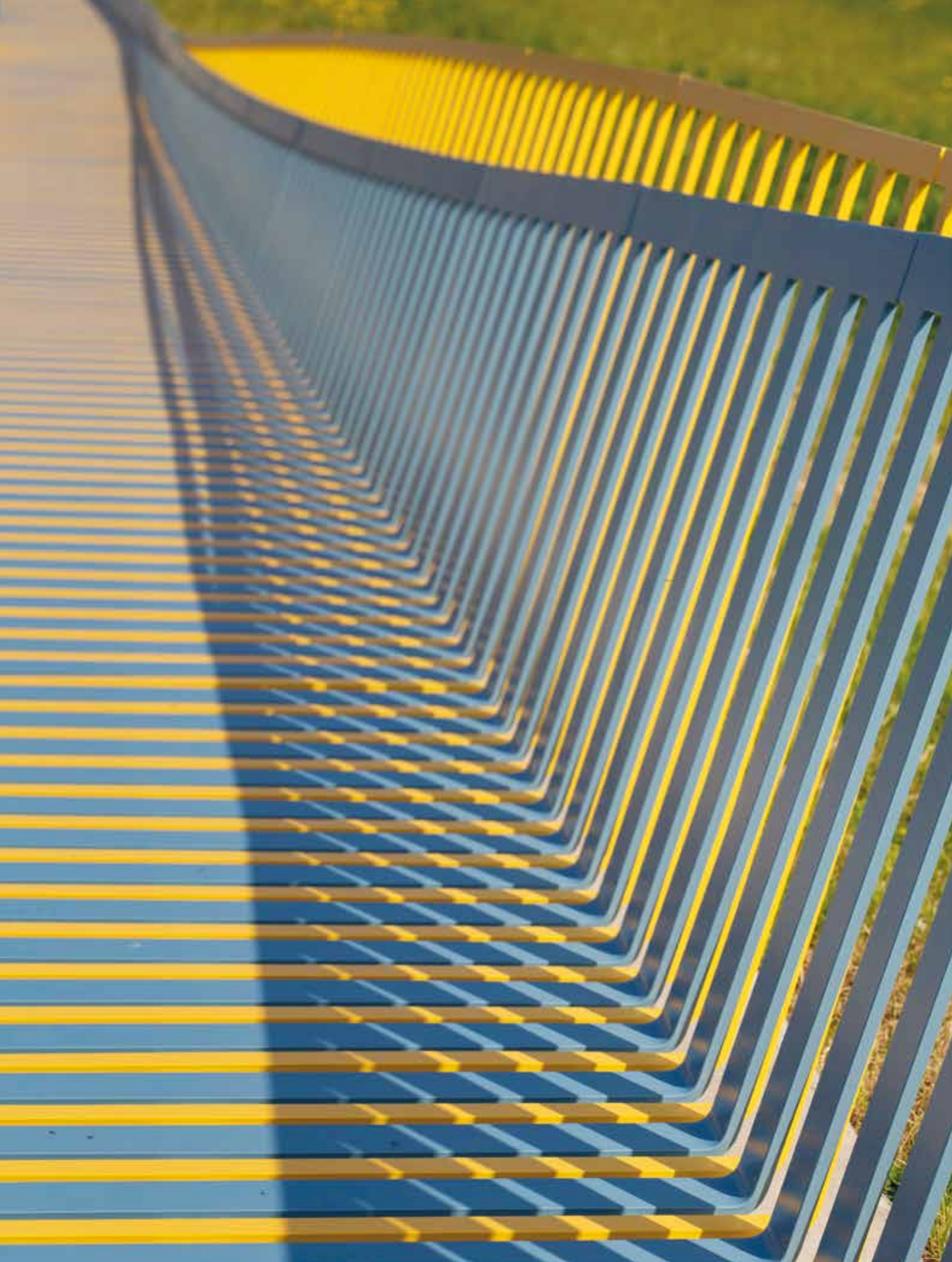




bpd MAGAZINE

EDITIE 14





bpdMAGAZINE

TEKST: MENNO DE BOER / BEELD: DE BEELDREDAKTIE, ELMER VAN DE MAREL

<< EN DETAIL - OPTISCHE ILLUSIE

Het is een bijzonder staaltje vakmanschap. Stalen stroken die met een laser zijn gesneden en zijn voorzien van grijsblauwe en gele coatings. Ze maken onderdeel uit van een 170 meter lange bank in Amsterdam. Of beter gezegd: van het kunstwerk dat bestaat uit twee overlappende 'golven'. Marjet Wessels Boer ontwierp dit werk voor het 'niemandslaan' tussen de oude Spaarndammerbuurt en Houthaven, een nieuwe – mede door BPD ontwikkelde – wijk. De bewoners uit deze twee verschillende delen van de stad worden letterlijk dichterbij elkaar gebracht door deze bank. Een leuk detail: door de kleurverschillen en de manier waarop de stalen stroken zijn bevestigd, ontstaat er voor voorbijgangers een optische illusie waarbij de golven tot leven lijken te komen. Een knipoog naar het verleden, toen er nog een dijk stond die dit deel van Amsterdam beschermde tegen het soms wat al te woeste water van de toenmalige Zuiderzee. ■

Inhoud



Cover

Now you see me, now you don't is de naam van dit tijdelijke kunstwerk in een woestijn in Saoedi-Arabië. De 'plassen' zijn niet echt en worden gevormd door trampolines waar mensen op kunnen springen, liggen of gewoon naar kunnen kijken.

Pag. 40

Wat is de kwaliteit van jouw leefomgeving en hoe kan gebiedsontwikkeling bijdragen aan een verbeterde 'brede welvaart'? Experts geven hun visie.

Erik Leijten geeft een overzicht van zijn favoriete plekken en steden in *Best of...*

Een overzicht van inspirerende kunst in de openbare ruimte wereldwijd.

Wat zijn de sleutelfactoren voor succesvolle participatie? We vroegen het drie deskundigen.



Column van stadsfilosoof Kees Jansen over de randen van de zwerm.

Hoogleraar Marja Elsinga en BPD-directeur Harm Janssen in gesprek over tempo maken met nieuwbouw.

Ontmoeting is essentieel voor een inclusieve stad. Zo luidt de stelling. Is dat zo? Of niet? Verschillende perspectieven uitgelicht.

En verder

ESSAY

Over de kansen die er zijn voor krimpregio's. Vanuit Europees perspectief ligt het 'Randland' juist heel centraal.

Pag. 50

COLUMN

Annett Cachay over het belang van klimaatveranderingen bij het ontwikkelen van woongebieden.

Pag. 62

MADE IN...

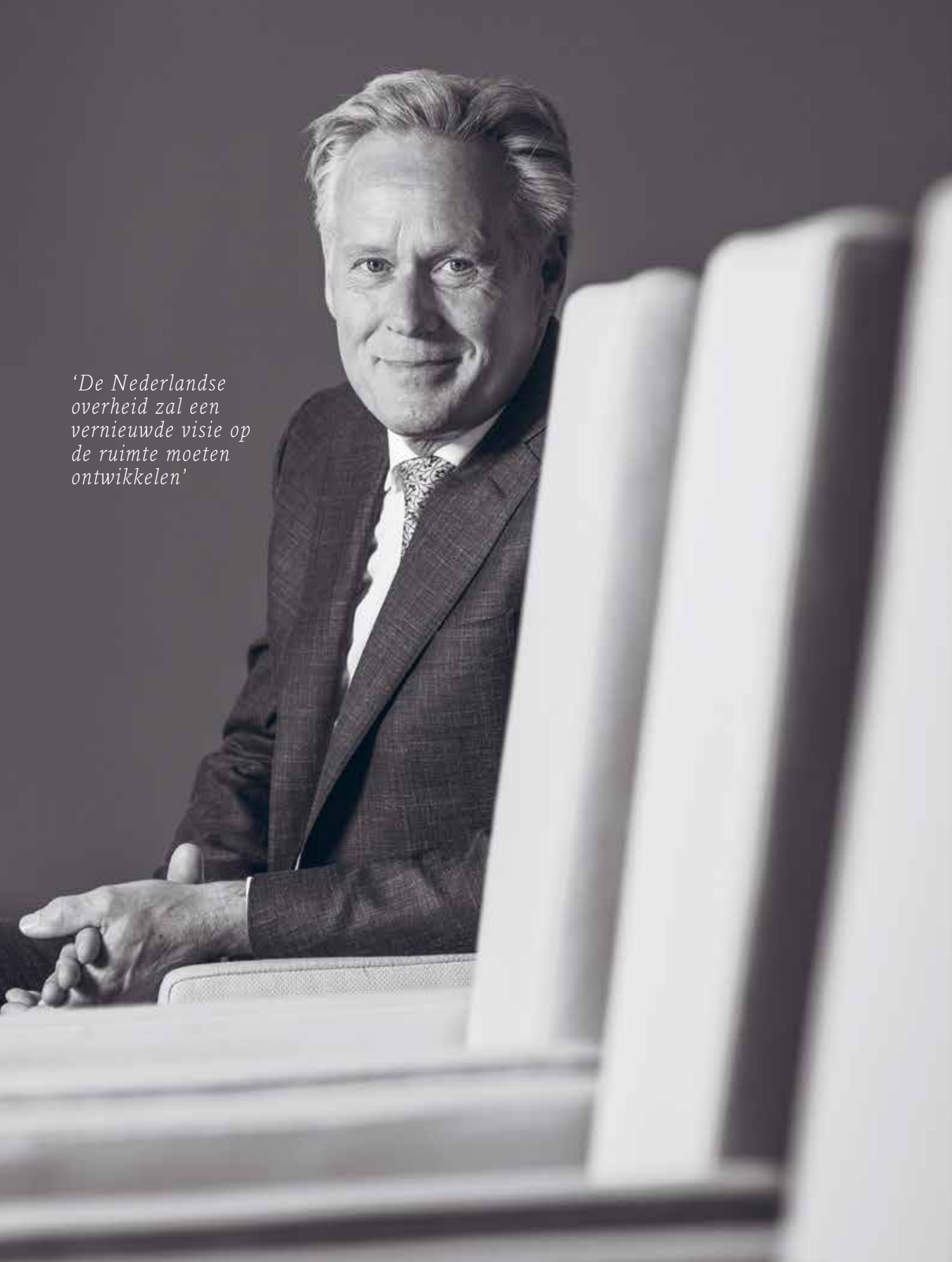
Gent is een stad 'gemaakt' door Gentenaars. We vroegen stadsbouwmeester Peter Van Den Abeele naar zijn aanbevelingen.

Pag. 64

IN DE SCHIJNWERPERS

Vier indrukwekkende Duitse en Nederlandse hoogbouwprojecten in de schijnwerpers. Hyde Park (Hoofddorp), Maasbode (Rotterdam), Telekom-Turm (Konstanz) en Ackermannbogen (München).

Pag. 77



‘De Nederlandse overheid zal een vernieuwde visie op de ruimte moeten ontwikkelen’

Volgens Walter

MOTOR

DE GROTE VERSTEDELIJKINGSOPGAVE van het afgelopen decennium, de dwingende duurzaamheidsvereisten en internationaal afgesproken klimaat- en natuurdoelen, vereisen aangepaste politieke ambities. Dan maar met mogelijk wat minder gedragen keuzes, want we blijven hangen in discussies als binnen en buiten de stad, of over de benodigde woningaantallen.

In het huidige en recent voorgestelde Ruimtelijke Ordeningsbeleid blijft de focus op verdere binnenstedelijke verdichting van de grote steden in de Randstad, dat plaats moet vinden door transformatie van havens en industrie-terreinen. Van de totale woningopgave zou twee derde binnenstedelijk kunnen worden opgelost. Dit betekent dat nieuw woningaanbod voornamelijk uit appartementen zal bestaan. Slechts een derde wordt gerealiseerd aan de randen van de stad en pas nadat er binnenstedelijk geen mogelijkheden meer zijn. Met de ervaringen van dit beleid (‘Ladder voor duurzame verstedelijking’) betekent het dat we opnieuw de komende vijf tot zeven jaar keuzes voor ons uitschuiven. Extra schrijnend, nu beschikbaarheid en bereikbaarheid van wonen zo onder druk staan.

Als BPD vinden we het voorgestelde beleid weinig doelmatig en resultaat gestuurd. Woningontwikkeling wordt zeer sterk afhankelijk gemaakt van continue en zeer grote subsidiestromen

van jaarlijks vele miljarden euro’s die tegelijkertijd matig uitvoerbaar zijn in zowel realisatie- als proceduretijd. Ondertussen krijgen grote groepen mensen financieel geen toegang tot de woningmarkt, laat staan tot de woning die zij wensen. Tachtig procent van de woningzoekenden geeft de voorkeur aan een grondgebonden woning of een ‘groene tuinstedelijke’ omgeving.

Er is dan ook sprake van een zeer, zeer hoge urgentie tot aanwijzing voor nieuwe grootschalige bouwlocaties. Waarschijnlijk ontstaan tot 2032-2035 grote tekorten aan woningen en daarmee een dramatische onbalans aan betaalbaar koop- en huuraanbod op de Nederlandse woningmarkt. Dit leidt tot onacceptabele segregatie. Symboolbeleid helpt hier niet bij. Nu moet de focus echt op het vergroten van aanbod zijn door te sturen op output.

In Duitsland heeft de regering inmiddels nieuwe regelgeving uitgevaardigd: Baulandmobilisierungsgesetz (wet mobilisatie bouwgrond) die moet bijdragen aan meer betaalbare woningen en sneller bouwen. Helaas zal deze nieuwe wet - na ruim drie jaar gesprekken voeren - zeer waarschijnlijk niet het beoogde resultaat opleveren. Dat wordt door veel belanghebbenden als teleurstellend ervaren. De markt is als realisatiepartner aan de kant gezet. Het gevolg: meer regels,

langere procedures, minder ruimte voor marktpartijen. Gekoppeld aan de beperkte woningbouwcapaciteit van woningcorporaties, zal ook in Duitsland de woningbouwproductie zeer waarschijnlijk verder inzakken. Bij Duitse uitvoerders is de stemming dan ook voorlopig terneergeslagen.

De Nederlandse overheid zal een vernieuwde visie op de ruimte moeten ontwikkelen. Een verstedelijkingsstrategie niet alleen op wonen gericht, maar geïntegreerd met de landbouw- en energietransitie alsmede het EU natuur- en klimaatbeleid. En dat kan ook. We zullen als overheid en markt deze verschillende opgaven met elkaar verbinden. Zoals we dat in Nederland al vaker gedaan hebben met bijvoorbeeld de droogmakerijen, Flevopolders en het ‘Ruimte voor de Rivier’-beleid.

Wij zijn ervan overtuigd dat Wonen de motor voor ruimtelijke ontwikkelingen kan worden en dat meervoudigheid de basis voor ruimtegebruik gaat zijn. Hopelijk is er, als u dit leest, een nieuw kabinet, dat eindelijk gehoor geeft aan de brede roep om meer regie in de ruimtelijke inrichting van Nederland. Het belang hiervan is groot. ■

WALTER DE BOER
CEO BPD

BEKNOPT & BONDIG

1

Managementteam BPD breidt uit

BPD heeft het Nederlandse management team de afgelopen maanden uitgebreid met Jeanet van Antwerpen, Esther Agricola en Helma Born. Jeanet van Antwerpen is op 1 mei jl. gestart als directeur bij regio Noord-Oost & Midden Nederland. Ze was de afgelopen zes jaar CEO van gebiedsontwikkelaar SADC. Daarvoor was ze 17 jaar werkzaam bij Inbo als onder meer partner en bestuurder. Esther Agricola is op 1 juni van dit jaar toegetreden tot de directie van regio Noord-West Nederland, die al bestond uit Harm Janssen. De afgelopen 14 jaar was zij werkzaam bij de gemeente Amsterdam. Ze is daar begonnen als Directeur Monumenten & Archeologie en de laatste zeven jaar was ze actief als Directeur Ruimte & Duurzaamheid. Op 1 september jl. is Helma Born begonnen als regiodirecteur Zuid-West Nederland en is zij samen met Patrick Joosen verantwoordelijk voor deze dichtbevolkte Randstad-regio. Sinds 2004 werkte zij bij adviesbureau Procap, waar zij directeur en aandeelhouder was. De uitbreiding van het management team is van belang nu de complexiteit van gebiedsontwikkeling en de roep om grootschalige woningbouwlocaties toeneemt.

2



Samen eten & samen delen

Dat is de gedachte achter het kunstwerk *Table of Content* van de Zuid-Koreaanse kunstenaar Bin Koh in de semi-openbare ruimte op het Amsterdamse Zeeburgereiland. Bewoners van de daar gelegen gebouwen *WOON&* werden uitgenodigd hun favoriete recepten in te leveren, zodat die onderdeel konden worden van deze bijzondere barbecue tafel met geglazuurde tegels – gemaakt in samenwerking met Koninklijke Tichelaar. De tafel is één van de resultaten van het project *Cultural Commons* – een samenwerking tussen BPD, Rietveld Academie, Sandberg Instituut, gemeente Amsterdam, de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderzoek, Amsterdam Research Institute for the Arts and Sciences, en publieke partners. *Cultural Commons* doet onderzoek naar de rol van kunst in de gemeenschapsvorming van nieuwe stedelijke gebieden zoals het Zeeburgereiland. Afgelopen zomer is de *Table of Content* in gebruik genomen en organiseerde Bin Koh – als onderdeel van het kunstwerk – verschillende activiteiten om bewoners bijeen te brengen.

3

Integrale visie op oostflank Purmerend

Samen met de gemeente Purmerend en Staatsbosbeheer wordt er door BPD gewerkt aan de totstandkoming van één ontwikkelvisie voor de gehele oostflank van Purmerend. Dat gaat om een gebied dat een golfbaan, een bos, woningbouw, natuur en recreatie behelst. Om samenhang in de verschillende aanwezige stedenbouwkundige plannen te brengen en een goede integratie met het omliggende landschap en de natuur te realiseren, is één allesomvattende aanpak belangrijk. Zo zullen er de komende jaren woningen verrijzen op een deel van de golfbaan en zijn er volgens BPD volop mogelijkheden het gehele golfcomplex in de nieuwe integrale visie te verwerken. Dit najaar starten de drie partijen met een participatietraject met belanghebbenden in dit gebied. Samen met bewoners, ondernemers, de provincie Noord-Holland, omliggende gemeenten en ontwikkelaars worden er voorstellen gedaan hoe verband aan te brengen in de verschillende wensen voor dit gebied.

Nieuwe leefomgeving in eigen historie

Om een nieuwe leefomgeving te creëren, hoef je geen afscheid te nemen van het oude. Dat was de gedachte bij de herontwikkeling van het gebied naast Landgoed Hoevelaken. In plaats daarvan vormt de respect voor deze historische plek – waarvan de geschiedenis bijna 100 jaar terug gaat – juist het vertrekpunt voor het ontwerp van een nieuwe wijk. In 2018, na de verhuizing van het hoofdkantoor van BPD van dit terrein naar het voormalig Burgerweeshuis in Amsterdam, startte de ontwikkeling van het nieuwe Woonpark Hoevelaken. Het resultaat: een groene, parkachtige woonwijk met 160 woningen in verschillende woonsferen én een uitbreiding van het naastgelegen park in Engelse landschapsstijl. Dit jaar – in het jaar dat BPD zijn 75-jarig bestaan viert – hebben de eerste bewoners hun intrek genomen in de nieuwe woningen. Onder andere in zogenaamde watervilla's, die aan de rand van de wijk zijn gebouwd en die in verbinding staan met de nabijgelegen bossen en groene weilanden in de wijk. Zo is de geschiedenis van de plek geborgd en klaar voor een nieuwe toekomst.

nieuwbouw-woonparkhoevelaken.nl



4

5

(Un)earth: het Groninger landschap als vertrekpunt

Tot en met dit najaar is op het hoofdkantoor van BPD de tentoonstelling (Un)earth te zien van de gerenommeerde fotograaf Awoiska van der Molen en beeldend kunstenaar Bart Lunenberg. De artistieke interpretatie van natuur en landschap in Groningen staat hierbij centraal. In de tentoonstelling komt de bijna archeologische kunst van Lunenberg – die sporen van het Groningse landschap gebruikt – samen met de aardse fotografie van Van der Molen die de Groninger natuurlijke wereld vastlegt. Van 7 augustus t/m 3 oktober 2021 was (Un)earth onderdeel van het Noorderlicht Festival. Het was de eerste van een serie tentoonstellingen die tot stand komen door de meerjarige samenwerking tussen BPD Cultuurfonds en Noorderlicht. Via dit vierjarige project willen zij een culturele verbinding maken rondom de problematiek ten gevolge van de aardgaswinning in Groningen.



6



Stoeltjesfabriek wordt *place to be*

Het Galvanitasterrein in Oosterhout – waar ooit schoolmeubilair en stadionstoeltjes uit de fabriek rolden – biedt in de toekomst plaats aan ruim 200 appartementen. De tijdloze hangars van de fabriek vormen straks een hotspot waar wonen, werken, vrije tijd, horeca en cultuur samenkomen. Deze nostalgische plek belooft een ontmoetingsplaats voor alle leeftijden te worden, voor de bewoners zelf én mensen uit de regio. Om nu al gebruikswaarde toe te voegen aan dit terrein biedt een deel van de oude fabriekshallen momenteel ruimte aan het Museum of Young Art (MOYA). Er is een studieplek voor de jeugd, een brouwerij, proeflokaal en cultuurpodium. Er zijn flexwerkplekken ingericht en er kan worden gegeten en geborreld in de Houthallen. De herontwikkeling van de Galvanitasfabriek geeft hiermee meteen een positieve *boost* aan de leefbaarheid van dit gebied.

houthallen.nl, moya.museum ■

Thema

BLIJ MET JOUW LEEFOMGEVING? GELUKKIG WEL!

Is er genoeg groen in jouw woonomgeving? Kan jij straks een betaalbaar huis vinden? Krijgt iedereen gelijke kansen? Die vragen raken aan het begrip 'brede welvaart'. Gebiedsontwikkelaars kunnen daaraan zeker een bijdrage leveren, vinden Ingrid Thijssen, Robert Kaltenbrunner, Joks Janssen en Co Verdaas.

Lorraine Wessels

(28), communicatiemedewerker, woont met haar man (33) en twee jonge kinderen (8 en 4) in Amstelveen.

'We woonden in Amsterdam en we wilden simpel gezegd "burgerlijker" wonen, voor de kinderen. Wonen in het groen, maar dan wel met de voordelen van de stad binnen bereik. We vonden dat in dit huis in Amstelveen. Nu hebben we eindelijk een tuin en wonen we in een straat waarin de kinderen veilig kunnen spelen. In deze fase van ons leven draait het voor ons vooral om het geluk van de kinderen.'

WOON JE IN een omgeving met veel vogels in de buurt? Dan ben je waarschijnlijk bovengemiddeld gelukkig. Tot die conclusie komt ecooloog Joel Methorst (Goethe Universität Frankfurt) na wetenschappelijk onderzoek. Het is zelfs uit te drukken in geld: wie gemiddeld veertien extra vogelsoorten in de woonomgeving ziet, ervaart volgens Methorst een geluksgevoel dat overeenkomt met 125 euro salarisverhoging per maand. Deze cijfers (gepubliceerd in het tijdschrift *Ecological Economics*) doen op het eerste gezicht wonderlijk aan. Genieten van de natuur, gezondheid, een goede balans tussen werk en privé: dat is niet echt in geld uit te drukken, laat staan in euro's per maand. Toch is het niet zo gek. Want wat letterlijk en figuurlijk onbetaalbaar is, draagt wel bij aan brede welvaart – waarmee wordt bedoeld dat welvaart méér is dan een goed gevulde portemonnee (voor jezelf) of een stijgend bruto binnenlands product (voor de nationale economie). In Nederland wordt 'brede welvaart' sinds 2016 onderzocht en gemeten door de Universiteit Utrecht (UU) en RaboResearch. Ze brengen de zogenoemde Brede Welvaartsindicator (BWI) uit, een integrale

welvaartsmaatstaf met elf dimensies (zie kader 1). De BWI geeft een indicatie van de kwaliteit van leven in Nederland. Ook het CBS publiceert jaarlijks cijfers (zie kader 2, pag 18). Ze lijken enigszins op de door de EU overgenomen 'New Leipzig Chapter' van november 2020, waarin nieuwe parameters voor stedelijke planning worden gedefinieerd.

DE DIRECTE LEEFOMGEVING IS BEPALEND

Uit de cijfers blijkt elk jaar dat de kwaliteit van leven sterk wordt bepaald door de directe leefomgeving. En daarbij gaat het uiteraard om méér dan het aantal vogelsoorten in je buurt. Tussen stedelijke en landelijke gemeenten in Nederland bestaan sowieso verschillen in brede welvaart. De stad is vaak minder veilig, schoon en gezond. De sociale cohesie is er kleiner, hoewel allerlei voorzieningen juist dichterbij zijn. De materiële welvaart is daarentegen doorgaans hoger dan op het platteland, en de trek naar de stad wijst erop dat de stad iets biedt wat het platteland niet heeft. De meeste veranderingen in de brede welvaart zijn toe te schrijven aan de dimensie huisvesting, volgens RaboResearch/UU. Ofwel: regio's waar de brede welvaart onder druk staat, hebben praktisch altijd te maken met achteruitgang van de woontevredenheid. Wie redelijk goed verdient, maar geen passende woning kan vinden, of in een omgeving woont zonder groen, zal minder brede welvaart ervaren. Die vaststelling brengt gebiedsontwikkelaars en bouwers nadrukkelijk in beeld. Wat is hun rol bij de bevordering van brede welvaart? Wat dragen ze bij? Doen ze genoeg, of moeten ze misschien meer doen dan ze al doen?

EEN VERNIEUWD KOMPAS

We vragen het Ingrid Thijssen, voorzitter van VNO-NCW, dat begin 2021 de nieuwe beleidsvisie 'Ondernemen voor brede welvaart' naar buiten bracht. Een vernieuwd kompas waarmee de Nederlandse werkgeversorganisatie zich richt op méér dan economische groei. Het gaat om gelijke kansen, duurzaamheid,

'OM TOT BREDE WELVAART TE KOMEN, IS EEN GOED LEEFKLIMAAT MET VOLDOENDE WONINGEN EN EEN PRETTIG, DUURZAAM EN GEZOND LEEFKLIMAAT ESSENTIEEL'

verantwoordelijkheid voor de gehele samenleving. 'In onze visie speelt de sector van de gebiedsontwikkeling zeker een belangrijke rol', zegt Thijssen. 'Om tot brede welvaart te komen, is een goed leefklimaat met voldoende woningen en een prettig, duurzaam en gezond leefklimaat essentieel. Omgekeerd: een woningmarkt die op slot zit, wijken die achteruitgaan; ze maken ons land minder aantrekkelijk. Dat is niet goed voor een inclusieve samenleving en ons vestigingsklimaat.' Thijssen ziet een duidelijke rol voor de bouw- en ontwikkelingssector. 'Met name door vol te gaan voor innovatie en duurzaamheid. Alleen zo kunnen we de woningbouwproductie versnellen terwijl dat niet ten koste gaat van een gezonde leefomgeving. Op dat punt zie ik prachtige initiatieven: van fabrieksmatige productie van woningen tot nieuwe duurzame woonwijken. Ik denk ook aan bedrijven die investeren in mensen en opleidingen. Die hun verantwoordelijkheid nemen om jongeren te interesseren voor techniek.' Thijssen ziet het breder: 'Het gaat ook om inclusiviteit. Hoe ga je om met arbeidsmigranten? Zorg je goed voor je mensen, dat ze delen in de welvaart als het goed gaat met het bedrijf?' Ze noemt als voorbeeld een bouwonderneming die intensief samenwerkt met het lokale ROC. 'Dat bedrijf biedt ouderen en mensen zonder startkwalificatie of met een arbeidsbeperking een opstap naar werk. Van dat soort voorbeelden kan ik genieten.'

HET 'GEMEINWOHL' STAAT ONDER DRUK

In Duitsland vertaalt stedenbouwkundige dr. Robert Kaltenbrunner het begrip brede welvaart met



Ingrid Thijssen

is voorzitter van VNO-NCW en daarnaast onder meer vicevoorzitter van de SER en covoorzitter van de Stichting van de Arbeid. Thijssen was eerder directievoorzitter van NS Reizigers en ceo van netwerkbedrijf Alliander.



Robert Kaltenbrunner

is van huis uit architect/stedenbouwkundige en werkt in leidinggevende functies rond bouw en huisvesting bij de overheid in Berlijn en Bonn. Hij is uitgever van *Informationen zur Raumentwicklung* en lid van het curatorium van FORUM STADT (Esslingen).

Highlights

- > De kwaliteit van het leven – de brede welvaart – wordt sterk bepaald door de directe leefomgeving. De meeste veranderingen in brede welvaart zijn toe te schrijven aan de dimensie huisvesting, volgens RaboResearch/UU.
- > In de vernieuwde beleidsvisie van de Nederlandse werkgeversorganisatie VNO-NCW speelt brede welvaart een centrale rol. De sector van de bouw en gebiedsontwikkeling levert daaraan een sleutelbijdrage, met name via innovatie en duurzaamheid.
- > Duitsland en Nederland zien brede welvaart in de steden onder druk komen door oplopende huizenprijzen, achterblijvende nieuwbouw en toenemende sociale ongelijkheid.
- > Volgens hoogleraren Joks Janssen en Co Verdaas kan gebiedsontwikkeling een fundamentele bijdrage leveren aan brede welvaart, al zijn 'garanties op geluk' niet te geven.



Joks Janssen

is praktijkhoogleraar 'Brede Welvaart in de regio' aan de Tilburg University en senior adviseur/onderzoeker bij Het PON-Telos. Eerder was hij directeur van BrabantKennis.

Ook was hij bijzonder hoogleraar Ruimtelijke Planning en Cultuurhistorie bij de Environmental Science Group van Wageningen University.



Co Verdaas

is praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. Sinds 2019 is hij dijkgraaf in het waterschap Rivierenland. Eerder was hij gedeputeerde in de provincie Gelderland en lid van de Tweede Kamer.



Riep Paulusma

(53), regiomanager Noord bij Rho adviseurs. Woont met zijn gezin in Emden (Duitsland).

'Na de geboorte van ons tweede kind zijn we vanuit het monumentale deel van Amsterdam verhuisd naar Duitsland. We hadden steeds meer behoefte aan ruimte. We wilden onze kinderen als het ware weer leren waar de melk vandaan komt, waar je hout kunt hakken. Onze keuze werd versterkt omdat de stad voor de kinderen niet meer heel vriendelijk voelde. Nu zijn ze bijna volwassen en trekt voor hen de stad weer meer. En ook wij denken langzaam weer aan een leven in de stad, bijvoorbeeld aan Groningen. In de Randstad zie ik mezelf niet meer wonen.'

'HET DENKEN OVER **BREDE WELVAART** IS GEEN 'LINKSE' HOBBY MEER'

'Gemeinwohl'. 'De discussie wordt anders gevoerd dan in Nederland', zegt hij, 'maar ik herken zeker elementen.

Je moet verder kijken dan het bbp om te bepalen of het goed gaat.' En, gaat het goed? Kaltenbrunner aarzelt. Hij ziet in Duitsland ongekende problemen opduiken. Betaalbaar wonen in de stad staat onder druk. 'In onze steden zijn relatief weinig nieuwe woningen gebouwd. Tegelijk zijn er veel mensen naar de grote stad getrokken. Voor hen is er steeds minder plek.' De woningprijzen lopen op, ook door allerlei regels en de eenzijdige fixatie op de winst. Er wordt met name gebouwd voor het hogere segment. 'Vooral bij het wonen neemt de sociale ongelijkheid toe. De vraag is of ons huidige economische model dat kan oplossen. Die vraag werd vijf of tien jaar geleden alleen in sommige vakbladen of door links-georiënteerde groepen gesteld, maar nu in de hele samenleving.'

Net als in Nederland heeft het debat in Duitsland regionale dimensies. Tegenover volle en dure steden staat stagnatie op het platteland: in het oosten, maar ook in Noord-Beieren, Saarland en de Harz. De brede welvaart is ongelijk verdeeld. Om er iets aan te doen, kunnen gebiedsontwikkelaars een rol spelen, stelt Kaltenbrunner. Hij noemt een voorbeeld uit eigen onderzoekspraktijk: 'In Oost-Duitsland hebben huizen die op de nominatie stonden om te worden gesloopt, een nieuwe functie gekregen. Tweemaal per week is er een arts, wekelijks is er een bibliotheek, er is een kleine supermarkt en een trefpunt →

Wat is brede welvaart?

In 2016 introduceerden de Universiteit Utrecht en RaboResearch de Brede Welvaartsindicator (BWI). De BWI indexeert elf dimensies van brede welvaart in één integrale maatstaf. Welvaart kan niet alleen worden afgemeten aan economische groei, uitgedrukt in het bruto binnenlands product (bbp). Het gaat om meer: werk, inkomen, milieu, veiligheid, woontevredenheid, subjectief welzijn, maatschappelijke betrokkenheid, sociale contacten, balans tussen werk en privé, gezondheid en onderwijs. Door deze elf dimensies in één indicator te verenigen benadrukt de BWI de samenhang. In Nederland lopen de provincies Noord-Drenthe, Zuidwest-Friesland en Het Gooi en de Vechtstreek voorop in brede welvaart; de steden Den Haag, Rotterdam en Amsterdam blijven achter. De brede welvaart ontwikkelt zich met *ups* en *downs*. Het duurde lang voordat de brede welvaart na de economische crisis van 2008-2013 weer op peil was. De gevolgen van corona komen mogelijk pas over een paar jaar tot uitdrukking in de cijfers.

In 2021: op peil gebleven

Uit de 'Monitor Brede Welvaart' van het CBS van mei 2021 blijkt dat de brede welvaart in Nederland op peil is gebleven. Het welzijn is echter niet gelijk verdeeld. De druk op de natuur is bovendien groot. Ook de biodiversiteit staat onder druk, en het stikstofoverschot is het hoogste van alle negentien EU-landen die hierover cijfers publiceren. Volgens het CBS scoort Nederland ook slecht op het gebied van acties voor het klimaat.

De tevredenheid met werk en vrije tijd nam toe, net als het besteedbaar inkomen, mede door de overheidssteun.

(BRON: CBS.NL)



Dantes de Boer

(26), student, starter in de wijk Leidsche Rijn in Utrecht.

'Het liefst woon ik in het centrum van Utrecht maar dat is in deze tijden niet haalbaar als starter. Ik ben uitgeweken naar Leidsche Rijn Centrum. Hier woon ik in een fijn appartement en is het ook levendig en druk. De stad ligt op 10 minuten fietsafstand. De verbindingen met het openbaar vervoer en snelwegen zijn uitstekend hier, misschien nog wel beter dan in het centrum.'



Janita Sassen

(56), fotograaf en vormgever. Ze woont met haar man (60), zoon (21) en dochter (19) al 26 jaar in een jaren 30-woning in Amersfoort.

'Voor sportieve mensen zoals wij was het heel belangrijk om dicht bij de natuur en het zwembad te wonen. Dit was in de beginjaren vooral voor mijn man en mij belangrijk, maar later zeker ook voor onze kinderen. Het praktische van deze wijk is de strategische ligging. Het ligt vlak bij de snelwegen – handig voor mij als fotograaf – dicht bij het centrum van de stad en dicht bij de natuur.'

'ONTWIKKELAARS KUNNEN HET GELUK VAN MENSEN NIET MAKEN, MAAR WEL ERAAN BIJDAGEN'

voor het verenigingsleven. Het gebouw zorgt er dus voor dat de lokale samenleving blijft functioneren.' Maar, zo voegt hij eraan toe: dit soort initiatieven moet steun krijgen van de politiek. 'Er is publiek geld voor nodig. De overheid is dus aan zet bij de bevordering van brede welvaart. De markt denkt toch te weinig aan het algemeen belang.' De politiek zou daarbij iets van de Nederlandse flexibiliteit moeten tonen, zegt hij, door experimenten toe te staan. 'De politiek denkt graag in generieke systemen, maar lokale vragen vergen lokale antwoorden.'

GEEN 'LINKSE HOBBY' MEER

Ook Kaltenbrunn's Nederlandse collega Joks Janssen, praktijkhoogleraar aan Tilburg University, vindt het denken over brede welvaart geen 'linkse hobby' meer. 'We zien dat de eenzijdige economische fixatie op deregulering, privatisering en decentralisatie tot problemen heeft geleid: sociale ongelijkheid, afnemende biodiversiteit, een in het nauw gedreven landbouwsector en een oververhitte woningmarkt.' Kunnen gebiedsontwikkelaars iets doen? Binnen het huidige systeem? Janssen: 'Ja. En dan denk ik aan aspecten als gezondheid, een goed milieu, een groene leefomgeving. Aan alle elementen van brede welvaart, kortom, die in de ruimte samenkomen, uiteraard afgestemd op de kwaliteiten van de regio. Als we bijvoorbeeld gaan verdichten in de stad, ligt er een kans om dat groen en doordacht te doen. En door de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad kun je de gezondheidsproblemen van mensen in kwetsbare wijken verlichten. Ga je woningen bouwen aan de rand van de stad, dan verhoog je de brede welvaart door die nieuwbouw aan te pakken in relatie met natuurontwikkeling en klimaatadaptatie. Dat schept grote kansen.' Maar, zegt Janssen, het gaat om randvoorwaarden, het garandeert niets. Ofwel: in de *suburb* in het

groen, mét veertien vogelsoorten in de buurt (dankzij nestkasten in die natuurinclusieve wijk met duurzame nieuwbouwwoningen), kun je doodongelukkig zijn. Omdat je je baan kwijt bent, veel te hard werkt, of omdat je relatie is gestrand.

Om toch een stap verder te komen, werkt hij sinds januari 2021 met partners aan een 'Academische Werkplaats' om het begrip brede welvaart te operationaliseren. 'Daar is behoefte aan, merk ik in mijn gesprekken met overheden, woningcorporaties en ontwikkelaars. Hoe kun je zoiets als "welzijn" en "welbevinden" concretiseren? Wij werken de komende jaren aan instrumenten die in gebiedsontwikkeling een rol kunnen spelen. Denk aan een bredewelvaartsscan, waarbij beleidsvoornemens en projectplannen in een vroege fase van het planproces kunnen worden beoordeeld op hun bijdrage aan brede welvaart. En we willen ook meetmethoden ontwikkelen die inzicht bieden in de impact van ruimtelijke financieringen op het sociale en ecologische domein. Welk effect heeft een bepaald programma op de brede welvaart? Als stad of gebiedsontwikkelaar kun je je ruimtelijke plannen dan doorrekenen, bijvoorbeeld hoogbouwplannen. Of vergroening van de buitenruimte.'

GARANDEREN KUNNEN WE NIETS

We kunnen nog veel doorrekenen, maar niets garanderen: zo kijkt Co Verdaas er ook tegenaan. De praktijkhoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft ziet een kans voor gebiedsontwikkelaars bij de bevordering van brede welvaart, maar we moeten wel de grenzen erkennen, zegt hij. 'Ontwikkelaars

'HET ANTWOORD MOET NIET VAN BOVENAF KOMEN, MAAR UIT DE MENSEN'

kunnen het geluk van mensen niet maken, maar er wel aan bijdragen. Neem de groeiende belangstelling voor cultureel erfgoed – ook belangrijk voor brede welvaart. Ontwikkelaars kunnen erop inspelen door te zoeken naar de identiteit van een plek. Of groen in de omgeving. Corona heeft duidelijk gemaakt hoe belangrijk dat is. We weten ook hoe fijn het is als je niet elke dag woon-werkverkeer hebt. En we wisten al langer dat een goed vestigingsklimaat méér is dan een paar *mainports* met een goede infrastructuur.' Hij ziet bij veel serieuze gebiedsontwikkelaars dat hun inzet voor wonen in omgevingen met veel groen en water authentiek is. 'Het gaat veel verder dan een reclameplaatje. Het is ingebed in hun denken en doen. Groen en blauw is niet meer wat resteert als je wonen, werken en infrastructuur een plaats hebt gegeven. Nee, het is essentieel, het brengt brede welvaart dichterbij. Zoiets zou wat mij betreft zelfs een uitgangspunt voor de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 kunnen zijn.' Een van de promovendi van Verdaas onderzoekt nu hoe je sociale gezondheid kunt inbedden in gebiedsontwikkeling, onder meer door het creëren van ontmoetingsmogelijkheden. 'Er zijn al prachtige voorbeelden: Proeftuin Erasmusveld in Den Haag, van BPD: op alle criteria van brede welvaart scoort het hoog.'

BELEID OF GEEN BELEID?

Resteert de vraag – ook een politieke vraag – of de brede welvaart moet worden aangestuurd of bevorderd met beleid. Thijssen ziet hier – heel Nederlands – vooral kansen voor samenwerking. 'Neem bijvoorbeeld stikstof. Dat dossier zit muurvast. Dat zul je gezamenlijk met boeren, bouwers en natuurorganisaties uit

de impasse moeten krijgen, met concrete voorstellen, een gebiedsgerichte aanpak.' Verdaas wijst erop dat er altijd regionale verschillen zullen zijn. 'Die moet je niet wegnemen, maar misschien zelfs koesteren. In Italië en Spanje trekken jongeren nu van de stad naar verlaten dorpen. Kennelijk vinden ze daar iets. Brede welvaart misschien? En al die Nederlandse gezinnen die vanuit de stad naar het platteland verhuizen: moet je dat sturen? Het neemt niet weg dat je altijd ruimtelijke investeringen zult moeten doen.' Kaltenbrunner ziet wel graag investeringen, op alle niveaus. 'Er is nationaal beleid nodig om de kaders aan te geven, maar ook om overtuigingsruimte te creëren voor regionaal en lokaal beleid. Maar uiteindelijk moet het antwoord niet van bovenaf komen. Kijk in de regio naar de oplossingen. Naar de mensen zelf.'

Janssen is het daar hartgrondig mee eens. 'Aan de randen van Nederland en in sommige stedelijke gebieden staat de brede welvaart onder druk. Die gebieden kun je niet aan hun lot overlaten, maar we moeten zeker niet terug naar de jaren zeventig, toen het hoofdkantoor van de PTT naar Groningen werd verplaatst. Die economische maakbaarheid werkt niet. En daarbij spelen nu ook andere zaken: leefbaarheid, groen, een gezonde arbeidsmarkt, energietransitie. Dan biedt brede welvaart een kader – een kompas zelfs – voor verbetering van de kwaliteit van elke omgeving.' Ook hij benadrukt dat investeringen moeten worden bepaald door wat mensen zelf belangrijk vinden. 'Friesland scoort minder op inkomen en bbp, maar mensen zijn er toch erg gelukkig. Bewoners koesteren en waarderen de ruimte, rust en gemeenschapszin in de provincie. Ontwikkel dus een beleidsagenda die dat ondersteunt. Dan kun je ook van de term "krimpregio's" en "koplopers" af: dat getuigt van oud denken. Gebiedsontwikkelaars kunnen er ook iets mee: in de dorpen kunnen ze passend inspelen op lokale behoeften. Want elke regio heeft zijn eigen problemen en kansen.' ■



Anny Barends

(79), woont in een appartement in Delft.

'Vanuit mijn appartement heb ik een prachtig uitzicht op het water van de Schie. Jongeren spreken hier aan de kade met elkaar af en in de zomer zwemmen ze er. Ik vind het heerlijk om al die gezelligheid voor mijn deur te zien. In het appartement heb ik minder aanspraak, dus zo heb ik voor mijn gevoel toch een fijn contact met de buitenwereld. Dit is de mooiste plek van Delft!'

Best of...

'De stad van de toekomst speelt snel in op veranderingen'

Noem het beroepsdeformatie of gewoon nieuwsgierigheid, maar Erik Leijten kan bijna geen stad voorbijgaan zonder te checken wat de bouwkundige hoogtepunten zijn en zich in te leven hoe zo'n stad zich heeft ontwikkeld.



Erik Leijten

is als regiodirecteur bij BPD verantwoordelijk voor de regio Zuid Nederland. In Delft volgde hij aan de TU de architectuuropleiding.

Na zijn studie heeft hij korte tijd als bouwkundig ontwerper gewerkt.

Daarna rolde hij in de projectontwikkeling. Hij werkte twintig jaar bij familiebedrijf Hurks in Eindhoven. Eind 2018 maakte hij de overstap naar BPD.



In Helmond wordt gewerkt aan een nieuwe wijk: Brainport Smart District.

1 DE STAD VAN DE TOEKOMST IS...

... op bepaalde punten juist ook weer robuust

Een stedelijk gebied moet herkenbaar zijn, karakter hebben en zich ook weer niet te veel door de waan van de dag mee laten slepen. Dan verliest het zijn karakter. Op sommige vlakken moet de stad dus juist robuust zijn. Zo ook de natuurlijke omgeving rondom een stad. Die balans bewaken: dat maakt onze integrale benadering nog belangrijker.

... adaptief, en kan dus snel op veranderingen inspelen

Als ik het over de stad van de toekomst heb, dan zie ik samenhangende ruimtelijke systemen voor me waar mensen werken, leren en wonen. En die gebieden moeten snel in kunnen spelen op veranderingen. Daarbij gaat het niet alleen om maatschappelijke veranderingen, maar bijvoorbeeld ook over klimaatadaptie. Ook op het vlak van mobiliteit gebeurt er van alles. Dus ja, dat wordt nog een complexe uitdaging.



2 FAVORIETE OPENBARE RUIMTE

Gorky Park, Moskou

Dit park heeft donkere tijden gekend. Maar tegenwoordig is het echt een heel fijne plek. Vooral op een mooie zomerse dag, als de stadsbewoners hier komen om te flaneren, te ontspannen en in de fontein te zwemmen. Ook de musea in het park zijn spectaculair.

Bryant Park, New York

Toeristen, bewoners, mensen die er in de buurt werken: ze komen allemaal naar dit relatief kleine park dat heel centraal in de stad ligt. In de zomers zijn er films te zien, in de winter wordt er geschaatst. Het park is met name door de inzet van omwonenden tot stand gekomen. Dat vind ik ook mooi. Er heerst altijd een ontspannen sfeer. Ideaal om gewoon even lekker te zitten en mensen te bekijken.

Gorky Park, Moskou



3 MIJN INSPIRATIEBRON

Herman Hertzberger

Ik heb vroeger college van hem gehad. Wat ik mooi vind, is dat hij als architect een duidelijke visie heeft, waarbij het hem niet zozeer gaat om het uiterlijke vertoon van een gebouw, maar meer om het leven dat in zo'n gebouw zit. Mensgerichte architectuur dus.



Helsinki Central Library

4 PODCAST DIE HET LUISTEREN WAARD IS

Eindbazen

In deze podcast worden diepgaande gesprekken gevoerd met bijzondere mensen die leiderschap tonen. Mooie levensverhalen over waar zij hun kracht vandaan halen. Ik kom tijdens het luisteren regelmatig tot nieuwe inzichten.



5 FAVORIETE HOOFDSTAD

Helsinki, Finland

Een levendige stad met goed openbaar vervoer, veel fietsverkeer, breed opgezette boulevards en zorgvuldig ontworpen openbare ruimtes. En ondanks het Noord-Europese klimaat wordt van die openbare ruimte heel goed gebruik gemaakt. De mensen trekken echt naar buiten.

6 VERRASSEDE ONTWIKKELINGEN

Aarhus, Denemarken

Ik kwam langs Aarhus tijdens een vakantie op doorreis naar de veerboot. De afgelopen twintig jaar is er flink geïnvesteerd in culturele voorzieningen. Zo is er een prachtig museum, ontworpen door Schmidt Hammer Lassen. Aarhus is van een slaperig provinciestadje een stad geworden die bruist. Later las ik dat de stad bekendstaat als 'de gelukkigste stad van Europa'. Waarom de bewoners zo gelukkig zijn? 'Omdat we niet zeuren', schijnt hun antwoord te zijn.

Manchester, Engeland

Een van de oudste industriesteden van Europa. Aan het eind van de twintigste eeuw was er een failliete industrie, veel werkloosheid en criminaliteit. De ommekeer kwam met een nieuwe burgermeester die vol inzette op de revitalisatie van de stad, en die daar ook de inwoners bij betrok. Nu heeft Manchester een binnenstad die volledig is opgeknapt, met mooie nieuwbouw en hippe architectuur.



Aarhus, Denemarken

7 INNOVATIEVE GEBIEDSONTWIKKELING

't Sas in Breda

Dit is een klein winkelgebied in het centrum van Breda waar ook gewoond wordt. Mooi en subtiel vormgegeven. Het bestaat al een tijdje, sinds 2003, en verving een al jaren kwakkelende overdekte winkelpassage. Destijds heeft het project de FGH-vastgoedprijs gewonnen als beste gebiedsontwikkeling van het jaar.

8 EEN VEELBELOVENDE INNOVATIE

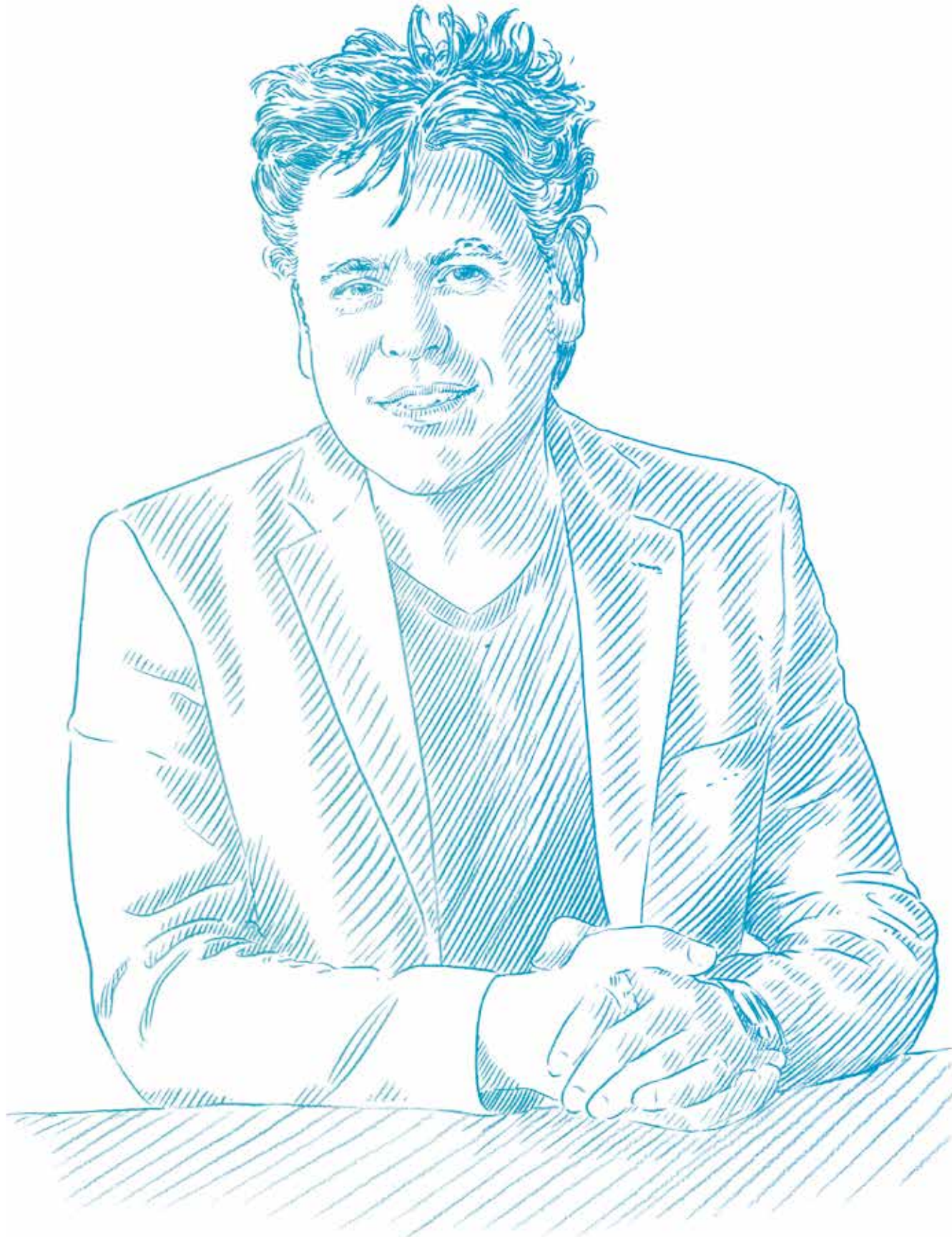
Parametrisch ontwerpen

In de architectuur wordt dit soort software al volop gebruikt, bijvoorbeeld om de juiste keuzes te maken als het gaat om de inval van zonlicht of het tegengaan van geluidsoverlast.

Nu is het tijd voor de volgende stap: parametrisch ontwerpen voor gebiedsontwikkelingen. Die ontwikkeling kan een enorm effect hebben op ons werk, en niet alleen door tijdsbesparing. De inzet van deze nieuwe ontwerpsoftware kan de kwaliteit van onze projecten verbeteren. Ontwerpbeslissingen worden immers gebaseerd op rationele afwegingen.



Manchester, Engeland



BEELD: SHOOTING SHADE | ANJE JAGER

Column

AAN DE RANDEN VAN DE ZWERM

Op het moment dat mensen mogen meedenken over een stedelijke ontwikkeling, blijkt veel al vast te liggen. Dat moet fundamenteel anders, vindt stadsfilosoof en docent Slimme Circulaire Steden & Regio's Kees Jansen. Plannenmakers moeten goed bekijken welke groepen zich binnen de zwerm bevinden.

MENSEN WILLEN ZO VEEL mogelijk zelf bepalen wat ze doen en hoe. Ook in gebouwen, de openbare ruimte en in steden. Vaak gaat dat niet, omdat fysieke omgevingen al voor een bepaald gebruik zijn bedacht. Als in een zwerm gaan zij daarin mee. Maar aan de randen van de zwerm bevinden zich individuen met sterke opvattingen en een andere blik op de ruimte. Zij lopen niet recht de aangelegde straat uit, maar slijten een nieuw diagonaal pad uit als hun dat beter past. Zodra het pad zichtbaar wordt, besluiten andere mensen dit olifantenpaadje ook te nemen. Dit noem ik 'individueel zwermen'.

De zwerm telt drie groepen. Een kleine groep voorlopers wil snel de toekomst instappen, met gebruik van zo veel mogelijk nieuwe technologie. Een andere, iets minder kleine groep, staat per definitie op de rem. Ze willen niet mee in nieuwe ontwikkelingen en schreeuwen dat van de daken. Plannenmakers richten zich vaak op deze twee groepen – aan de buitenkant van de zwerm. Op de eerste, omdat 'nieuw'

leuk en prikkelend is. Op de tweede, omdat die het meeste lawaai maakt. Mijn advies: stop daarmee. Want de derde, grote middengroep valt goed te beïnvloeden. Deze mensen willen best mee met veranderingen, alleen kunnen ze dat vaak niet. Zij willen best in een duurzame en autoluwe wijk wonen, maar hebben daar wel een extra zetje voor nodig in de vorm van bijvoorbeeld alternatief vervoer. Dus plannenmakers: richt je op de middengroep, maar vergeet ook niet dat behoeften van mensen veranderen. Ontwerp flexibel, zodat er ruimte is voor aangepast hergebruik. Daarmee voorkom je afbraak en sloop. Beleidsmakers en ontwerpers moeten zich vroegtijdig en daadwerkelijk

'AAN DE RANDEN VAN DE ZWERM BEVINDEN ZICH INDIVIDUEN MET STERKE OPVATTINGEN EN EEN ANDERE BLIK OP DE RUIMTE'

openstellen voor wat de massa wil. Voorkom dat je mensen uitnodigt om mee te denken, terwijl veel al vastligt. Dat moet fundamenteel anders. Maak daarbij ook gebruik van Big Data. Dat werkt beter dan enquêtes, want die leveren vooral sociaal wenselijke antwoorden op. Baseer je keuze liever op harde feiten over het gebruik van gebieden en voorzieningen, die uit Big Data vallen te destilleren. Plannenmakers doen er goed aan om zich te richten op gebieden waar al veel energie zit. De ontwikkeling van de wijk Sloterdijk in Amsterdam is daarvan een mooi voorbeeld. Dit gebied leek jarenlang niet meer dan een bedrijventerrein met een station. Maar het leent zich juist dankzij dat station, de nabijheid van snelwegen en zelfs een haven voor veel meer. Kijk daarnaast naar waar de randen van de zwerm zich begeven: waar strijken de voorlopers neer? Waar creëren zij nieuwe olifantenpaadjes? Die plekken lenen zich na verloop van tijd vaak uitstekend voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. ■

CV Kees Jansen is docent Slimme Steden & Regio's aan de Aeres Hogeschool Almere. Daarnaast is hij via zijn bureau Pluraal actief als stadsfilosoof/planoloog.

Dubbelinterview

STOP DE POLARISATIE, NÚ TEMPO MAKEN MET NIEUWBOUW



Er moet tempo worden gemaakt met nieuwbouw in Nederland. Hoogleraar Marja Elsinga van de TU Delft en BPD regiodirecteur Harm Janssen zijn het daarover roerend eens. Er is immers een groot gebrek aan betaalbare huisvesting. 'We hebben dringend mensen nodig die over de grenzen van sectoren heen kunnen kijken.'

MARJA ELSINGA EN HARM JANSSEN mogen zich vanuit heel andere perspectieven over de Nederlandse woningmarkt buigen. Maar één ding hebben ze duidelijk met elkaar gemeen: aan opgeklopte tegenstellingen en politieke spelletjes hebben ze een broertje dood. Als hoogleraar *Housing Institutions & Governance* van TU Delft probeert Elsinga partijen altijd op basis van inhoudelijke argumenten met elkaar over de toekomstige leefomgeving te laten discussiëren. Harm Janssen moet in zijn werk als directeur van de regio Noord-West van BPD iedere dag opnieuw politici ervan overtuigen dat betaalbare nieuwbouw alleen mogelijk is als er zowel binnenstedelijk als aan de randen van de stad wordt gebouwd. Vaak staan politieke dogma's een zakelijke oplossing in de weg.

HET GEBREK AAN BETAALBARE WONINGEN WORDT ALOM ALS HET GROOTSTE KNELPUNT OP DE WONINGMARKT GEZIEN. HOE IS DAT TEKORT EIGENLIJK ONTSTAAN?

Elsinga: 'Daarvoor moeten we terug naar de jaren negentig toen het idee van marktwerking leidend was.

Highlights

- > Het gebrek aan betaalbare woningen is het grootste probleem op de woningmarkt. Er zijn in de crisisjaren te weinig bouwlocaties aangewezen. In de jaren negentig lag de nadruk te veel op marktwerking.
- > Bouwprojecten en innovaties in de sector stuiten te vaak op complexe regels en ingewikkelde procedures. Er zijn meer mensen nodig die integraal over de grenzen van sectoren kunnen kijken.
- > Zowel binnen- als buitenstedelijke nieuwbouwlocaties zijn essentieel om het gebrek aan betaalbare woningen op te lossen. Slimme woonconcepten voor ouderen kunnen ook voor meer doorstroming op de woningmarkt zorgen.

HARM JANSSEN:

'JE KUNT VERANTWOORD STEDEN UITBREIDEN MET HET BESTAANDE LANDSCHAP ALS VERTREKPOINT'

Concurrentie in de woningmarkt is niet verkeerd, maar we zijn daarin een beetje doorgeschoten. Nederland heeft een lange volkshuisvestingstraditie met veel aandacht voor betaalbare huur- en koopwoningen. De afgelopen tijd waren we alleen vergeten dat zoiets niet vanzelf gaat. Daar heb je slimme arrangementen en ideeën voor nodig, bijvoorbeeld over de verdeling van de beschikbare ruimte. Wonen is een grondrecht, maar in de jaren negentig werd er meer vanuit een investeringsperspectief naar de woningmarkt gekeken.' Janssen: 'Ik heb altijd gevonden dat woningbouw een gezamenlijke opgave is van markt en overheid. De politiek bepaalt de kaders, maar heeft de marktpartijen nodig om voldoende nieuwe leefomgevingen te realiseren. Dat betekent ook dat er genoeg bouwlocaties beschikbaar moeten zijn, zowel binnen als buiten de steden. Dat is naar mijn idee een tweede belangrijke oorzaak van het huidige tekort aan betaalbare huizen. Tijdens de financiële crisis,

vanaf 2008, zijn er te weinig nieuwe bouwlocaties aangewezen en herbestemmingen opgestart. Wetenschappers waarschuwden destijds al dat er vanwege demografische ontwikkelingen op termijn meer woningen nodig zijn. Daar had veel meer mee gedaan moeten worden, maar die informatie was aan dovemansoren gericht.'

DE BOUWWERELD ZIT INTUSSEN NIET STIL. ER WORDEN INNOVATIEVE CONCEPTEN BEDACHT OM SNEL EN GOEDKOOP TE BOUWEN. WELKE ROL KUNNEN DIE SPELEN IN HET OPLOSSEN VAN DE PROBLEMEN?

Elsinga: 'We kunnen inderdaad meer met innovatie doen dan op dit moment gebeurt. Denk bijvoorbeeld aan modulair bouwen dat op termijn kan bijdragen aan hogere aantallen en meer snelheid. Je ziet wel dat nieuwe concepten in de praktijk op complexe regels en ingewikkelde procedures stuiten. Er is een gebrek aan mensen die over de grenzen van sectoren heen kunnen kijken. Sneller bouwen is bovendien niet zaligmakend. Het draait om het realiseren van een goede, toekomstbestendige leefomgeving. We hebben in Nederland veel expertise in het maken van aantrekkelijke wijken en buurten.' Janssen: 'Als je het slim aanpakt, hoeft kwaliteit helemaal niet duurder uit te pakken. Er wordt op de bouwplaats al meer modulair en gestandaardiseerd gebouwd, maar dat zal nog meer de standaard moeten worden. De materiaalkosten stijgen hard en vaklieden zijn niet meer zo gemakkelijk te vinden. Er worden ook steeds meer eisen gesteld aan nieuwe woningen als het gaat om duurzaamheid of de energietransitie. Niemand zal de noodzaak daarvan betwisten, maar dan kan de overheid op andere vlakken misschien wat terughoudender worden. Denk bijvoorbeeld aan de eis van ondergronds parkeren. Als je wonen betaalbaarder wilt maken, zal je moeten kiezen voor wat echt belangrijk is.'



Harm Janssen

is sinds 2013 directeur van de regio Noord-West van BPD en binnen de organisatie ambassadeur van het thema Betaalbaarheid. Van 2005 tot 2010 was hij in de gemeente Utrecht als wethouder verantwoordelijk voor financiën, herontwikkeling stationsgebied, monumenten, sport en grondzaken.



Marja Elsinga

is hoogleraar Housing Institutions & Governance aan de Faculteit Bouwkunde van TU Delft. Ze houdt zich bezig met onderzoek en kennisuitwisseling rond huisvesting binnen uiteenlopende politieke en maatschappelijke stelsels. Ze is daarnaast bestuurslid van het netwerk Conceptueel Bouwen en lid van de Raad van Commissarissen van woningcorporatie Ymere. In 2019 nam ze met enkele collega's het initiatief voor het interdisciplinaire onderzoeksproject *1MillionHomes* waarin aan een integrale visie op de toekomstige leefomgeving wordt gewerkt.



MARJA ELSINGA:

'ALS JE HET
HEBT OVER
BETAALBAARHEID,
MOET JE OOK
PROBEREN
**DE HUIDIGE
WONINGEN**
BETER TE
BENUTTEN'

HARM JANSSEN:

'HET ALLERGROOTSTE KNELPUNT BLIJFT HET GEBREK AAN BOUWLOCATIES: LOCATIES WAAR GROTE GROEPEN MENSEN GRAAG WILLEN WONEN'

HOE GAAT EEN ONTWIKKELAAR ALS BPD OM MET DIE GROEIENDE COMPLEXITEIT IN DE WONINGBOUW?

Janssen: 'Projecten duren steeds langer, omdat zowel de procedures als de omgeving ingewikkelder zijn geworden. Zeker als de vraag is om veel binnenstedelijk te bouwen, werpt dat belemmeringen op. Er worden voortdurend nieuwe regels opgeworpen en die kunnen flinke uitdagingen vormen voor een gebiedsontwikkeling. Denk bijvoorbeeld aan de stikstofproblematiek. Voordat je daar een oplossing voor hebt bedacht, ben je al snel één of twee jaar verder. Het helpt daarbij niet als verschillende overheden anders tegen de problematiek aankijken. Regelmatig maken we mee dat gemeenten niet op één lijn zitten met een provincie. Als er dan een uitweg is gevonden, blijkt de regelgeving vaak alweer veranderd te zijn. Dat is lastig.

We zien ditzelfde fenomeen nu ook optreden in vraagstukken over de energietransitie. De bouw van nieuwe windmolens en zonneweiden roept lokaal veel weerstand op. In het hele land wordt daarover gediscussieerd. Die opgave is te gemakkelijk aan de regio's overgelaten. De Rijksoverheid heeft daarop veel te weinig geregisseerd. Met alle gevolgen van dien. Want ondertussen houdt het op verschillende plekken ook de bouw van nieuwe woningen tegen.'

MOET DE RIJKSOVERHEID OOK IN DE WONINGBOUW DE REGIE WEER MEER NAAR ZICH TOE TREKKEN?

Elsinga: 'Ik vind meer rijksregie een realistische optie. Ook voor marktpartijen is het van belang dat er een heldere visie ligt waar in Nederland we met elkaar gaan bouwen. Het is wel belangrijk dat zo'n visie breed, met elkaar, gedragen is en niet eenzijdig vanuit de politiek wordt opgesteld. Met verschillende universiteiten en organisaties denken we bijvoorbeeld na over de belangrijkste uitgangspunten voor de toekomstige inrichting van

→



MARJA ELSINGA:

'SNELLER BOUWEN IS NIET ZALIGMAKEND, HET DRAAIT OM HET REALISEREN VAN EEN GOEDE, TOEKOMST-BESTENDIGE LEEFOMGEVING'

Nederland. Zulke initiatieven vanuit de samenleving zijn hard nodig, want met de decentralisatie van taken en bevoegdheden is er op ministeries nog maar weinig kennis en ervaring overgebleven over de integrale inrichting van ons land. Ik vind het wel bijzonder dat discussies over de ruimtelijke ordening op dit moment zo venijnig zijn. Ik begrijp niet goed waar dat vandaan komt.'

Janssen: 'Er wordt vanuit de politiek nog veel geredeneerd vanuit tegenstellingen, zoals asfalt versus groen. We moeten uit die polarisatie komen. Zeker met het oog op betaalbaarheid is het onverantwoord dat sommige ontwerpers en politici zo eenzijdig kiezen voor alleen binnenstedelijk bouwen, alsof woningbouw aan de rand van steden niet meer van deze tijd zou zijn. Terwijl – helemaal onderbelicht in deze discussie – veel mensen liever op dit soort plekken wonen dan dicht op elkaar in de stad. Je kunt op een heel verantwoorde manier steden uitbreiden met het bestaande landschap als vertrekpunt. Dan kun je tempo maken en meer betaalbare woningen aan de voorraad toevoegen. Het grote probleem van binnenstedelijke projecten is juist dat ze lang duren en dat er onvoldoende ruimte is om een substantieel aantal woningen in allerlei klassen toe te voegen. Het moet dus allebei gebeuren.'

Elsinga: 'Dat ben ik met je eens. We kunnen niet alleen binnenstedelijk bouwen. We hebben ook het buitengebied nodig om het tekort aan betaalbare woningen op te lossen.'

WE HEBBEN HET NU VOORAL OVER NIEUW-BOUW, MAAR MOETEN WE OOK INGRIJPEN IN DE BESTAANDE WONINGVOORRAAD OM KNELPUNTEN OP TE LOSSEN?

Elsinga: 'Ik denk van wel. Als je het hebt over betaalbaarheid, moet je ook proberen de huidige woningen beter te benutten. Ouderen stromen na het



overlijden van hun partner bijvoorbeeld minder snel door naar een kleinere woning. Ik wil niemand uit zijn huis jagen, maar je kunt die groep wel verleiden met slimme en aantrekkelijke woonconcepten. Dan komen er meer grote woningen vrij voor gezinnen. In Duitsland en Zwitserland zijn ze daar al veel verder mee. Daar worden *Mehrgenerationenwohnungen* en coöperatieve hofjes voor ouderen ontwikkeld. In Nederland praten we wel over dat soort concepten, maar in de praktijk gebeurt er weinig mee.'

Janssen: 'Als gebiedsontwikkelaar hebben we onszelf de afgelopen tijd ook gebogen over de vraag welke woonvormen goed passen bij een volgende levensfase. Ik denk dat we in de komende



tijd in onze gebiedsontwikkelingen inderdaad meer woningen specifiek voor senioren moeten ontwikkelen. Dat hoeven niet allemaal grondgebonden woningen te zijn. Een ruim appartement met een groot balkon en dicht bij alle voorzieningen is voor deze doelgroep ook erg aantrekkelijk. Maar het lost niet meteen het grote tekort aan betaalbare woningen op. Het kan een bouwsteen vormen, maar het allergrootste knelpunt blijft toch het gebrek aan bouwlocaties. Locaties waar grote groepen mensen graag willen wonen. In leefomgevingen met diverse huishoudenssamenstellingen, met woningen voor ieder budget, met voldoende groen en met voorzieningen binnen handbereik. Dat zijn we aan onszelf en aan toekomstige generaties verplicht.' ■

Beeldreportage

OPENBARE KUNST

Openbare kunst is een kunstvorm voor iedereen en daarom meestal te vinden op toegankelijke plekken. Veelal is er een direct verband met de plek, waardoor de kunst van enorme waarde kan zijn voor mensen in de omgeving. Deze connectie met het publiek bepaalt het succes. Zonder interactie heeft de kunst geen impact. De werken op de volgende bladzijden dragen ieder op hun eigen manier bij aan interactie op een openbare plek.

NOW YOU SEE ME, NOW YOU DON'T, MANAL AL DOWAYAN, 2020
Het lijken waterplassen in de woestijn van AlUla in Saoedi-Arabië, maar in werkelijkheid zijn het trampolines. Ze moeten mensen bewust maken van de naderende watercrisis door klimaatverandering.



PERCEPTION, EL SEED, 2015

De inwoners van Zaa'eb verzamelen al decennialang het afval van de stad Caïro. De plaats wordt daardoor als vies gezien, terwijl er het meest efficiënte recyclingsysteem ter wereld werd ontwikkeld. Dit kunstwerk zet de inwoners in het licht.



1.78, JANET ECHELMAN, 2018

De elementen in deze hangende sculptuur in Madrid zijn zachte tegenhangers van de harde randen van de gebouwen. Het bewijs dat steden niet gevormd hoeven te worden door harde materialen en rechte randen.



PLEASE BE SEATED, PAUL COCKSEDE, 2019

Een golvend sculptuur, maar ook een zitplaats voor iedereen die even wil ontspannen of een praatje wil maken. Het tijdelijke werk in de Londense, autovrije wijk Broadgate is een gigantisch en bruikbaar stuk straatmeubilair in de stad.



©ANISH KAPOOR, C/O PICTORIGHT AMSTERDAM 2021

CLOUD GATE, ANISH KAPOOR, 2004

Met *The Bean* - zoals dit op vloeibaar kwik geïnspireerd kunstwerk al snel door inwoners van Chicago werd genoemd - kies je zelf wat je wilt zien. De glanzende buitenkant weerspiegelt de lucht, de skyline, de mensen en nodigt hen uit om eronder door te lopen, het oppervlak aan te raken en hun eigen reflectie te observeren.



MOVING DUNES, NÓS, 2020

Ieder jaar kiest het *Musée des beaux-arts* van Montreal een kunstwerk dat de naastgelegen doorgang siert. In 2020 werd dat dit werk van spiegellende ballen en golvende lijnen. De anamorfose – een bijzondere optische illusie – geeft vanuit de meeste hoeken een vreemd vertekend beeld. Vanuit één hoek echter een realistische, in dit geval van een landschap met zandduinen middenin de stad.



SEVEN MAGIC MOUNTAINS, UGO RONDINONE, 2016

Deze zeven torens van kleurrijke, gestapelde rotsblokken staan in de Ivanpah-vallei, ten zuiden van Las Vegas. Ze zijn een metafoor voor de stad, met zijn gigantische hotels en glinsterende neonreclames.

Essay

KRIMP MET DE K VAN KANSEN

Vergrijzing, vertrekkende mensen, minder voorzieningen: aan duidelijkheid laat de problematiek van krimpregio's weinig te wensen over. Maar het 'Randland' biedt ook kansen, juist in deze tijden van woon-, klimaat- en pandemie-uitdagingen. Het is tijd dat Rijk en regio een gezamenlijke sprong voorwaarts maken, aldus 'krimpprofessor' **Bettina Bock**.

'EEN EENVOUDIGE definitie van een krimpregio luidt: een gebied met een laag geboortecijfer, waar meer mensen vertrekken dan dat er komen wonen. Omdat het doorgaans de jongeren en hoger opgeleiden zijn die wegtrekken, heeft het naast kwantitatieve ook kwalitatieve kanten. Het is een ontwikkeling die zich al decennia voordoet. Momenteel zijn er tekenen dat de trend zich mogelijk keert. Door noodzaak – vanuit een oververhitte woningmarkt in de Randstad en door het thuiswerken in verband met corona – neemt het aantal woningtransacties in het Randland toe. De prijzen van woningen

stijgen. Ook andere ontwikkelingen, zoals meer alleenwonenden en de aanschaf van tweede woningen – voor vakantie of als belegging – lijken van invloed te zijn. Het is echter nog te vroeg om van een trendbreuk te spreken. Regio's zoals Noord-Nederland, de oostelijke grensstreek en Limburg hebben nog altijd te kampen met krimp.

Krimp is lange tijd gezien als een probleem. Begrijpelijk, want het heeft in veel gebieden geleid tot sluiting van voorzieningen. Denk aan het verdwijnen van scholen en zieken-

huizen en aan minder ov-verbindingen. Een afnemend bevolkingsaantal en beleid, bijvoorbeeld in de vorm van bezuinigingen in het sociale domein, lagen hieraan ten grondslag. Minder voorzieningen hebben allerlei negatieve effecten. Mensen zonder eigen vervoer, zoals ouderen en jongeren, worden beperkt in hun mobiliteit. Mensen voelen zich minder veilig, omdat de gezondheidszorg letterlijk ver weg is. Er ontstaat leegstand, achterstallig onderhoud en aantasting van de leefbaarheid. Minder politiebureaus betekent minder toezicht, wat de deur openzet voor geïmporteerde



Highlights

- > Het Rijk kan ook door een Europese bril naar de regio's kijken. Ten opzichte van Amsterdam vormen Groningen en Limburg een uithoek, ten opzichte van Duitsland liggen ze centraal.
- > Investeer in verbindingen vanuit deze gebieden naar de rest van Europa. Dat kunnen Rijk en regio samen doen, met geven en nemen. Andere partijen die baat hebben bij de investeringen, zoals het bedrijfsleven, kunnen ook meedoen.
- > Leegstand geeft de gelegenheid om 'rotte kiezen te trekken': sloop en/of renovatie van sociale woningbouw, herstructurering van wijken, verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving door vergroening en verduurzaming om ook meteen voorbereid te zijn op de gevolgen van klimaatverandering.

'LATEN WE NIET VERGETEN DAT NEDERLAND DE KRIMPREGIO'S HARD NODIG HEEFT'



Bettina Bock

is bijzonder hoogleraar Bevolkingsdaling en Leefbaarheid aan de Rijksuniversiteit Groningen en hoogleraar Inclusieve Plattelandsontwikkeling aan Wageningen University & Research.

criminaliteit zoals drugsproductie in leegstaande gebouwen. Onder de bewoners van krimpgebieden ontstaat ruimte voor onvrede. 'Bij ons wordt alles gesloten, in ons wordt niet geïnvesteerd', is het gevoel. Het is vast geen toeval dat bij verkiezingen in deze gebieden steeds minder stemmen naar de traditionele politieke partijen gaan, en steeds meer naar lokale en populistische partijen.

LOKALE BETROKKENHEID

Het is de hoogste tijd om verder te kijken dan de problemen. Wie dat doet, ziet dat krimp ook kansen biedt. Een voorbeeld daarvan is sociale innovatie. In verschillende krimpgemeenten zijn initiatieven vanuit de bevolking ontstaan. 'Sluiten de bibliotheek en de kroeg? Dan regelen we dat zelf wel.' Zo geeft men langdurig leegstaande gebouwen een nieuwe bestemming als dorpshuis. Als multifunctioneel centrum bieden dorpshuizen plaats aan bijvoorbeeld bibliotheek, toneelvereniging of café. Ook zijn er, in samenwerking met zorginstellingen en verzekeraars, zorgcorporaties ontstaan die – na de sluiting van verpleeghuizen – de ondersteuning voor ouderen voor hun rekening nemen. Dergelijke initiatieven sluiten aan op de ook elders bestaande behoefte aan meer persoonlijke zorg en autonomie. Ze zijn dus ook interessant als model voor andere gebieden. De

voorbeelden geven uiting aan een sterke lokale betrokkenheid en aan passie voor de eigen gemeenschap. Dat verklaart wellicht ook de zogeheten Friese Paradox, zoals die genoemd wordt in de 'Monitor Brede Welvaart' (zie blz. 18): Friezen hebben gemiddeld lage inkomens, maar zijn wel de gelukkigste Nederlanders. Ik denk dat de gemeenschapszin en de fysieke ruimte, die deze plattelandsregio's kenmerken, hier alles mee te maken hebben.

Ook voor gebiedsontwikkeling bieden deze regio's mogelijkheden. Leegstand geeft de gelegenheid om 'rotte kiezen te trekken': sloop en/of renovatie van sociale woningbouw, herstructurering van wijken, verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving door vergroening en verduurzaming om ook meteen voorbereid te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Laten we niet vergeten dat Nederland de krimpregio's hard nodig heeft. Bijvoorbeeld voor de productie van duurzame energie en voor de bouw van woningen in hoger gelegen gebieden, waar stijgende waterstanden geen bedreiging vormen.

STEVIG FUNDAMENT

Krimpregio's bieden vele mogelijkheden, waar zij zelf maar zeker ook de rest van het land profijt van kunnen hebben. Wiens taak is het om deze mogelijkheden te benutten? Een blik



'DE RANDSTAD, DAT IS SLECHTS ÉÉN VAN DE VELE REGIO'S DIE NEDERLAND TELT'

over de grens biedt wellicht het begin van een antwoord. Duitsland kent, ondanks enkele verschillen, een vergelijkbare problematiek. Ook daar vertonen vele regio's al langere tijd krimp, ook daar gaat het vaak om voormalige industriële en landelijke gebieden. Opmerkelijk is wel dat er in Duitsland ook dergelijke gebieden zijn waar groei plaatsvindt. Uit onderzoek blijkt dat dit verklaard kan worden uit de aanwezigheid van een stevig fundament: goed bereikbare zorg en onderwijs, plus een vitale mkb-sector en een florerende lokale economie. De federale structuur van onze oosterburen speelt ook een rol. Duitse regio's hebben meer zelfstandigheid en meer financiële middelen. Er is meer decentraal beleid. De regio Beieren heeft in haar grondwet zelfs het recht op gelijkwaardige levensomstandigheden in stad en platteland opgenomen. Maar ook de centrale regering voert sinds 2019 beleid dat erop is gericht om in het hele land ruimtelijke gelijkheid en kwaliteit van leven in stand te houden.

GELIJKWAARDIGHEID

Nederland is Duitsland niet. Wij zijn bestuurlijk anders georganiseerd. Toch mag ook van onze overheid een visie verwacht worden op Nederland als geheel. Gelijkwaardigheid van de regio's moet daarbinnen een rol spelen. Hoe moet het Rijk dit doel

verwezenlijken? In het verleden zijn diverse pogingen ondernomen. Denk aan het beleid in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw, om semioverheidsbedrijven naar de regio te verhuizen. Zo vestigde de toenmalige PTT het onderzoekscentrum in Noord-Nederland en verhuisde het Algemeen Burgerlijk Pensioenfonds van Den Haag naar Limburg. Bedrijven ontvingen subsidie om dit voorbeeld te volgen. Dat zorgde voor werkgelegenheid en leefbaarheid. Maar met de crisis van de jaren 80 ging veel verloren en werd dit soort regionaal investeringsbeleid stopgezet.

GOLVEND BELEID

Bedrijven vertrokken naar lagelonenlanden en de overheidsinstellingen werden gesloten of verhuisden terug naar Den Haag. Sindsdien golfde het beleid heen en weer. Na de banken- en eurocrisis van 2008 heerste de opvatting dat de overheid maar beter kon investeren in de steden. Zij vormden de motor van de economie en daar zou het hele land van profiteren. Helaas. Dit *trickle-down effect*, zo weten we inmiddels uit onderzoek, heeft zich niet voorgedaan. De investeringen in de Randstad zijn voornamelijk ten goede gekomen aan de Randstad. En de Randstad, dat is slechts één van de vele regio's die Nederland telt.

Hoog tijd dus dat het Rijk opnieuw gaat investeren in de regio's. De methode van een halve eeuw geleden kan daarin zeker een rol spelen. De vestiging van overheidsorganisaties en instellingen buiten de Randstad is nog altijd goed voor de werkgelegenheid en de bedrijvigheid aldaar. Maar dan moet de overheid wel doorzetten. De geplande en in een laat stadium geannuleerde verplaatsing van de marinierskazerne naar Zeeland vormt een leerzaam voorbeeld van hoe het niet moet.

EUROPESE BRIL

Maar er is veel meer nodig, en mogelijk. Of de hiervoor vermelde trendbreuk zich nu doorzet of niet, er is in Nederland sprake van regionale verschillen in welvaart en ruimtelijke ongelijkheid. Daarom pleit ik voor een gezamenlijke sprong voorwaarts, waarbij Rijk en regio's in wederkerigheid kansen benutten. De regiodeals zijn een mooi begin. Een ander recent voorbeeld is het Deltaplan Noord-Nederland. De provincies Groningen, Friesland, Drenthe en Flevoland zijn bereid om een kwart van de nationale woningbouwopgave voor hun rekening te nemen. Niet minder dan 220.000 woningen, in ruil voor de aanleg van een snelle spoorverbinding met de

Randstad. Een in aanleg prima voorstel, dat voor de Randstad een deel van de woningnood oplost en voor de regio's werkgelegenheid en bereikbaarheid oplevert. Uiteraard dient dit niet te ontaarden in de bouw van een tweede Randstad. De kwaliteiten van het ommeland mogen niet verkwaanseld worden. Naast dit initiatief kan het Rijk ook door een Europese bril naar de regio's kijken. Ten opzichte van Amsterdam vormen Groningen en Limburg een uithoek, ten opzichte van Duitsland liggen ze centraal. De betreffende regio's doen hun best om daarvan te profiteren, maar het Rijk kan niet van hen verwachten dat ze dat alleen voor elkaar krijgen. Daarom: investeer in verbindingen vanuit deze gebieden naar de rest van Europa. Dat kunnen Rijk en regio samen doen, met geven en nemen. Andere partijen die baat hebben bij de investeringen, zoals het bedrijfsleven, kunnen ook meedoen. Vanuit wederkerigheid en samenwerking valt veel te winnen. Zoals aantrekkelijke, bloeiende en vitale gebieden die qua welzijn helemaal op peil zijn. Randland dat ten opzichte van de Randstad meer ruimte biedt en zijn eigenheid behoudt. Waar inwoners gelijke kansen krijgen en kunnen bijdragen aan de brede welvaart van Nederland.' ■



Leestip:

- > *Een klein land met verre uithoeken* van Floor Milikowski gaat over ongelijke kansen in Nederland als gevolg van een beleid dat zich met name richtte op de Randstad en de topsectoren. Het boek verwoordt het gevoel van onvrede van de krimpregio's over het nationale beleid.

Achtergrond

PARTICIPATIE: CONCREET HELDER ÉN EEN GOEDE TIMING GRAAG

Het heet participatie of *Bürgerbeteiligung*. Zowel in Duitsland als Nederland proberen overheden en marktpartijen burgers te betrekken bij ruimtelijke inrichting. De premisse: samen ontstaan betere plannen met meer draagvlak. Maar hoe maken we die ambitie waar? Drie experts uit de wetenschap, politiek en praktijk geven hun visie. 'Het is echt geen *rocket science*.'



‘Transparantie en oog hebben voor de belangen van anderen zijn sleutelfactoren’

PARTICIPATIE BIJ GEBIEDSONTWIKKELING, wat zijn de *do's* en *don'ts*? Hoogleraar Christian Burgers benoemt drie belangrijke aandachtspunten. 'Allereerst: wat is het doel van de participatie? Grofweg zijn dat er twee: burgers en andere belanghebbenden met hun kennis mee laten denken aan de ontwikkeling van plannen en daarnaast: draagvlak voor bestaande plannen creëren. Houd dat goed uit elkaar.'

In de praktijk lopen ontwikkeling en draagvlak nogal eens door elkaar. En dat leidt tot verwarring, is ook de indruk van politicoloog Menno Hurenkamp: 'Het is heel belangrijk vooraf duidelijk te maken waar de participatie precies voor dient. In de Omgevingswet wordt dat bijvoorbeeld nagelaten, zo is mijn indruk. Wil je burgers meer macht en invloed geven of moeten beleid en plannen er beter van worden? Beide tegelijk kan namelijk niet - hoewel die claim vaak wel wordt neergelegd.'

BREED IDEEËN OPHALEN

Het tweede aandachtspunt van Burgers betreft de initiatiefname: 'Wordt participatie *top-down* geïnitieerd door een organisatie of een overheidsinstantie, of ontstaat het juist van onderop? Bijvoorbeeld wanneer stakeholders zelf met een plan komen. Of omdat protestgroepen een plek aan de onderhandelingstafel claimen.' Ten derde: op welk moment in het proces komt participatie aan de orde? 'Participatie kan op elke plaats in het proces plaatsvinden. Bijvoorbeeld helemaal in het begin, wanneer een nog vrij abstracte gebiedsvisie wordt opgesteld en er heel breed ideeën worden opgehaald. Maar ook aan het einde, bijvoorbeeld wanneer een straat wordt heringericht en bewoners hun favoriete lantaarnpaal mogen uitkiezen. Het ene is niet beter dan het andere. Maar duidelijk moet zijn dat de rol van participatie anders is op verschillende punten in het proces. Wees ook daar helder over.' De Duitse stadsplanner Arwin Shoostari heeft

vooral ervaring met de eerste variant: het zo vroeg mogelijk betrekken van belanghebbenden bij veranderingen in hun omgeving. 'Voor ons was participatie al langer een middel om tot goede plannen te komen. Wij zien de laatste tijd duidelijk een toename van Bürgerbeteiligungen en wat ons betreft worden burgers en andere belanghebbenden liefst op een vroeg moment bij planontwikkelingen aangehaakt. Dat biedt in de regel voor iedereen voordelen; voor investeerders, voor de gemeente en uiteraard voor de inwoners zelf. Onze ervaring leert: hoe eerder de omgeving meedenkt, des te beter de planontwikkeling verloopt. Er komen vaak ideeën op tafel waar ook de professionals nog niet aan hebben gedacht, zo is onze ervaring. De bewoners zijn de experts ter plekke. In een aantal ontwikkelingscompetities die wij hebben begeleid, zijn de suggesties van de bewoners bijvoorbeeld meegenomen in het programma van eisen voor de betreffende gebiedsontwikkelingen. Daarom proberen wij het ophalen van ideeën het liefst ook vóór de start van de competitie te laten plaatsvinden.'

HELDER EN CONCREET

De drie variabelen - doel, initiatief en timing - moeten volgens Burgers goed in het oog worden gehouden. Ze spelen onder meer een rol in de keuze voor bepaalde participatie-instrumenten. Ook hij signaleert dat de afgelopen tijd het scala aan instrumenten duidelijk is verbreed. 'De klassieke inloopavond is aangevuld met online platforms en andere nieuwe initiatieven. Ik zie in de huidige praktijk veel goede acties. Om zo veel mogelijk stakeholders bij het proces te betrekken, is het van groot belang dat de partij die participatie inzet dat in heldere taal doet. Probeer de dingen zo concreet mogelijk over het voetlicht te brengen, hoe lastig dat soms ook is. Ook moet er goed worden geluisterd - een nog weleens onderschatte competentie - en gedacht worden vanuit het perspectief van de ander.'

→



Christian Burgers

is bijzonder hoogleraar Strategische Communicatie aan de Universiteit van Amsterdam. Daarnaast is Burgers Universitair Hoofddocent Communicatiewetenschap aan de Vrije Universiteit Amsterdam.



Menno Hurenkamp

studeerde politicologie en sociologie. Hurenkamp is verbonden aan de Universiteit van Amsterdam en de Universiteit voor Humanistiek. Ook is hij *fellow* van de Wiardi Beckman Stichting.



Arwin Shoostari

studeerde Raumplanung aan de TU Dortmund, met als specialisatie stedenbouw. Shoostari werkt bij ISR Innovative Stadt- und Raumplanung in Haan.

‘Goede participatie is geen momentopname maar een continu proces’

Dat laatste is zeker van belang omdat niet iedereen van zichzelf even goed in staat is om mee te doen in participatietrajecten, zo legt Hurenkamp uit. ‘De verantwoordelijken voor participatie beseffen dat veel burgers niet goed uit hun woorden kunnen komen. Ze weten vaak pas achteraf wat ze wilden zeggen. Zet daar dus andere middelen voor in. Ga thuis bij ze langs, laat deze mensen foto’s maken van hun omgeving; er zijn allerlei mogelijkheden. En verplicht initiatiefnemers – het liefst bij wet – dat ze aantonen ook deze mensen gehoord te hebben. Je moet voorkomen dat alleen mopperende mensen met veel vrije tijd vooraan staan.’

In de Duitse praktijk van het afgelopen jaar ziet stadsplanner Shooshtari een snelle toename van het aantal digitale middelen. ‘De coronatijd toont aan dat nu ook veel andere instrumenten worden ingezet waardoor verschillende doelgroepen – zoals jongeren – bereikt kunnen worden. Wij pleiten in een participatietraject voor een tweesporenstrategie: zowel digitaal als analog, zodat mensen alle mogelijkheden ter beschikking hebben om te kunnen deelnemen.’

SPEELRUIMTE IN DE PLANONTWIKKELING

Het bewijs dat zorgvuldig uitgevoerde participatie in de gebiedsontwikkelingspraktijk vervolgens wel degelijk een meerwaarde kan hebben, levert Shooshtari met zijn projecten in Düsseldorf en omgeving. Aan de hand van het binnenstedelijke transformatieproject Am Wehrhahn in Düsseldorf laat Shooshtari zien wat de opbrengst kan zijn: ‘We hebben daar in korte tijd twee *Beteiligungen* (participatie, red.) uitgevoerd om zo de omgeving mee te nemen in de planontwikkeling. Eerst met een ideeënverzameling; binnen vier weken haalden we ongeveer driehonderd bijdragen op. Daarmee werd duidelijk wat de speelruimte in de planontwikkeling was en

welke factoren zich in het gebied bevonden. En in tweede instantie met een tentoonstelling en interactieve livestream. Daarbij hebben we de eerste perspectieven laten zien en de mensen voorgelegd: dit is er met al jullie creativiteit gebeurd. Die feedback werd als heel positief ervaren. Uiteraard zal het nooit mogelijk zijn om iedereen tevreden te stellen, maar zelfs de sceptici kregen op deze manier het gevoel dat ze serieus werden genomen en mee werden genomen in het proces. Transparantie en oog hebben voor de belangen van anderen zijn sleutelfactoren.’

SIMPELE DINGEN

Hurenkamp is het met Shooshtari eens: ‘Je zult altijd gemopper houden. Maar ik denk – kijkend naar de Nederlandse situatie – dat het wel degelijk mogelijk is participatie op een goede manier te organiseren, zodat burgers volwaardig tot hun recht komen. En dat is wat mij betreft ook helemaal geen *rocket science*. Het gaat om heel simpele dingen. Neem de tijd voor het proces, licht mensen goed voor, vraag hun mening serieus uit en geef ze bijvoorbeeld ook budget om zelf dingen te onderzoeken. We geven als professionals wél veel geld aan adviesbureaus en consortia van marktpartijen om zaken uit te zoeken, maar geef die mogelijkheid ook aan inwoners. Dat zorgt voor een gevoel van gelijkwaardigheid.’ Burgers haakt daarop aan: ‘Er zijn bijvoorbeeld gemeenten die inwoners vouchers ter beschikking stellen om zelf plannen mee te kunnen ontwikkelen.’ Hurenkamp sluit af met een laatste tip: ‘Wanneer een gebied is ingericht met de hulp van bewoners, ga dan na verloop van tijd ook vragen wat de ervaringen zijn. Er kunnen altijd onvoorziene zaken zijn waar we met elkaar weer van kunnen leren. In die zin is goede participatie geen momentopname maar een continu proces.’ ■



BEELD: SHOOTING SHADE | ANJE JAGER

Column

KLIMAATBESCHERMING EN BETAALBAARHEID: EEN IDEALE COMBINATIE

Waarom is het zo belangrijk dat duurzaam wonen betaalbaar blijft en geen luxe wordt? Annett Cachay, projectontwikkelaar van BPD in Keulen geeft haar visie.

BIJ DE ONTWIKKELING van aantrekkelijke woongebieden wordt klimaatbestendig bouwen steeds belangrijker. Over het belang hiervan is iedereen het eens.

Het Duitse federale gerechtshof heeft de regering dit voorjaar verplicht om ook voor na 2030 reductiedoelstellingen voor broeikasgasemissies te formuleren.

In Nederland doen zich soortelijke ontwikkelingen voor en in Europa heeft EU-commissaris Frans Timmermans onlangs een zeer ambitieus programma voor klimaatbescherming gepresenteerd. Iedereen is dus overtuigd van de urgentie van dit wereldwijde probleem. Een ieder van ons moet in actie komen om bij te dragen aan de oplossing. Dat geldt ook voor BPD.

Zowel met het oog op individuele woningen en gebouwen als op gehele wijken zijn er meerdere middelen die we als gebiedsontwikkelaar kunnen inzetten. Bij productie en gebruik van onze woningen kunnen we betrouwbare en economische systemen ontwikkelen die het CO₂-verbruik maximaal reduceren. BPD Duitsland werkt bijvoorbeeld in Keulen aan een project waarbij de bouw van energiezuinige 'pasiefhuizen' wordt gecombineerd met

milieuvriendelijke energie. Bij innovaties op wijkniveau denk ik aan terugbrengen van het aantal autokilometers. Daarom zouden we voorrang moet geven aan voetgangers, fietsers, deelsystemen en vooral openbaar vervoer voor lange afstanden. In buitenwijken zou een functionerend aanbod hiervan al bij de intrek van bewoners aanwezig moeten zijn, om hun mobiliteitsgedrag vanaf het begin duurzaam te veranderen. Zo reduceren we de CO₂-uitstoot en zorgen we tegelijkertijd voor minder fijnstof en meer veiligheid.

De grootste uitdaging bestaat uit het creëren van betaalbare, toekomstbestendige en klimaatbestendige woongebieden, waarin tegelijkertijd de woonlasten niet al te zwaar drukken

'BIJ ONZE GEBOUWEN MOETEN WE BETROUWBARE EN ECONOMISCHE SYSTEMEN VOOR PRODUCTIE EN GEBRUIK ONTWIKKELEN DIE HET CO₂-VERBRUIK MINIMALISEREN'

op de bewoners. Als BPD laten we zien dat deze ogenschijnlijke moeilijke combinatie wel degelijk uitvoerbaar is, bijvoorbeeld in Senkelsgraben, een project in de Keulse buitenwijk Lind. Het concept voor dit nieuwe woongebied verenigt vele duurzaamheidsambities: zeer energiezuinig wonen, duurzame verkeersconcepten in Mobility Points, gratis e-bikes voor kopers van een rijwoning en een openbare ruimte met groenvoorzieningen die gericht is op samenkomst. Deze eisen werden gecombineerd met een woningbouwprogramma dat bestaat uit overwegend betaalbare huur- en koopwoningen. Dat kan echter alleen worden gerealiseerd met een grondbeleid dat hiertoe in verhouding staat, in de stad Keulen. De gemeente heeft al in het aanbestedingstraject klimaatbescherming en betaalbare woonruimte als voorwaarden geformuleerd voor ontwikkeling van deze grond, met een bijbehorende, redelijke grondprijs. Dergelijke concepten verdienen volgens mij navolging in Duitsland en Nederland, hoewel voor met name de grote steden geldt dat betaalbaar wonen zonder passend grondbeleid slechts beperkt te realiseren is. ■

CV Annett Cachay studeerde architectuur aan de universiteit Dortmund. Ze is sinds 1 januari 2017 werkzaam als projectontwikkelaar bij BPD, regio Keulen.



Made in... Gent



Peter Van Den Abeele

is ingenieur-architect, stedenbouwkundig ontwerper en erkend ruimtelijk planner. Hij werkte voorheen onder meer als wetenschappelijk onderzoeker aan de Universiteit Gent, en als projectleider bij AG Vespa in Antwerpen. Van 2009-2011 was hij adviseur stedenbouw bij de stadsbouwmeester Antwerpen. Sinds 2017 is hij stadsbouwmeester in Gent. Hij doceert stedenbouwkundig ontwerpen aan de Universiteit Gent.

Samen een stad bouwen in Gent

Gentenaars zijn begaan met hun stad en wijk. Heel wat inwoners willen door hun betrokkenheid actief participeren in het beleid van hun stad. Ze willen vooral graag hun straat, wijk of stad leefbaarder maken. Gent is nu een stad die bruist. Nieuwe plannen en de historische highlights smelten samen.



'Participatie kun je inzetten voor inspraak en besluitvorming. Maar je kunt het ook zien als een debat met de belanghebbenden in de stad over hoe Gent zich ontwikkelt. Gent zet al twintig jaar vooral op dat laatste in. Het is deze dimensie die ook in mijn eigen werk centraal staat. getuige mijn **Visienota** 'Samen Stad Bouwen'. De stadsarchitecten van de negentiende eeuw bouwden zelf, ik doe dat niet. Ik ga vooral in gesprek over de vraag: wat is kwaliteit?'



LOKAAL ARCHITECTUUR-KLIMAAT

'In tegenstelling tot veel Nederlandse steden hebben wij geen lokaal architectuurcentrum. Wij bouwen daarom aan een netwerk van mensen en organisaties die begaan zijn met Gent. Inmiddels is het **Gent Architectuurplatform** opgericht dat zorgt voor de onderlinge verbinding. Via dit netwerk willen we de dialoog aangaan, met tal van activiteiten. Op 17 oktober 2021 bijvoorbeeld wordt voor het eerst de Gentse Architectuurprijs uitgereikt. Twintig projecten doen mee, ze zijn onder meer met een fietstocht te bekijken.' **architectuur.gent**

'Participatie kan tot prachtige invullingen leiden. Neem de Standaerdsite in de Ledeberg: een houthandel ging failliet, de stad kocht de locatie en vroeg de buurtbewoners mee te denken. Het bewonersinitiatief '**Ledeberg Doet het Zelf**' kwam in actie en zo ontstond een plan voor een veelzijdige ontmoetingsplek met tal van voorzieningen voor de buurt. Van fietsreparatie tot en met danslessen en een moestuin. De buurt doet ook zelf het beheer.'





STADSVERNIEUWING

'Gent werkt wijkgericht en probeert verschillende lijnen daarin samen te laten komen: de ruimtelijke structuur, de sociaal-maatschappelijke initiatieven en participatie. Goed voorbeeld is de herontwikkeling van het voormalige dienstencentrum **Gentbrugge tot De Felix**. Een gebouw als entree naar een stedelijk groengebied maar waar tal van buurtfuncties zijn gevestigd. Gebruikers ontmoeten elkaar daar en geven samen invulling aan de plek.'



LOKAAL VOEDSEL

'In 2018 won Gent een award voor zijn beleid om het lokale voedselsysteem via participatie opnieuw vorm te geven. De stad wil met '**Gent en Garde**' het voedselsysteem verduurzamen van productie tot afvalverwerking. Leuke innovatie: het Restorestje waarmee je de *leftovers* mee naar huis kunt nemen. 170 Gentse restaurants doen al mee.'



21

LEEFSTRATEN

'Gent is hier in 2000 mee begonnen: bewoners die tussen Pasen en Kerst hun straat anders inrichten. Voor 2021 zijn er **21 straten** aangewezen, tegen 13 in 2020. De belangstelling groeit dus duidelijk. De straten krijgen tijdelijk een andere inrichting zodat de bewoners elkaar kunnen ontmoeten en ontspannen. Zeker in coronatijd is die extra ruimte heel waardevol.'

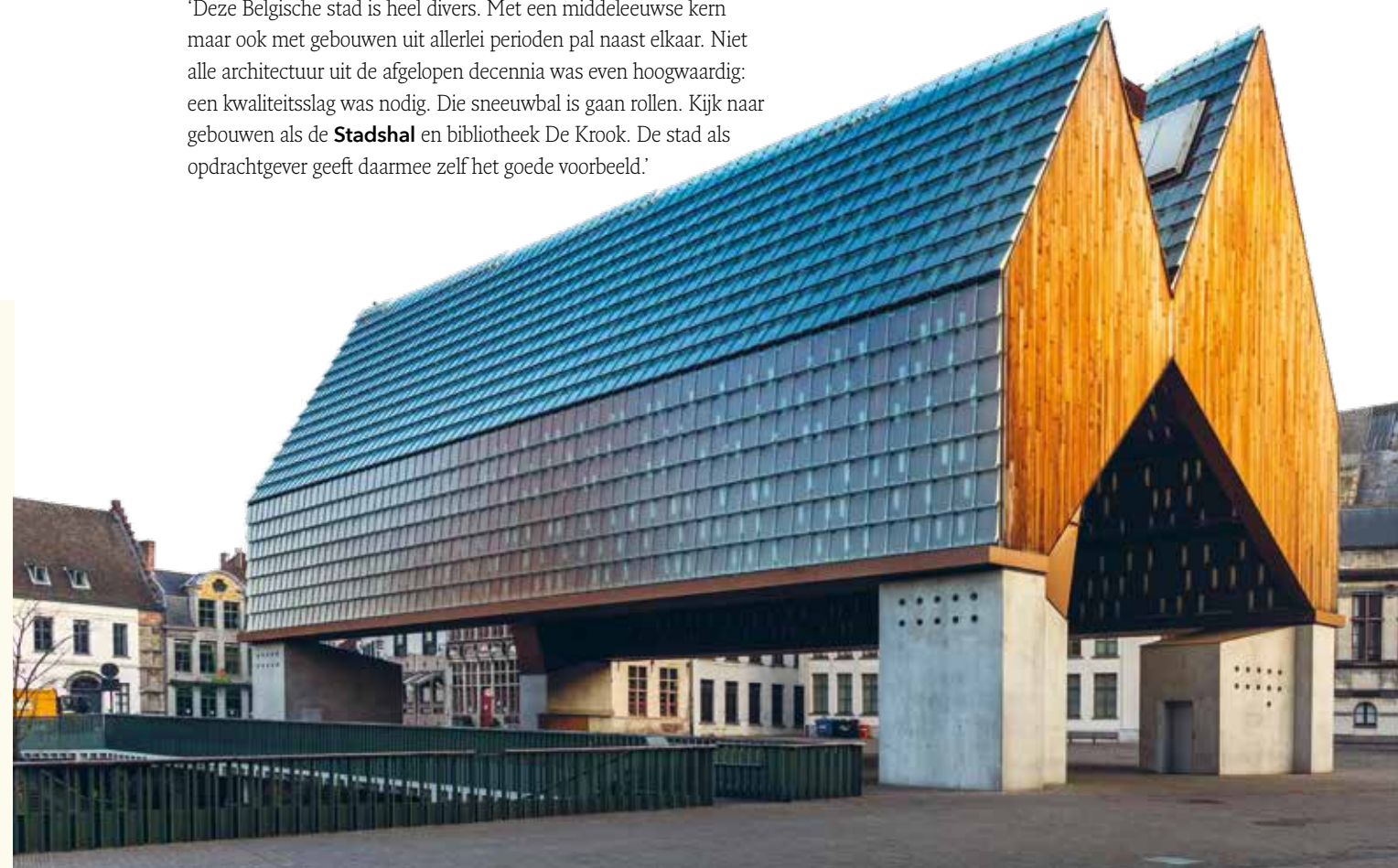
NIEUWE ARCHITECTUUR

'Deze Belgische stad is heel divers. Met een middeleeuwse kern maar ook met gebouwen uit allerlei perioden pal naast elkaar. Niet alle architectuur uit de afgelopen decennia was even hoogwaardig: een kwaliteitsslag was nodig. Die sneeuwbal is gaan rollen. Kijk naar gebouwen als de **Stadshal** en bibliotheek De Krook. De stad als opdrachtgever geeft daarmee zelf het goede voorbeeld.'



Must see

'Het **Kapitein Zeppos-park**, de Kaai-promenades, stadsgebouw Melopee in vernieuwingsgebied de Dokken. En als afsluiter een aperitief op het terras van Kiosko bij het sluiswachtershuisje.'



Kort | Betaalbaarheid

Den Haag Zuidwest

Samenwerken aan een inclusief Den Haag Zuidwest

Het stadsdeel Zuidwest in Den Haag wordt de komende jaren getransformeerd tot een levendige, aantrekkelijke buurt voor huidige én toekomstige bewoners. Dit stadsdeel – met veel vroeg-naoorlogse woningbouw – is aangewezen als een van de belangrijkste plekken in de stad om te werken aan sociaal-maatschappelijke versterking én het creëren van nieuwe woningen. Woningcorporatie Haag Wonen en BPD gaan hier de komende jaren samen mee aan de slag. Door nieuwe woningen toe te voegen aan de wijk – in een mix van sociale huur-, middeldure huur- en koopwoningen – kunnen jongeren er straks hun wooncarrière starten, kunnen gezinnen doorstromen in de wijk en kunnen ouderen de zorg ontvangen die ze nodig hebben. Het gebruik van de nu al groene, openbare ruimte krijgt ook een impuls. Winkels, ontspanning, sport, onderwijs en zorg krijgen een plek in de buurt, zodat het hier echt goed en gezond wonen wordt. Juist die mix – van mensen en voorzieningen – zal Zuidwest een unieke identiteit bezorgen in de toekomst.

Herontwikkeling Meeuwenlaan in Zwolle

Op een bedrijvenlocatie aan de Meeuwenlaan in de wijk Kamperpoort – een van oorsprong volksbuurt in de binnenstad van Zwolle – gaan BPD, Dura Vermeer en Jansen Vastgoed aan de slag met een nieuwe gebiedsontwikkeling. Het streven is om dit deel van de stad in samenhang te veranderen naar een wijk waar het goed wonen, plezierig werken en fijn recreëren is. Ook moet de herontwikkeling naadloos aansluiten op de toekomstige transformatie van de naastgelegen beurs- en evenementenlocatie de IJsselhallen, die eveneens tot woon- en werkomgeving wordt omgebouwd. De herontwikkeling biedt in de toekomst ruimte aan zo'n 600 woningen waaronder appartementen en stadswoningen in verschillende prijsklassen: sociale huurwoningen, middenhuur- en koopwoningen. Daarnaast is er ruimte om te werken en zijn er straks voorzieningen voor de toekomstige bewoners en gebruikers. De herontwikkeling past in de groeiplannen van de gemeente om de komende jaren duizenden nieuwe woningen voor Zwollenaren te creëren. De ambitie is om de transformatie van de gehele Meeuwenlaan voor 2030 afgerond te hebben. ■

Stelling

ONTMOETING IN DE INCLUSIEVE STAD

De coronapandemie heeft ons nog maar eens met de neus op de feiten gedrukt: de mens is een sociaal dier dat behoefte heeft aan het ontmoeten van soortgenoten. De openbare ruimte is daarvoor uitermate geschikt. Drie experts reageren op de stelling: *ontmoeting is essentieel voor een inclusieve stad. Het creëert sociale cohesie onder inwoners.*

LINDA ZUIJDERWIJK

'DE TENDENS VAN RUIMTELIJKE UITSORTERING IN DE STEDEN IS ONMISKEN- BAAR'

'MET GEMEENTEN, woningcorporaties, marktpartijen en andere betrokkenen probeer ik als zelfstandig stadssociologisch onderzoeker tot goede straten en andere openbare ruimten te komen. Het gaat daarbij om verschillende vragen: wat kun je meten, wat kun je bijsturen en wat kun je juist niet bijsturen. Dat begint met veel kijken en veel praten op de plek zelf: wie is daar aanwezig en wie niet, vinden er ontmoetingen plaats? Daarbij hebben we inmiddels veel kennis over de factoren die het gebruik van de openbare ruimte beïnvloeden, bijvoorbeeld de voorzieningen, de programmering en het inrichtingsontwerp. En dan nog gebeurt het dat mensen juist plekken gebruiken die helemaal niet als ontmoetingsplek bedoeld zijn. Rotondes bijvoorbeeld, of de ruimtes onder snelwegen.

HET THUIS-GEVOEL

Ik merk dat bij gemeenten ontmoeting altijd hoog op de wensenlijst staat. Het zou goed zijn voor de sociale cohesie, voor het thuis-gevoel in de buurt. Recent is inclusiviteit daaraan toegevoegd. Het is een idee dat al langer meegaat en onder meer een rol speelde in het verheffingsideaal van de

arbeiders begin vorige eeuw. Later zagen we het terug in de wijkgedachte en in het pleidooi voor gemengde wijken: het is goed dat verschillende mensen elkaar buiten tegenkomen. Mensen zouden dan rolmodellen zien aan wie zij zich kunnen optrekken.

ANONIEM BEWEGEN

Zelf plaats ik vraagtekens bij deze maakbaarheid. Weliswaar zien we de samenleving terug op straat, de problemen daarvan kunnen we niet op straat – hoe mooi ingericht ook – oplossen. Laten we ook niet vergeten dat ontmoeting vaak een bijproduct is van een andere activiteit: mensen gaan naar school, naar hun werk – en betreden daarbij het publieke domein. Daar komt nog bij dat het de vraag is of ontmoeting altijd per se een positief effect heeft. Het kan er juist toe bijdragen dat de verschillen tussen mensen worden uitvergroot. Soms willen mensen zich ook anoniem door de stad bewegen. Of ze bewegen zich liever in een homogeen buurtje met gelijkgestemden: de tendens van segregatie in de steden is onmiskenbaar. In die zin past ons ook bescheidenheid. Ik zie het ook als mijn rol om partijen daarop te wijzen.' ■

CV Linda Zuiderwijk is stadssociologe en werkt met gemeenten, kennis- en onderwijsinstellingen en andere partijen in de gebiedsontwikkeling en wijk aanpak. →





KLAUS OVERMEYER

'ONTMOETING IS EEN WEZENLIJKE BRANDSTOF VOOR SOCIALE SAMENHANG'

'ONTMOETING IS een belangrijke indicator om af te lezen of mensen zich goed voelen in een gebied. Ik ben van mening dat ontmoeting een wezenlijke brandstof is voor sociale samenhang en stedelijke levenskwaliteit. Daarbij zien we twee tegengestelde trends in de samenleving. Aan de ene kant - aangemoedigd door corona - het terugtrekken in de eigen omgeving. Dat kan ook tot eenzaamheid leiden aangezien inmiddels de helft van alle stadsbewoners uit kleine huishoudens bestaat. Daartegenover staat het toenemende verlangen naar het gemeenschappelijke en collectieve. Niet meer zo formeel als vroeger - in verenigingsverband bijvoorbeeld - maar veel meer informeel. Dat zien we ook terug in de eisen die mensen aan woongebieden stellen. Levendigheid scoort daarin heel hoog en ik vertaal dat ook als de wens om anderen te ontmoeten. Die ontmoeting kan op allerlei manieren plaatsvinden, wanneer mensen zich te voet op de straat begeven en anderen tegenkomen. Of ze creëren zelf aanleidingen voor ontmoeting: *tai chi* in het park, *stand-up paddle* op de rivier, tuinieren op het gemeenschappelijke terras. In die zin is het goed ontmoeten uiteen te leggen in meerdere niveaus: van het meer abstracte "zien en gezien worden" tot en met de intieme ontmoeting met

gelijkgestemden. Met het ontwerp van openbare ruimte kunnen we hier zeker op inspelen door heel specifieke plekken in de stad te realiseren: van druk en dynamisch tot rustig en besloten. Ontmoeting heeft een habitat nodig, is mijn overtuiging. Voorbeelden als het Israëlplein in Kopenhagen en de San Joan Promenade in Barcelona laten zien hoe een goede inrichting kan leiden tot levendige plekken. Maar ook de herontwikkeling van een 22 kilometer lang treinspoor door Wuppertal: een burgerinitiatief waarbij dit lange lint is teruggegeven aan de stad en waar allerlei nieuwe en spontane ontmoetingsplekken zijn ontstaan.

INWONERS ALS 'PRODUCENT'

Basisvoorwaarde voor een goed ontwerp is om eerst goed te analyseren waar de mensen in een gebied zelf behoefte aan hebben. Ontmoeting kun je niet van bovenaf opleggen. De kunst is eerder andersom: hoe maken we inwoners tot "producent" van de ruimte in de stad? Hoe leven, wonen en werken mensen en welke eisen en verlangens hebben zij voor de ruimte om hen heen? Door inwoners vervolgens ook in het ontwerpproces te betrekken en ideeën te laten aanreiken, wordt de basis voor een levendige *community* gelegd. ■

CV Klaus Overmeyer is landschapsarchitect en oprichter van bureau Urban Catalyst in Berlijn. Hij is gespecialiseerd in stedelijke transformatie en participatieprocessen. Overmeyer is tevens hoogleraar landschapsarchitectuur aan de Universiteit van Wuppertal.



JOS GADET

'MENSEN WILLEN GEWOON MENSEN ZIEN, DAT ZIT IN ONZE DIEPSTE GENEN'

'SOCIALE EN ECONOMISCHE ontmoeting is van cruciale waarde in onze kennis-economie. Daarvoor komen mensen naar de stad: om anderen te zien en te spreken. Ze willen ideeën fijnlijpen met anderen, liefst *face to face*. Dat principe is niet voor niets vastgelegd in de Amsterdamse Structuurvisie 2040. Van daaruit geven we vorm aan gebiedsontwikkelingen en de inrichting van het publieke domein.

NABIJHEID

Verschillende mensen maken op verschillende momenten van de dag en om verschillende redenen gebruik van de openbare ruimte. Als gemeente proberen we de condities te scheppen voor ontmoeting. Onderzoekers als Jane Jacobs en Jan Gehl hebben daar wijze dingen over gezegd – hoe stem je programma, ontwerp en inrichting goed op elkaar af – en die zijn nog steeds valide. Door mooie plekken die karakteristiek zijn ingericht, waar je prettig kunt zitten en waar zich tal van voorzieningen bevinden. Nabijheid is daarbij eveneens essentieel: mensen moeten in hun directe woonomgeving de mogelijkheid hebben om zich te verpozen. Dat draagt bij aan stedelijkheid. Goede voorbeelden? Ik denk dan aan het Zeeburgereiland waar een park

samengaat met een grote skatebaan, omgeven door stedelijke wanden. Maar ook de oevers van de Spree in Berlijn, die echt zijn ingericht op ontmoeting en waar tal van functies een plek hebben gekregen.

DIEPSTE GENEN

We kennen ook de voorbeelden waar het juist niet is gelukt: de Bijlmermeer, de *Central Business Districts* in binnensteden, de monofunctionele kantoorlocaties. Daar gaat de stedelijkheid juist verloren. Het is dus zaak om hierin te investeren. Ook marktpartijen kunnen hier hun verantwoordelijkheid in nemen. Het concept van de '15-minutenstad' biedt daarvoor goede aanknopingspunten: in de eigen buurt moet het kloppen. Onderzoek van de dienst OIS van de gemeente Amsterdam heeft aangetoond dat in buurten waar mensen het afgelopen jaar niet fatsoenlijk buiten konden verblijven, het gevoel van welbevinden substantieel lager lag. Of het zien van andere mensen uiteindelijk ook tot meer sociale cohesie leidt, kunnen we niet hardmaken. Maar duidelijk is wel dat mensen gewoon mensen willen zien, dat zit in onze diepste genen. Sluit je die mogelijkheid af, dan worden zij ongelukkig.' ■

CV Jos Gadet is stadsgeograaf en publicist over stedelijke ontwikkelingen en hoofdplanoloog bij de Dienst Ruimtelijke Ordening bij de Gemeente Amsterdam.





Zuiver Bosrijk

Houten huizen midden in het groen: Zuiver Bosrijk

In de nieuwbouwwijk Meerhoven in Eindhoven ontwikkelt BPD 32 woningen uitgevoerd in *cross laminated timber* – ook wel kruislaaghout genoemd. Dit natuurlijk en duurzaam bouw materiaal vervangt bij deze woningen het metselwerk en beton volledig. Hout is van nature vochtregulerend én beschikt over uitstekende isolerende eigenschappen. De luchtvochtigheid blijft hierdoor op een constanter niveau. En dat zorgt weer voor een zeer aangenaam en gezond binnenklimaat. De woningen – met groene daken en terrassen – staan midden in het groen. Daarin belooft een 9 meter hoge 'faunatoren' de echte blikvanger te worden. Het bouwwerk van onbehandeld hout, gevuld met stro en gras vormt een woonplek voor vogels, bijen en andere insecten en gaat in zo'n vijftien jaar helemaal op in de natuur. Het bestaande groen in het gebied wordt ook nog eens aangevuld met nieuwe bomen, struiken en planten. En dat past helemaal bij het duurzame karakter van Zuiver Bosrijk.

nieuwbouw-bosrijk.nl

Collectief bodemwarmtesysteem voor Tuindershof

In het voormalig tuindersgebied van Pijnacker verrijst een nieuwe, klimaatadaptieve wijk genaamd Tuindershof. Hier worden ruim 600 nieuwe woningen collectief aangesloten op aquathermie en wordt iedere woning voorzien van een eigen warmtepomp. Aquathermie is een nog niet veel gebruikte methode om woningen te verwarmen door middel van opgewarmd oppervlaktewater. De warmte van dit water wordt in de zomer opgeslagen in de bodem en wordt via een ondergronds netwerk naar de woningen gepompt als bron voor de verwarming van woningen en tapwater. Het systeem werkt ook andersom, waarbij het afgekoelde water in de winter wordt opgeslagen en in de zomer naar de woningen wordt gepompt om huizen te koelen als de temperatuur oploopt. Door het gebruik van 100% hernieuwbare energie uit wind, zon en water is de CO₂-uitstoot van het verwarmen en koelen nul. Daarnaast wordt er in Tuindershof volop ingezet op duurzame waterhuishouding en mobiliteit, passend bij de ambitie van de gemeente Pijnacker-Nootdorp om in 2050 honderd procent energieneutraal te zijn. ■

nieuwbouw-tuindershof.nl

In de schijnwerpers

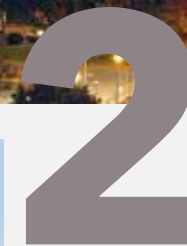


4X DE VERTICALE WIJK

Door de druk op de woningmarkt en de roep naar binnenstedelijke verdichting, gaan we steeds vaker de hoogte in. Vier voorbeelden van hoe dat op een aansprekende en aangename manier kan.



Hoofddorp zocht tot dusver vooral bij kantoorpanden de hoogte op. Maar bij **HYDE PARK** gaan ook woningen naar een hoger niveau, letterlijk en figuurlijk. Het gaat namelijk om luxe appartementencomplexen die ontworpen zijn door gerenommeerde architectenbureaus, waaronder MVRDV, Team V, Barcode, MVSA en Studionedots. De lat ligt hoog. Hyde Park moet een gebied worden met een grootstedelijke uitstraling die doet denken aan de eigenzinnige woonwijken aan het IJ in Amsterdam. In de verschillende hoogbouwpannen, met maximaal veertien woonlagen, worden zo'n 4.000 woningen gerealiseerd. Pal naast een park, op loopafstand van het stadshart en het treinstation, met uitzicht op het vliegverkeer van het verderop gelegen Schiphol, en onder de rook van Amsterdam. Een groot deel van de gebouwen heeft een trapvormig ontwerp. Dat levert een opvallende skyline op. Met als extra bonus: veel dakterrassen. Hoofddorp toont karakter!



Ruime gezinswoningen, met meerdere verdiepingen, in een veilige en gemoedelijke omgeving, met veel speelruimte, in een hoogbouwpannd in het hart van een grote stad? Dat lijkt misschien een onmogelijke opgave. Maar in Rotterdam houden ze wel van een uitdaging. Op steenworp afstand van het stadscentrum wordt de komende jaren *Family Scraper* **DE MAASBODE** gebouwd, naar het ontwerp van Evert Kolpa. Architectenbureau van Bergen Kolpa uit Rotterdam richt zich nadrukkelijk op het sociale concept van het gebouw. Bij de uitwerking van het plan zijn daarop geen concessies gedaan. In totaal komen er 94 gezinswoningen: opvallend luxe woningen met lekker veel buitenruimte, waarbij een groot deel van de woningen ook nog eens drie woonverdiepingen krijgt. En uniek: binnen het gebouw komen er op elke woonlaag *indoor* buurtstraatjes, met uitzicht op de stad. Kleine kinderen kunnen daar veilig 'buitenspelen'. Dit concept bestaat nog nergens ter wereld. Een primeur dus.



In **KONSTANZ** bestaat nauwelijks hoogbouw. Het vijftien verdiepingen tellende en 62 meter hoge telecommunicatiegebouw steekt dus met kop en schouders boven zijn omgeving uit. Met zendmast wordt zelfs de 90 meter aangetikt. Momenteel krijgt dit in het begin van de jaren zeventig opgeleverde kantoorgebouw een metamorfose. Het wordt voorzien van een moderne metalen gevel, op of in het dak komen bij de architectuur passende zonnepanelen en de balkons krijgen keramische beplating in groentinten. Al met al wordt dit een iconische blikvanger in de stad met het privilege van een weids uitzicht waar straks de bewoners van 97 loft-achtige appartementen van kunnen genieten. Al vanaf de vijfde verdieping zijn de Alpen te zien. En wie nog hoger woont, krijgt daar ook nog eens het uitzicht op de Bodensee bij. Goed voor een constant vakantiegevoel.

3



4

De Duitse *Bauherrenpreis* wordt om het jaar uitgereikt aan bouwprojecten waarbij kwalitatief goede en betaalbare woningen centraal staan. In 2010 ging deze prijs naar de **ACKERMANNBOGEN** in München. Dat is een woonwijk met 33 meer-generatie-woningen, veel open ruimtes en op loopafstand van het Olympisch Park. De bewoners weten elkaar goed te vinden en organiseren ook regelmatig gezamenlijke activiteiten. Samen tuinieren bijvoorbeeld. De Ackermannbogen voelt als een 'stad in de stad'. Er is niet alleen goed geluisterd naar de woonwensen van de toen nog toekomstige bewoners, maar ook rekening gehouden met ecologische uitdagingen. Regenwater wordt hier opgevangen en gebruikt. En je ziet hier overal groene daken. Die hooggelegen beplanting sluit aan bij het naastgelegen beschermde natuurgebied, waar meer dan honderd verschillende plantensoorten te vinden zijn. Op een pand van twaalf verdiepingen na, vind je in deze wijk niet veel hoogbouw. Ondertussen wonen hier aardig wat mensen op een relatief kleine ruimte, terwijl de wijk geen overbevolkte indruk wekt. Zo relaxed kan een stedelijk gebied dus aanvoelen. ■

Online

- > bpd.nl
- > bpd.de
- > bpdeurope.com

Kantoren

**BPD | BOUWFONDS
PROPERTY DEVELOPMENT**

HOOFDKANTOOR
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Nederland
T. +31 (0)20 304 99 99
E. info@bpd.nl

NEDERLAND

**BPD | BOUWFONDS
GEBIEDSONTWIKKELING**

HOOFDKANTOOR
Walter de Boer, *directievoorzitter*
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling@bpd.nl

REGIOKANTOREN

NEDERLAND

NOORD-OOST & MIDDEN

KANTOOR AMERSFOORT EN
KANTOOR ZWOLLE
Jeanet van Antwerpen, *regiodirecteur*
T. +31 (0)33 453 41 11
E. ontwikkeling.nom@bpd.nl

NOORD-WEST

KANTOOR AMSTERDAM
Harm Janssen, *regiodirecteur*
Esther Agricola, *regiodirecteur*
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling.noordwest@bpd.nl

ZUID

KANTOOR EINDHOVEN
Erik Leijten, *regiodirecteur*
T. +31 (0)40 265 98 59
E. ontwikkeling.zuid@bpd.nl

ZUID-WEST

KANTOOR DELFT
Patrick Joosen, *regiodirecteur*
Helma Born, *regiodirecteur*
T. +31 (0)15 268 08 08
E. ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl

DUITSLAND

**BPD | BOUWFONDS
IMMOBILIENENTWICKLUNG**

HOOFDKANTOOR
Franz-Josef Lickteig, *directeur*
(woordvoerder)
Raymond van Almen, *directeur*
Alexander Heinzmann, *directeur*
T. +49 (0)69 509 579 2900
E. info@bpd-de.de

REGIOKANTOREN

DUITSLAND

OOST

KANTOOR BERLIJN
Carsten Hartwig, *regiodirecteur*
T. +49 (0)30 889 276 510
E. berlin@bpd-de.de

NOORDRIJN-WESTFALEN

KANTOOR DÜSSELDORF
Joachim Siepmann, *regiodirecteur*
Carl Smeets, *regiodirecteur*
T. +49 (0)211 537 290
E. duesseldorf@bpd-de.de

KANTOOR KEULEN

Joachim Siepmann, *regiodirecteur*
Carl Smeets, *regiodirecteur*
T. +49 (0)221 949 8000
E. koeln@bpd-de.de

MIDDEN

KANTOOR FRANKFURT
Ingo Schilling, *regiodirecteur*
T. +49 (0)69 509 579 1000
E. frankfurt@bpd-de.de

NOORD

KANTOOR HAMBURG
Marko Pabst, *regiodirecteur*
T. +49 (0)40 688 76 80
E. hamburg@bpd-de.de

ZUID-OOST

KANTOOR MÜNCHEN
Samira Pichler, *regiodirecteur*
T. +49 (0)89 384 76 80
E. muenchen@bpd-de.de

FRANKEN

KANTOOR NEURENBERG
Jochen Saam, *regiodirecteur*
T. +49 (0)911 801 29 90
E. nuernberg@bpd-de.de

ZUID-WEST

KANTOOR STUTT GART
Antonius Kirsch, *regiodirecteur*
T. +49 (0)711 656 79 53
E. stuttgart@bpd-de.de

SACHSEN-THÜRINGEN

KANTOOR LEIPZIG
Dirk Seidel, *regiodirecteur*
T. +49 (0)341 33 97 97 11
E. leipzig@bpd-de.de

BPD Magazine is een uitgave van BPD | Bouwfonds Property Development. Het magazine verschijnt tweemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 13.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD binnen Europa. Voor een kosteloos abonnement kunt u zich aanmelden via bpd.nl/aanmelden. Heeft u een abonnement, maar wilt u uw gegevens wijzigen of wilt u zich afmelden? Dat kan via uw eigen profiel op bpd.nl/profiel of door een e-mail te sturen naar bpd-magazine@bpd.nl. Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

HOOFDREDACTEUR Renske Algra **HOOFDREDACTIE** Anoeska van Leeuwen, Romy Pomp, Katharina Schüttler **REDACTIERAAD** Niels Bossink, Tessa Dekkers, Kim van Eerde, Coen-Martijn Hofland, Bas Kalter, Patrick van der Klooster, Suzanne Nobels, Desirée Uitzetter, Anke Wolters **CONCEPT & REALISATIE** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **ONTWERP & VORMGEVING** ZB/Janita Sassen bno **AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Jaco Boer, Menno de Boer, Peter Devlin, Kees de Graaf, Peter van der Horst, Edwin Lucas, Marc Mijer, Claudia Stoldt **BEELD** Abaca Press, Alamy stock photo, De Beeldredactie/Elmer van de Marel, Dpa Picture Alliance, Joao Ferrand, Just architects, Geerthuysman.be, Lance Gerber, Stad Gent, Stad Gent - dienst Toerisme/Bas Bogaerts, Ray Heinsius, Ken Howard Images, Bart Lunenburg, Emmely van Mierlo, Ilari Näckel, NFP Fotografie, Maarten Noordijk, Fred Romero, Steffen Roth, André Russcher / Group A / INBO, Van Santen & Bolleurs, Janita Sassen, Helen Sessions, Shooting Shade/Anje Jager, Andreas Terlaak, Raphael Thibodeau, TTStudio, Unstudio/Plomp, Sander van Wettum, Allard Willemsse, Johan Wouters/Pix4profs, Your Rainbow Panorama/Olafur Eliasson/ ANDERS TRÆRUP **DRUKWERK**Habo DaCosta. BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated - ongestreken houtvrij offsetpapier.



'BIJ ALLE UITDAGINGEN
VAN NU BIEDT
BREDE WELVAART
EEN KADER – EEN
KOMPAS ZELFS – VOOR
VERBETERING VAN DE
KWALITEIT VAN ELKE
OMGEVING'

Joks Janssen, praktijkhoogleraar Brede Welvaart

Pag. 12