we ontvangen op het kantoor van CBRE, waar we een inkijk kregen in de Weense vastgoedmarkt. In een heldere presentatie werd zichtbaar hoe Wenen zich onderscheidt van veel andere Europese steden. De stad kende na de val van de Berlijnse Muur een sterke opleving, mede door haar herwonnen positie als brug tussen Oost en West. Internationale bedrijven en organisaties vonden hun weg naar Wenen, wat leidde tot groei en investeringen in zowel wonen als werken. Inmiddels lijkt die fase van snelle expansie tot rust te zijn gekomen en maakt de markt een meer volwassen, stabiele ontwikkeling door.



Opvallend was de relatief ruime kantorenmarkt, mede gevoed door de aanwezigheid van internationale instellingen zoals VN-organisaties, die Wenen als belangrijke vestigingsplaats hebben gekozen. Tegelijkertijd werd zichtbaar dat deze ruimte ook druk geeft op de marktbalans. Wat verder in het oog springt, is het prijsniveau: in vergelijking met andere grote West-Europese steden ligt dit nog altijd opvallend laag, zeker gezien de kwaliteit van de stad en haar voorzieningen. Dit hangt nauw samen met het sterke Weense woonmodel, waarin betaalbaarheid en sociale woningbouw structureel zijn verankerd en actief worden gestuurd.



De dag werd afgesloten met een gezamenlijk diner in de stad, waar de eerste inzichten verder werden verdiept in gesprek. Vergelijkingen met Nederland werden gemaakt, en de vraag kwam op tafel wat wij kunnen leren van deze manier van sturen en ontwikkelen.

Wat mij bijblijft van deze dag, is de kracht van volgorde en regie. Wenen laat zien dat als je aan de voorkant de juiste keuzes maakt – in mobiliteit, grondbeleid en voorzieningen – je daarmee het gedrag en de kwaliteit van een gebied voor de lange termijn bepaalt.

Vrijdag 17 april

Rood Wenen in perspectief – van systeem naar praktijk

Na de eerste inhoudelijke verkenningen van gisteren, stond vandaag in het teken van de kern van het Weense model: sociale woningbouw en de rol van de overheid daarin. Waar we gisteren het systeem en de hedendaagse aanpak zagen, doken we vandaag dieper in de oorsprong én de doorwerking daarvan in de stad van nu.

We startten de dag opnieuw met het openbaar vervoer. Vanuit het hotel reisden we met de U-Bahn richting onze eerste afspraak. Wederom een bewuste keuze: door gebruik te maken van het OV ervaar je hoe vanzelfsprekend en goed georganiseerd dit systeem is. Het vormt niet alleen een praktisch netwerk, maar ook een fundament onder de manier waarop de stad functioneert.

Onze eerste halte was de **Nederlandse ambassade** in Wenen. Op de zevende verdieping, werden we ontvangen en meegenomen in het werk van de ambassade. We kregen inzicht in hoe Nederland zich economisch en bestuurlijk positioneert in Oostenrijk, en hoe verbindingen worden gelegd tussen beide landen.

Wat dit bezoek waardevol maakte, was de bredere context die werd geschetst. Niet alleen over economie en samenwerking, maar ook over cultuur en bestuursstijl. De manier waarop Oostenrijk – en Wenen in het bijzonder – omgaat met politiek (spionnenstad, vastgoed, wonen en stedelijke ontwikkeling, is sterk verweven met historie, politiek en maatschappelijke waarden. Dat gaf extra duiding aan alles wat we deze dagen zien en horen.



Na dit bezoek reisden we door naar een van de meest iconische plekken van Wenen: de **Karl-Marx-Hof**. Dit wooncomplex, gebouwd tussen 1927 en 1930, is hét symbool van het zogeheten "Rode Wenen". In deze periode voerde de sociaaldemocratische stadsregering een ambitieus programma uit om de leefomstandigheden van de arbeidersklasse structureel te verbeteren. Bij aankomst maakt het complex direct indruk. Met een gevel van ruim een kilometer lengte vormt het

een krachtige stedelijke wand. Maar achter die gevel ontvouwt zich een heel andere wereld: ruime, groene binnenhoven, gericht op licht, lucht en ontmoeting. Wat hier vooral zichtbaar wordt, is dat woningbouw werd ingezet als instrument voor sociale verandering. Niet alleen woningen, maar een totaalconcept. Voorzieningen zoals badhuizen en wasserettes waren integraal onderdeel van het ontwerp.



In een tijd waarin veel mensen onder slechte omstandigheden leefden, betekende dit een enorme sprong in kwaliteit en waardigheid. Tegelijkertijd werd ook duidelijk dat dit model niet alleen historisch is, maar nog steeds doorwerkt. Wenen heeft vandaag de dag nog altijd een zeer groot aandeel sociale en betaalbare woningbouw, met een actieve rol voor de gemeente als eigenaar en ontwikkelaar. De basis die hier bijna een eeuw geleden is gelegd, vormt nog steeds het fundament onder het huidige systeem.



In de middag vervolgden we het programma met een bredere verkenning van stedelijke ontwikkeling en herbestemming, onder andere rond projecten zoals de **Gasometer**. Deze voormalige gasopslaginstallaties zijn getransformeerd tot een multifunctioneel gebied met woningen, voorzieningen en commerciële functies.

De kracht van dit soort projecten zit in de combinatie van behoud en vernieuwing.



Industriële structuren blijven zichtbaar en geven identiteit aan het gebied, terwijl de functie volledig is aangepast aan de eisen van deze tijd. Het laat zien hoe Wenen omgaat met haar erfgoed: niet conserveren om het conserveren, maar inzetten als drager voor nieuwe ontwikkeling.

Wat tijdens deze dag steeds duidelijker werd, is de samenhang

tussen verleden en heden. De visie van "Rood Wenen" – waarin wonen, welzijn en

gelijkheid centraal staan – is niet verdwenen, maar aangepast en doorontwikkeld. Het zit in het DNA van de stad en beïnvloedt nog altijd de keuzes die worden gemaakt.



Tijdens de gesprekken binnen de groep kwam dit ook nadrukkelijk terug. De impact van langdurig consistent beleid, de rol van de overheid als grondbezitter en ontwikkelaar, en het sturen op betaalbaarheid en gemengde wijken werden veelvuldig besproken. Zoals ook in de evaluatie werd benoemd: juist die samenhang tussen geschiedenis, bestuur en huidige praktijk maakt Wenen zo interessant.

Aan het einde van de dag volgden we een wandeling over het Congres van Wenen, onder begeleiding van gids Christa Bauer. Terwijl we langs pleinen en paleizen liepen, kwam de geschiedenis bijna tastbaar tot leven. Het congres, dat na de val van Napoleon werd gehouden, legde de basis voor een nieuw machtsevenwicht in Europa. Grootmachten zochten hier niet alleen naar herstel van grenzen, maar vooral naar stabiliteit en het voorkomen van nieuwe conflicten. Wat opviel in de toelichting, is hoe sterk werd ingezet op diplomatie, langdurige samenwerking en het besef dat duurzame vrede vraagt om evenwichtige verhoudingen.



De parallellen met het Europa van vandaag dringen zich daarbij onvermijdelijk op. In een tijd van geopolitieke spanningen, verschuivende machtsblokken en onzekerheid aan de randen van het continent, is de les van Wenen nog altijd actueel: vrede en stabiliteit ontstaan niet vanzelf, maar vragen om voortdurende dialoog, wederzijds begrip en het vermogen om over nationale belangen heen te kijken. Tegelijkertijd maakt de geschiedenis ook duidelijk dat een

stelsel dat te veel leunt op macht en te weinig op inclusiviteit, op termijn onder druk komt te staan. De wandeling bood daarmee niet alleen een historisch perspectief, maar ook een spiegel voor het Europa van nu.



De dag werd afgesloten met een gezamenlijke wandeling en diner in de stad. Een goed moment om de indrukken van de dag te laten bezinken en verder te verdiepen in gesprek. Wat mij bijblijft, is dat Wenen laat zien dat stedelijke ontwikkeling geen optelsom is van projecten, maar het resultaat van een lange termijn visie. Een visie die consequent wordt doorgevoerd en zichtbaar blijft in de stad. Vandaag werd duidelijk waar het fundament ligt. En daarmee ook waarom Wenen is zoals het is.

Zaterdag 12 april

Tussen keizerlijke grandeur en stedelijke dynamiek

Na twee dagen waarin het programma sterk inhoudelijk was, bood deze zaterdag ruimte om Wenen op een andere manier te ervaren. Minder vanuit systemen en modellen, en meer vanuit de stad zelf. Juist die afwisseling maakt een studiereis compleet: begrijpen én beleven.

We startten de dag in het **MuseumsQuartier** – een plek die exemplarisch is voor hoe Wenen omgaat met haar geschiedenis. Ooit waren hier de keizerlijke hofstallen gevestigd, een functioneel onderdeel van het hofleven. Vandaag is het een van de grootste culturele complexen van Europa, waar oud en nieuw op een vanzelfsprekende manier samenkomen.



Wat dit gebied bijzonder maakt, is het contrast. De barokke gebouwen vormen de historische basis, terwijl de moderne museumvolumes daar bewust tegenover zijn gezet. Geen poging om oud na te bootsen, maar juist een heldere keuze voor gelaagdheid. Het centrale plein functioneert als ontmoetingsplek, waar cultuur, verblijfskwaliteit en stedelijk leven samenkomen. Het is een plek die leeft – en daarmee meer is dan alleen een verzameling gebouwen.

Vanaf het MuseumsQuartier vervolgden we onze route richting de oude binnenstad. Al wandelend werd zichtbaar wat Wenen zo kenmerkt: monumentaliteit, maar zonder afstandelijkheid. De stad voelt ruim en ordelijk, met veel aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte. Pleinen, straten en gevels vormen samen een consistent geheel.

We bezochten onder andere de **Stephansdom**, het iconische hart van de stad. Deze kathedraal is niet alleen een religieus gebouw, maar ook een plek waar de geschiedenis van Wenen tastbaar wordt. In de catacomben liggen eeuwen aan verhalen opgeslagen – van keizers tot burgers. Het onderstreept hoe diep historie hier verankerd is in de stad.

Tijdens de wandeling werd ook duidelijk hoe de stad zich door de eeuwen heen heeft ontwikkeld. Van keizerlijke residentie tot moderne metropool, met telkens nieuwe lagen die zijn toegevoegd zonder het bestaande uit te



wissen. Die continuïteit is voelbaar, en maakt dat Wenen een sterke identiteit heeft behouden.

Een bijzonder moment was de keizerlijke lunch, waarbij we kennismakten met de Weense keuken. Gerechten zoals Kaiserschmarrn zijn niet alleen culinair, maar ook cultureel erfgoed. Ze vertellen iets over tradities, gebruiken en het dagelijks leven door de tijd heen. Het gaf de dag een luchtige, maar betekenisvolle dimensie.



In de middag stond nog een bezoek aan het **Heeresgeschichtliches Museum** op het programma. Hier zagen we onder andere de auto van aartshertog Franz Ferdinand, waarmee hij in 1914 werd vermoord – een gebeurtenis die de directe aanleiding vormde voor de Eerste Wereldoorlog. Het is een indrukwekkend en confronterend object, dat de geschiedenis ineens heel concreet maakt. Wat deze dag kenmerkte, was het contrast. Tussen licht en zwaar, tussen cultuur en geschiedenis, tussen ontspanning en reflectie. Waar we de afgelopen dagen vooral keken naar hoe de stad is georganiseerd, voelden we vandaag wat de stad is.



We sloten de dag uiteraard opnieuw af met een gezamenlijk diner in de stad. Wat mij bijblijft van vandaag, is hoe Wenen erin slaagt om haar rijke verleden niet alleen te bewaren, maar ook te laten functioneren in het heden. De stad is geen museum, maar een levend geheel waarin historie, cultuur en dagelijks leven naadloos in elkaar overgaan.

Zondag 13 april

Terugkijken en meenemen – van Wenen naar huis

De laatste dag van een studiereis heeft altijd een ander karakter. Het programma is lichter, de koffers zijn gepakt en de gesprekken verschuiven vanzelf van ontdekken naar duiden. Ook vandaag stond in dat teken: afronden, terugkijken en vooruitdenken.

Na het ontbijt vertrokken we richting het station voor de terugreis naar Nederland. Wederom per trein, en opnieuw een bewuste keuze. Niet alleen vanuit comfort en duurzaamheid, maar ook omdat het past bij de manier waarop we deze reis hebben ingestoken: met aandacht, met tijd en met ruimte voor gesprek.





De eerste etappe bracht ons richting München, waar we voldoende overstaptijd hadden om even de stad in te lopen. Een korte wandeling langs onder andere de Karlstor, de Frauenkirche en de Marienplatz gaf nog een laatste stedelijke impuls aan deze reis. Het contrast met Wenen was voelbaar: compacter, drukker, maar met eenzelfde gelaagdheid in historie en gebruik. Even de benen strekken, een kop koffie, en weer door.

Daarna vervolgden we onze reis richting Arnhem. Zoals het soms gaat bij internationale treinreizen, verliep het laatste deel niet helemaal volgens planning. Door een incident op het spoor bij Keulen ontstond vertraging, en moesten we geduld hebben voordat we onze reis konden vervolgen. Het hoort erbij, en werd door de groep vooral pragmatisch opgepakt. Een uur later dan gepland, maar met een hoofd vol indrukken en gesprekken die nog wel even doorgaan. Terugkijkend op de afgelopen dagen kwamen de belangrijkste inzichten als vanzelf naar boven. De kracht van lange termijn beleid in Wenen. De rol van de overheid als actieve speler in de woningmarkt. Het belang van investeren aan de voorkant – in mobiliteit, in voorzieningen, in samenhang. Maar ook de keerzijde: de grenzen aan maakbaarheid, en het belang van balans tussen sturen en laten ontstaan.

Wat deze reis bijzonder maakte, was niet alleen het programma, maar ook de groep. Zoals ook uit de evaluatie bleek, werd de combinatie van inhoud, afwisseling en onderlinge sfeer zeer gewaardeerd. Aan het begin van de avond arriveerden we weer in Nederland.



Wenen als spiegel – lessen voor ons eigen werk

Wat blijft hangen na deze studiereis naar Wenen is niet één project, één bezoek of één verhaal. Het is de samenhang. De manier waarop historie, bestuur en ruimtelijke ontwikkeling hier met elkaar verweven zijn en elkaar over de lange termijn versterken.

Wenen laat zien dat stedelijke kwaliteit geen toevallig resultaat is, maar het gevolg van consistente keuzes. Keuzes waarin de overheid een actieve en sturende rol pakt. Niet alleen als beleidsmaker, maar ook als grondeigenaar, ontwikkelaar en bewaker van publieke waarden. Dat vraagt om een lange adem en bestuurlijke continuïteit, maar levert een stad op waarin betaalbaarheid, leefbaarheid en kwaliteit in balans zijn.

Wat ons daarbij bijzonder heeft geraakt, is de positie van wonen binnen het bredere maatschappelijke systeem. Wonen is hier geen sluitpost van de markt, maar een fundament onder de stad. Met een groot aandeel betaalbare woningen, gericht op een brede doelgroep, wordt actief gestuurd op gemengde wijken en sociale stabiliteit. Dat is geen ideologisch vraagstuk, maar een bewuste en volgehouden strategie.

De bezoeken aan onder andere Aspern Seestadt, Karl-Marx-Hof en Urban Innovation Vienna maakten zichtbaar hoe deze visie doorwerkt in zowel historische als nieuwe ontwikkelingen. Van het "Rode Wenen" tot hedendaagse gebiedsontwikkeling: steeds staat de vraag centraal hoe de stad bijdraagt aan het dagelijks leven van haar bewoners.

Tegelijkertijd biedt Wenen ook een spiegel voor onze eigen praktijk in Nederland. Wij opereren in een context waarin marktwerking, versnipperd eigendom en kortere besluitcycli een grotere rol spelen. Dat maakt het realiseren van samenhang en lange termijn kwaliteit complexer. Juist daarom is het waardevol om te zien wat mogelijk is als regie, grondbeleid en visie sterker met elkaar verbonden zijn.

Een belangrijke les is het belang van volgorde en investeringskeuzes. Wenen investeert aan de voorkant: in openbaar vervoer, in voorzieningen en in structuur. Daarmee wordt het gebruik en gedrag van bewoners duurzaam beïnvloed. Dit vraagt om lef en om het vermogen om voorbij de korte termijn te kijken.

Ook op het gebied van klimaat en innovatie laat Wenen zien hoe een stad zich systematisch voorbereidt op de toekomst. Door onderzoek, data en beleid met elkaar te verbinden, ontstaat een aanpak die niet reactief is, maar anticiperend. Een benadering die ook in onze eigen opgaven steeds relevanter wordt.

Wenen laat zien dat een stad maakbaar is – maar alleen als er visie is, consistentie en samenwerking. Dat is misschien wel de belangrijkste les die wij meenemen. Dank aan alle Vastgoedmeesters voor jullie betrokkenheid, humor en openheid. Op naar een volgende inspiratiereis – en tot die tijd: aan de slag met alles wat we meenemen uit Wenen.



Voor meer info: Jan Luursema
Telefoon: 0653 178681
Email: Jan.Luursema@MaPaLaNa.nl
Website: www.mapalana.nl

Met dank aan de volgende deelnemers van deze studiereis:

Naam	Bedrijf
Jan Luursema	MaPaLaNa
Nienke Ris	Van Steen en Staal
Maarten Steunenberg	BaldArchitecten
Pieter van Grimbergen	Sinis
Nicolette Jongebreur	Nicolette Jonebreur
Mariel Kamminga	Gemeente Leusden
Iris van Veen	TinkIris
Peter van der Dussen	Vastgoed Initiatief
Erwin Wolf	Maxvast
Hayke Zweede	CroonenArchitecten
Johan Martens	Redept
Rob Keijzer	Honk
frenkel Beerens	Leefomgevingsadvies.nl
Joyce Hems	Joyce-Tic
Ida Besels	Bessels Vastgoedmanagement
David van Duinen	Spitsvastgoed
Ron Stevens	Stevens Advies
Henko Blaauwendraad	https://hb-bouwmanagement.nl/
Iemke Bakker	Change.NL
Franke van der Broek	Franke van den Broek
Chantal Plag	PK2 architecten
Martijn Koppert	MaMa Vastgoed
Erik Jan Loos	Advocaat

