



Sociale duurzaamheid

Sociale duurzaamheid richt zich op het verbeteren van de leefkwaliteit van mensen, zowel nu als in de toekomst. Het omvat waarden zoals diversiteit, sociale rechtvaardigheid, welzijn en cohesie. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van gebieden rekening wordt gehouden met de behoeften van verschillende groepen mensen, het bevorderen van inclusiviteit en het creëren van gemeenschappen waar bewoners zich thuis voelen.





Sociale duurzaamheid: het cement tussen de stenen

Huizen en wegen maken een wijk bewoonbaar. Sociale duurzaamheid maakt een wijk leefbaar. Wat houdt dit brede begrip in, waarom is het belangrijk en wat is de rol van gebiedsontwikkelaars en andere partijen bij sociale duurzaamheid?

BIJ DUURZAAMHEID denken we al snel aan energieneutraal, klimaatbestendig en groen. Met het oog op de klimaatverandering is deze zogenaemde ecologische duurzaamheid in de afgelopen jaren steeds belangrijker geworden. Tegelijk krijgt een andere vorm van duurzaamheid ook steeds meer aandacht: sociale duurzaamheid.

Sociale duurzaamheid gaat over het streven om de leefkwaliteit van huidige én toekomstige generaties te verbeteren. De nadruk ligt daarbij dus niet zozeer op de fysieke voorzieningen in een gebied – al dan niet duurzaam – maar op de ervaring van de mensen die er wonen: vinden zij het fijn om in deze wijk te wonen, ervaren ze de wijk als een gezonde buurt, voelen ze zich betrokken bij de andere bewoners, hebben ze het gevoel dat ze iets te zeggen hebben over hun eigen buurt, ervaren ze de buurt als toegankelijk? Deze 'zachte' vragen worden belangrijker, naast de zichtbare vraagstukken rondom vastgoedontwikkeling zoals welke voorzieningen een wijk krijgt. Harde voorzieningen zoals wandel- en fietspaden zijn voor bewoners tenslotte geen doel op zich, maar een middel om het leven te kunnen leiden dat zij willen.

Harde voorzieningen zijn geen doel op zich, maar een middel om het leven te kunnen leiden dat zij willen

PERSOONLIJKE INVULLING

Sociale duurzaamheid is een complex begrip, omdat de onderliggende principes persoonlijk zijn, stelt Céline Janssen in haar proefschrift (lees ook het gesprek dat zij voert met algemeen directeur BPD Nederland Helma Born op pagina 70). Janssen is onderzoeker aan de TU Delft en promoveerde in 2024 op sociale duurzaamheid. Onderliggende waarden bij sociale duurzaamheid zijn bijvoorbeeld diversiteit, inclusie, sociale cohesie, sociale rechtvaardigheid, welzijn en veiligheid: begrippen die iedereen anders interpreteert en waarbij iedereen andere behoeften heeft. Bovendien kunnen die behoeften door de tijd heen veranderen. Dat betekent dat ook de inrichting van een wijk tot op zekere hoogte flexibel zou moeten zijn, zodat die met de behoeften kan meebewegen.

Waarom is sociale duurzaamheid eigenlijk belangrijk? Dat heeft vooral te maken met de veerkracht van wijken en buurten. Een omgeving waarin mensen zich plezierig voelen, die hen 'eigen' is en waar ze bij elkaar betrokken zijn, is stabiel en duurzamer dan een buurt zonder die kenmerken. De kwaliteit van leven is er hoger en bedrijven en organisaties bloeien meer. Sociale duurzaamheid draagt bovendien bij aan een samenleving waarin iedereen volwaardig kan meedoen. Dat verhoogt het welzijn en maakt de samenleving als geheel veerkrachtiger.

WETGEVING EN RICHTLIJNEN

De (internationale) wetgeving en richtlijnen reflecteren het toegenomen belang van sociale duurzaamheid. Maatschappelijk verantwoord ondernemen, ook wel corporate social responsibility, is een term die inmiddels al enige tientallen jaren meegaat in het bedrijfsleven. Ondernemen met als doel om negatieve maatschappelijke effecten te voorkomen en positieve impact juist na te streven, wordt in veel (met name

westerse) landen ook al jarenlang gestimuleerd door de overheid.

Wereldwijd kennen we sinds 2015 de Sustainable Development Goals (SDG), de duurzame-ontwikkelingsdoelstellingen die onder de vlag van de Verenigde Naties zijn opgesteld. Ook daarin zijn sociale doelen opgenomen die overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties samen kunnen nastreven, zoals gezondheid en welzijn, ongelijkheid verminderen, duurzame steden en gemeenschappen. De rode draad van de SDG's is 'leave no one behind': laat niemand achter. Dat sluit naadloos aan bij de kern van sociale duurzaamheid: een samenleving waarin iedereen kan meedoen.

Op Europees niveau hebben bedrijven sinds dit jaar te maken met de *Corporate Sustainability Reporting Directive* (CSRD). Die richtlijn verplicht grote bedrijven om de impact van hun (productie)keten op mens en natuur in kaart te brengen. De richtlijn schrijft nu nog alleen transparantie en verantwoording voor. De komende jaren volgen er naar verwachting verplichtingen om negatieve impact op mens en natuur te verkleinen. Ook dat bevordert sociale duurzaamheid. In ons eigen land weerspiegelt de *Omgevingswet*, die in 2024 is ingegaan, de toegenomen aandacht voor de sociale impact van projecten in de gebouwde omgeving. Zo zijn ontwikkelaars, gemeenten en andere partijen die plannen maken voor de openbare ruimte verplicht om de (toekomstige) bewoners daarbij te betrekken en de resultaten van die participatie openbaar te maken.

BEHOEFTE ACHTERHALEN

Om te kunnen aansluiten bij de behoeften van (toekomstige) bewoners, moet je die behoeften eerst achterhalen. Bij bestaande buurten zijn daarvoor diverse instrumenten denkbaar, zoals enquêtes, bewonersbijeenkomsten en straatinterviews. Het is belangrijk om daarbij zoveel mogelijk te zoeken naar de inbreng van een dwarsdoorsnede van de bewoners. Korte interviews bij de ingang van een supermarkt zijn daarvoor bijvoorbeeld geschikt, maar hebben het nadeel dat ze veelal vluchtig zijn. Een combinatie van meerdere instrumenten, kwalitatief en kwantitatief,

geeft het meest gedegen beeld.

Het betrekken van toekomstige bewoners is een grotere uitdaging, maar niet een onmogelijke. Eindhoven is een van de gemeenten die er (veel) werk van maakt die groep te bereiken, bijvoorbeeld via makelaars, seniorenverenigingen of studentencclubs – afhankelijk van de beoogde doelgroep.

SAMEN OPTREKKEN

Gemeenten, gebiedsontwikkelaars en woningcorporaties spelen een belangrijke rol in sociale duurzaamheid: zij ontwikkelen vaak in samenspraak ontwerpen voor woon- en leefgebieden. Bij de fysieke inrichting van de beschikbare ruimte kunnen zij zoveel mogelijk rekening houden met de beoogde leefkwaliteit. Dat kan resulteren in een ontmoetingsruimte, (semi)-openbare groenvoorzieningen, een sportparkje of een wijkgebouw.

Het betrekken van (toekomstige) bewoners is een belangrijk middel om te zorgen dat de voorzieningen daadwerkelijk aansluiten bij het leven dat zij op deze plek graag willen leiden. Ook de bewoners zijn dus een belangrijke partij bij het realiseren van sociale duurzaamheid. Daarnaast kunnen 'sociale makelaars' een rol spelen. Zij koppelen opdrachtnemers aan sociale opgaven. Een voorbeeld van zo'n sociale makelaar is het Bureau Social Return, een afdeling van de gemeente Amsterdam.

Tot slot kunnen maatschappelijke organisaties meepraten, zoals sport- of cultuurclubs of wijkverenigingen. Zij kennen vaak de wensen en behoeften van de (beoogde) bewoners al en kunnen daardoor goed meepraten over voorzieningen die wel of niet 'werken' op de betreffende plek. Zij kunnen ook een rol spelen in de permanente functie die bepaalde voorzieningen krijgen, bijvoorbeeld voor sport of cultuur. Zo dragen ze op de lange termijn bij aan blijvende buurtactiviteiten, gemeenschapsopbouw en sociale cohesie. Een mooi voorbeeld daarvan is de samenwerking tussen de Krajicek Foundation en BPD in de Rotterdamse wijk Crooswijk. BPD sponsort hier activiteiten op en rondom multifunctionele sportvelden, die bijdragen aan de gezondheid en de onderlinge verbinding in de wijk.

SUCCEFACTOREN

Het succes van een project – in termen van sociale duurzaamheid – hangt voor een belangrijk deel af van de samenwerking tussen al die partijen en hun gezamenlijke langetermijnvisie. Het implementeren van sociale duurzaamheid draait niet in de eerste plaats om het realiseren van ruimtelijke voorzieningen, stelt Janssen in haar proefschrift. Het gaat er eerder om dat alle partijen die bij een wijk betrokken zijn, gezamenlijk een betrouwbaar beeld proberen te krijgen van het leven dat de bewoners daar willen leven. Daarbij gaat het zowel om ontwikkelende partijen als om beheerpartijen, zoals scholen, wijkverenigingen en ondernemersverenigingen. De governance van de samenwerkende partijen rondom een ontwikkelproces moet volgens Janssen worden aangepast aan die inzichten. Het is aan de partijen samen om aan de ene

kant de wensen van de bewoners mogelijk te maken en anderzijds flexibel te blijven voor toekomstige aanpassingen – een delicate balans.

Een andere belangrijke succesfactor is eigenaarschap. Bewoners die in een vroeg stadium betrokken zijn bij de gebiedsinrichting moeten daar ook op langere termijn iets over te zeggen hebben. Belangrijk is wel dat die betrokkenheid van bovenaf wordt gesteund, stelt Geertje Slingerland, onderzoeker aan de TU Delft. Initiatieven die alleen bottom-up zijn, zijn vaak te kwetsbaar. Een combinatie van bijvoorbeeld bewoners die een parkje onderhouden en de gemeente die hen daarvoor financieel steunt, werkt doorgaans het best.

LEIDRAAD VOOR SOCIALE DUURZAAMHEID

Het werken aan sociale duurzaamheid gebeurt in Nederland inmiddels in een formele



De rode draad van de SDG's is een samenleving waarin iedereen kan meedoen





samenwerkingsvorm: de Alliantie Sociale Duurzaamheid. Deze alliantie van zo'n twintig investeerders en ontwikkelaars, waaronder BPD, werd in 2023 opgericht en kwam in 2024 met vijf 'leidende principes' voor sociale duurzaamheid. Bij projecten in de gebouwde omgeving willen deze partijen de mens en de gemeenschap centraal zetten. De leidende principes daarbij zijn: partijen verdiepen zich in de leefwereld en behoeften van mensen en gemeenschappen waarin ze actief zijn, ze creëren en onderhouden gebouwen en gebieden die het welzijn en de gezondheid beschermen en bevorderen, ze zetten in op versterking van de sociale cohesie door lokale initiatieven en sociale infrastructuur, ze nemen een nieuwsgierige leerhouding aan en zetten zich in voor duurzame sociale impact. Naast de alliantie zijn er diverse initiatieven die sociale duurzaamheid bevorderen. Die variëren van de landelijke organisatie Butterfly Effect die met 'buurtverbinders' de sociale cohesie in bestaande wijken stimuleert, tot lokale initiatieven rondom nieuwbouw. Zo is sociale duurzaamheid een belangrijk thema in de plan- en ontwikkelfase van de Almeerse nieuwbouwwijk Pampus, waar zo'n 75.000 mensen komen wonen. In die wijk komt er onder meer

Initiatieven en activiteiten die alleen bottom-up zijn, zijn vaak te kwetsbaar

tijdens de planfase een grondig onderzoek naar een wijkontwerp dat ontmoeting stimuleert.

BUITENLANDSE INSPIRATIE

Ook in het buitenland zijn diverse mooie voorbeelden van sociale duurzaamheid te vinden. In de Duitse stad Freiburg heeft sociale duurzaamheid oude papieren. Bij de herontwikkeling van de wijk Vauban, die rond 1990 begon, koos de stad voor intensieve betrokkenheid van bewoners via 'Baugruppen'. In acht jaar tijd werd een groene, innovatieve en levendige wijk gerealiseerd, waarbij bewoners zo'n 40 procent van de woningen zelf ontwikkelden. Dat maakte de woningen destijds goedkoop. Inmiddels zijn de prijzen gestegen tot marktconforme hoogte. Terugblikkend blijkt niet alles in Vauban een succes geworden. De aanpak was met name aantrekkelijk voor de hoogopgeleide, autochtone

bevolking. Dat heeft geleid tot een vrij eenzijdige sociale samenstelling van de wijk.

In de Colombiaanse hoofdstad Bogota kreeg sociale duurzaamheid een totaal andere verschijningsvorm. Hier droeg een nieuw netwerk van snelbussen, TransMilenio, bij aan meer sociale gelijkheid. De mobiliteit van bewoners nam fors toe, waardoor het voor mensen uit goedkopere wijken verder van het centrum af mogelijk werd om toch een baan in het centrum aan te nemen. Door urenlange files was dat voordien niet mogelijk. Daarnaast daalde de luchtvervuiling in de stad aanzienlijk – een belangrijke indicator voor leefkwaliteit – en verminderde het aantal overvallen bij bushaltes met meer dan 80 procent. Tegelijk is ook de TransMilenio geen onverdeeld succes: het busnetwerk is inmiddels flink overbelast met 1,5 miljoen reizigers per dag (!) en daardoor onbetrouwbaar. Bovendien zijn buskaartjes, ondanks goede voornemens, voor de armste inwoners nog altijd niet betaalbaar.

Deze buitenlandse voorbeelden laten zien dat het belangrijk is om mogelijke onbedoelde effecten op de lange termijn grondig te onderzoeken. Daarnaast bevestigen deze voorbeelden precies het pleidooi van Janssen: bouw flexibiliteit in om plannen te kunnen bijsturen.

MEETBAARHEID

De voorbeelden roepen de vraag op: hoe meet je sociale duurzaamheid? Hebben de inspanningen het gewenste effect? Daaruit kun je lering trekken voor de toekomst. Een belangrijk meetinstrument is de *Monitor Brede Welvaart*. De monitor die brede welvaart meet, kijkt niet alleen naar inkomen, maar bijvoorbeeld ook naar levensverwachting, tevredenheid over werk en vrije tijd, luchtkwaliteit, geluidshinder, contact met naasten en vertrouwen in instituties. Naast de welvaart van 'hier en nu', meet de monitor ook de brede welvaart elders en later. De monitor hangt nauw samen met de SDG's van de Verenigde Naties. In het kader van sociale duurzaamheid is een blik op buurtniveau minstens zo interessant. Dat kan met de *Leefbaarometer*. Die laat zien hoe de leefbaarheid ervoor staat in alle bewoonde wijken, buurten en

straten in Nederland. Indicatoren zijn bijvoorbeeld woningvoorraad, voorzieningen en overlast. Een meetinstrument dat specifiek naar de gezondheid en leefstijl kijkt, is de *Buurtatlas* van het RIVM. Op gemeente-, wijk- en buurtniveau zijn een groot aantal indicatoren in beeld gebracht, waaronder de ervaren gezondheid, eenzaamheid, mantelzorg en de 'beweegvriendelijkheid' van een omgeving. Sociale duurzaamheid is dus in cijfers te vatten – tot op zekere hoogte. Juist omdat 'zachte vragen' zo belangrijk zijn bij sociale duurzaamheid, is kwalitatief onderzoek minstens zo belangrijk als kwantitatief. En – om het nog één keer te benadrukken – de flexibiliteit om plannen aan te passen. Want niets is tenslotte zo wispelturig als de wensen en voorkeuren van mensen. ■

Meer inspiratie

MEETINSTRUMENTEN

- De *Monitor Brede Welvaart* van het CBS meet (bijna) alles wat ons gelukkig maakt. [cbs.nl](https://www.cbs.nl)
- De *Leefbaarometer* van het ministerie van Binnenlandse Zaken meet tweejaarlijks indicatoren voor leefbaarheid. leefbaarometer.nl
- De *Buurtatlas* van het RIVM brengt gezondheid en leefstijl in kaart. buurtatlas.vzinfo.nl

LANDELIJK INITIATIEF

Butterfly Effect helpt organisatie en individuen om te bouwen aan zorgzame gemeenschappen voor bewoners met en zonder zorgvraag. butterflyeffect.nl

MOOIE VOORBEELDEN

Tien voorbeelden van sociale duurzaamheid in Nederland, verzameld door het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. volkshuisvestingnederland.nl

'Het draait om de ervaren leefkwaliteit'

Steeds vaker wordt aan gebiedsontwikkelaars gevraagd hoe ze vorm willen geven aan sociale duurzaamheid. Wat verstaan we daaronder, wat is het belang, waar liggen de uitdagingen? **Helma Born**, algemeen directeur BPD Nederland en **Céline Janssen**, postdoctoraal onderzoeker gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, gaan erover in gesprek.

Céline Janssen: 'Sociale duurzaamheid is het streven om de leefkwaliteit van mensen te verbeteren, zowel voor huidige als toekomstige generaties, zowel voor het collectief als voor het individu. Het is een overkoepelende term die over veel waarden gaat, zoals veiligheid, sociale cohesie en betaalbaarheid. Het zit ook in kleine dingen, zoals ruimte in de wijk voor een buurthuis, of heel specifiek sportveldjes of kinderopvang. En er zit ook een rechtvaardigheidscomponent aan: hoe richten we een gebied zo eerlijk mogelijk in?'

Helma Born: 'Wij zeggen het anders, maar het komt op hetzelfde neer: wij willen een betaalbaar huis én thuis realiseren in leefbare en toekomstgerichte gebieden. Je bouwt voor de lange termijn. Zelfs tijdelijke woningen die werden gebouwd na de Tweede Wereldoorlog staan er alweer tachtig jaar. Dus ook tijdelijkheid

duurt best wel even. Daarom moet je bij gebiedsontwikkeling altijd nadenken over de toekomst. In onze ESG-strategie hebben we vastgelegd dat we de komende jaren meetbare maatschappelijke impact willen maken. Als je inzoomt op sociale duurzaamheid betekent het concreet dat we verbondenheid een plek geven in de nieuwe buurten die we creëren en ontmoetingen stimuleren die een bijdrage leveren aan plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en samenleven.'

Janssen: 'Het lastige is dat wensen en behoeften heel veranderlijk kunnen zijn, terwijl gebiedsontwikkeling een proces van de lange termijn is, zoals je al aangeeft. Door maatschappelijke veranderingen wijzigen die behoeften soms ook nog eens heel snel.'

Born: 'Ja, dat is zo. Door de coronapandemie stelden mensen opeens heel andere eisen aan het

openbaar groen: iedereen wilde vanuit huis kunnen wandelen. De kunst voor ons is om "luchtgaatjes" in een gebied te maken, zodat er gaande het proces of in de toekomst ruimte is voor andere functies.'

Janssen: 'Zolang de gebiedsontwikkeling gaande is, moet je blijven afvragen: waar kan ik als ontwikkelaar bijdragen? Je moet blijven onderzoeken wat op een bepaalde plek de wensen en behoeften precies zijn voor bewoners en gebiedsgebruikers. In mijn promotieonderzoek stel ik de vraag welke mogelijkheden een persoon werkelijk heeft om de dingen te kunnen doen waar hij of zij waarde aan hecht. Bij zaken als mobiliteit kun je concreet de vraag stellen: kan iedereen zichzelf makkelijk door de buurt bewegen? En over ontmoeting: voor wie is een sociaal netwerk misschien wel belangrijk, maar lukt het door omstandigheden niet om bij buurt evenementen aan te sluiten? Voor die mogelijkheden zijn ruimtelijke voorzieningen nodig, zoals

Helma Born:
'We willen verbondenheid een plek in de nieuwe buurten geven'

goede huisvesting, openbaar vervoer, mooie parken of ontmoetingsplekken, maar deze voorzieningen leiden niet direct tot impact voor iedereen. Ik merkte dat in gebiedsontwikkeling het realiseren van dit soort plekken vaak als einddoel gezien wordt, maar voor bewoners zijn het middelen om hun leven te leiden. Sociale duurzaamheid gaat erover of die voorzieningen mensen uiteindelijk verder helpen in hun persoonlijke leven en de ervaren leefkwaliteit.'

Born: 'Om dat te achterhalen moet je in dus in de haarvaten van een toekomstige buurt proberen te komen.'

Janssen: 'Hoe organiseren jullie dat?'

Born: 'Onder andere door participatie en cocreatie. Dus: duurzame samenwerking opzoeken met partijen in de wijk. In buurten die echt vernieuwd moeten worden is dat vaak de woningcorporatie. Zo'n corporatie kent de wijk door en door en kan bewonerswensen inbrengen. En onze stadsontwikkelaars zijn onze "stadsdetectives" die in kaart brengen welke wensen er leven.'

Janssen: 'Zijn ze actief tijdens de gehele ontwikkeling?'

→

Céline Janssen

is postdoctoraal onderzoeker aan de TU Delft. Ze focust zich op gebiedsontwikkeling en sociale duurzaamheid.

in: lokale organisaties waar stadsplanners, architecten en sociaal werkers de verbinding maken tussen het gemeentelijke apparaat en de wijkbewoners. Die Gebietsbetreuungen spelen ook steeds meer een rol bij nieuwe gebiedsontwikkelingen. Ik zie dat er steeds meer wijknetwerken en buurtontwikkelaars actief zijn, in samenwerking met ontwikkelaars, corporaties, gemeenten en bewonersgroepen. Je ziet een verschuiving in aandacht; was er vroeger vooral aandacht voor thema's als veiligheid, huisvesting en werkgelegenheid, nu is er meer aandacht voor de 'zachtere' waarden als zeggenschap, handelingskracht en keuzevrijheid.'

Born: 'Ik zie die *civic society* ook. Tegelijkertijd moeten we helder zijn over wat onze rol als gebiedsontwikkelaar is. Wij kunnen ons afvragen of we iets kunnen betekenen op het gebied van kansengelijkheid, maar dat is niet onze rol en zeker niet onze expertise. Binnen onze mogelijkheden

Céline Janssen:
'Je moet wel vastleggen wat je wilt bereiken'

Born: 'Ze worden vooral ingezet in de voorfase en in het prille beginstadium. Ze zijn de oren en ogen van de wijk en geven de ontwikkelaars voor de fasen erna bouwstenen mee.'

Janssen: 'Het zou interessant zijn om als ontwikkelaar vanaf het begin tot aan het einde van de ontwikkeling die rol in te zetten. Daar kun je veel feedback mee ophalen. In Wenen wordt dat op een mooie manier aangepakt. Daar is sinds 2009 sociale duurzaamheid toegevoegd aan de eisen voor de ontwikkeling van nieuwe sociale woningbouw. En al sinds de jaren tachtig werken ze daar volgens de *gentle urban renewal-methode*, waarbij bestaande wijken via kleinschalige projecten en interactie met bewoners worden verbeterd. Ze zetten zogeheten *Gebietsbetreuungen*

Helma Born

is algemeen directeur BPD Nederland en is in die rol verantwoordelijk voor alle Nederlandse ontwikkelactiviteiten.

proberen we bij te dragen aan de sociale structuren binnen een gebied. De uitdaging is hoe we dit met elkaar organiseren. Wie is waarvoor verantwoordelijk en in welke fase?'

Janssen: 'Organisatie kwam ook in mijn onderzoek als uitdaging naar voren. Sociale duurzaamheid is mensenwerk, tijd- en locatieafhankelijk en net zo veranderlijk als het Nederlandse weer. En toch is er een bepaalde mate van institutionalisering nodig. Wat je gaat doen, moet je in bepaalde mate openhouden, maar je moet wél vastleggen wat je wilt bereiken, met welke middelen, wie verantwoordelijk is. De vraag is of je de rol van gebiedsontwikkelaar wilt verbreden naar sociaal programmeur. Willen we sociale duurzaamheid voor degenen voor wie we bouwen of is sociale duurzaamheid een hoger doel, een bijdrage aan de maatschappij?'

Born: 'Dat is helemaal niet zo'n grote tegenstelling als je zou denken. In zijn totaliteit wil je een goede stad. Wij zijn verantwoordelijk voor de delen die wij toevoegen aan die stad. Al die delen hebben een meerwaarde voor de stad als geheel.'

Janssen: 'Ik vind het wel positief om te zien dat het onderwerp sociale duurzaamheid überhaupt vaker op de agenda staat en steeds vaker een rol

speelt bij tenders en aanbestedingen. Het wordt hopelijk steeds meer een essentieel onderdeel van gebiedsontwikkeling en niet langer iets dat je "erbij doet".'

Born: 'Zeker. Ik vind het goed dat wij worden beoordeeld op sociale duurzaamheidsambities. Dan vallen maatschappelijke en zakelijke doelstellingen samen. En ik zie ook echt het belang: ik ben elke keer weer verrast hoe bewoners naar elkaar omkijken en openstaan voor contact met elkaar als ze de gelegenheid krijgen. Mooi om te zien. Aan ons als gebiedsontwikkelaar de taak om een gebied zó in te richten dat de bewoners elkaar dus ook kunnen tegenkomen.' ■

Samenleven in de buurt

Mensen willen graag prettig wonen. Hoe fijn een wijk is hangt niet alleen af van de woningen, bereikbaarheid en voorzieningen. De buurtbewoners zelf spelen hierin ook een grote rol. Hoe is het onderlinge contact? En hoe groot is de bereidheid om zelf een steentje bij te dragen?

Burendiensten

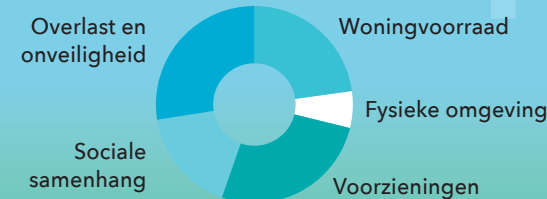
Er is een duidelijk verband tussen het ervaren gevoel van betrokkenheid bij de buurt en de participatiebereidheid: 40 procent van de bewoners die zich betrokken voelt, wil zeker of waarschijnlijk iets doen voor de buurt of doet dit al.

- Voelt zich **WEL** betrokken bij de buurt
- Voelt zich **NIET** betrokken bij de buurt



Leefbaarometer

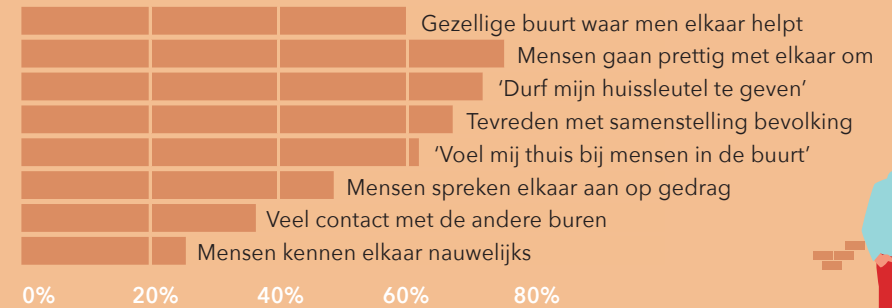
Met behulp van de Leefbaarometer kan de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord worden. De mate waarin de kenmerken van de woonomgeving worden gewaardeerd door bewoners wordt hiermee gemeten..



Gezelligheid in de buurt

Een groot deel van de Nederlandse bevolking vindt dat het in een gezellige buurt woont waar de bewoners voor elkaar klaarstaan. De sociale samenhang wordt gewaardeerd: de omgang met elkaar, zich thuis voelen bij mensen in de buurt en het contact met buurtgenoten.

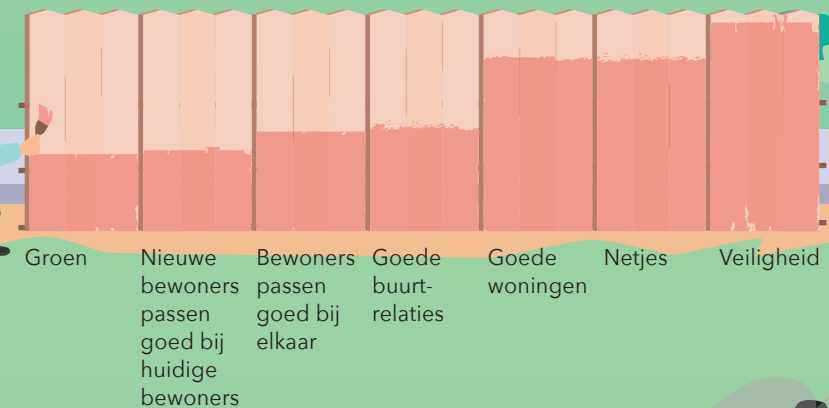
Hoe wordt sociale samenhang ervaren?



Wat willen bewoners doen voor hun buurt, straat of complex?



Impact op de totale buurtbeleving



Verantwoordelijk voor je eigen woonomgeving

Hoe ontwikkel je gebieden die rekening houden met de verschillende woonbehoeften van een vergrijzende, groeiende en steeds diverser samengestelde bevolking? Met voldoende betaalbare woningen. In buurten waar iedereen zich prettig en veilig voelt, waar mensen elkaar vanzelf tegenkomen, elkaar helpen en zich verantwoordelijk voelen voor hun omgeving. Drie experts delen hun visie.



HILKE HUYSINGA

‘Wat hebben we nodig voor verbinding?’

‘Bij een bouwproject zorgt de vastgoedmanager voor de stenen, dus de harde kant van het traject. Als sociaal planoloog ben ik een soort vertaler: wat hebben we nodig zodat er verbinding tussen bewoners onderling ontstaat? Bijvoorbeeld: als je van je geparkeerde auto naar je voordeur kunt lopen zonder iemand tegen te komen, dan is er minder kans op sociale cohesie. Het is dan mijn advies om centrale parkeerplaatsen achter een groene haag te realiseren, dan heb je veel meer kans dat buurtbewoners elkaar tegenkomen en een praatje maken. Het helpt ook door een route voor een ommetje langs een speeltuin, kunst of bankje te realiseren. Daarmee creëer je toevallige ontmoetingen.

Mijn eerste opdracht als sociaal planoloog was de omvorming van het voormalig instellingsterrein van epilepsiecentrum Kempenhaeghe tot inclusieve woonwijk Kloostervelden bij Eindhoven. In die wijk draait het niet alleen om wonen, maar om samen leven. Het resultaat overtrof mijn stoutste dromen, dit project heeft hiervoor zelfs de Stijlpreis van de provincie Noord-Brabant gewonnen. Er is een

moestuin waar cliënten met een beperking samen met andere wijkbewoners tuinieren. Als ambassadeur van het project leid ik er regelmatig groepen rond en dan krijg ik nog steeds kippenvel: wat we bedacht hebben werkt ook écht.

Het is fijn om vroeg betrokken te worden bij plannen. Niet pas als de architect het ontwerp al helemaal rond heeft. Zo pleit ik bijvoorbeeld voor huizen met een veranda en brede vensterbanken, zodat je een kopje thee kunt drinken aan de voorkant van je huis. Of een appartementenblok met een gemeenschappelijke ruimte voor laagdrempelige ontmoetingen. Het lijken kleine dingen, maar alles samen maakt de beleving totaal anders.

Ik ben betrokken bij de herinrichting van project *Domein aan de Dommel*. Er is in deze inclusieve wijk veel aandacht voor sociale kansen, maar ook voor de inzet van natuur en historie. Huidige en toekomstige bewoners geven input vanuit hun sociale behoeften. Architecten zetten een andere bril op: hoe laten we hier laagdrempelige ontmoetingen ontstaan?

Welke sociale kwaliteiten kunnen we toevoegen aan het gebied? Daar moet ik wel de voetnoot bij plaatsen dat je nog zo doordacht een gebied kan ontwikkelen, maar het gaat niet werken als de wijk niet met een evenwichtige mix van bewoners wordt opgebouwd. Aandacht voor de verhouding in de wijk, maar ook communicatie, placemaking en programmering is van groot belang. Alleen aan een mooi decor hebben we namelijk niets, als de borging van de instandhouding niet geregeld is. Het aanstellen van een wijkcoach en buurtverbinders, maar ook het maken van afspraken over het behoud en onderhoud van ontmoetingsvoorzieningen zijn net zo belangrijk om de kwaliteiten van de plek zoals ze bedoeld zijn te blijven benutten.

Het is mijn ideaal dat bij elk project een sociaal planoloog betrokken is. Je kunt niet een project automatisch kopiëren naar een nieuw plan. Er zijn weliswaar vaste sociale en ruimtelijke bouwstenen die bijdragen, maar die moet je elke keer weer met maatwerk toepassen.’

CV Hilke Huysinga is sociaal planoloog, ambassadeur van de Kloostervelden in Noord-Brabant en expert bij ZorgSaamWonen. Ze adviseert architecten, gebiedsontwikkelaars en andere betrokkenen over de sociale aspecten van een nieuwe wijk.

JAN NAB

‘Een positieve voetafdruk achterlaten’

‘De natuur is te waardevol om er slordig mee om te gaan. Die gedachte loopt als een rode draad door ons werk bij BPD. Als ontwikkelaar streven we ernaar om een positieve voetafdruk achter te laten. We kunnen de wereld mooier maken met betaalbare woningen in duurzame wijken die generaties lang meegaan. Om de nijpende woningnood aan te pakken, moeten we versnellen. Met grootschalige projecten zoals Gnephhoek, West-Haarlemmermeer en Rijnenburg kunnen we een substantiële bijdrage leveren aan de vraag naar woningen. Er zullen meer mensen wonen op een vierkante meter. De cruciale vraag is: hoe zorg je ervoor dat bewoners zich toch thuis voelen en het als een prettige leefomgeving ervaren? Dit geldt zowel voor stedelijke verdichtingsopgaven als voor het realiseren van nieuwe woonwijken.

Bij BPD kijken we nadrukkelijk naar de S in ESG: *environmental, social en governance*. Ons grotere doel is helder: we willen toonaangevend zijn in het ontwikkelen van leefomgevingen waar mensen zich met elkaar verbonden voelen. De Caai in Eindhoven (zie ook pagina 80) is voor mij een perfect voorbeeld van hoe je sociale cohesie kunt bevorderen. Daar realiseerden we middenhuurwoningen met op de hoogste verdieping een ontmoetingsruimte. Dat is naar mijn mening een gedurfde keuze. Normaal vind je hier de duurdere woningen. Door bij De Caai te kiezen voor een gemeenschappelijke ruimte boven in het gebouw creëer je “instant sociale cohesie”. Het zijn de mooiste meters van het gebouw met een briljant uitzicht, waardoor het een grote aantrekkingskracht heeft op de bewoners. Belangrijk is wel dat als we zoiets maken, het geborgd is: de bewoners moeten eigenaarschap nemen, zodat dit soort ruimten niet veranderen in bijvoorbeeld opslagruimten als wij zijn vertrokken. Dat zal hier zeker niet het geval zijn.

We zijn aangesloten bij de Alliantie Sociale Duurzaamheid, waarin we met andere ontwikkelaars en partijen kennis en ervaring delen om sociale duurzaamheid beter te borgen. De praktijkervaringen hieruit helpen ons om de S nog beter vorm te geven in onze eigen projecten. Een van de grootste uitdagingen is de spanning tussen onze sociale ambities en de noodzaak om woningen betaalbaar te houden. Hoe kunnen we ontmoetingsplekken creëren om sociale samenhang te verstevigen, terwijl onze woningen betaalbaar blijven? Mijn antwoord: begin vroeg in het ontwikkelproces en zorg voor ruimten die voor verschillende doeleinden gebruikt kunnen worden. Hoe eerder je sociale duurzaamheidsmaatregelen in je project integreert, hoe kostenefficiënter. Mijn streven en hoop is dat sociale duurzaamheid nog generaties doorwerkt in de gebieden die we nu ontwikkelen. Want dat is waar het uiteindelijk om gaat: leefomgevingen creëren waarin mensen zich thuis voelen, elkaar ontmoeten en samen een gemeenschap vormen die generaties lang meegaat.’



CV Jan Nab is manager ESG bij BPD en is verantwoordelijk voor de implementatie en verdere ontwikkeling van het ESG-programma in zowel Nederland als Duitsland.



SANDER HEINSMAN

‘Met logische routes zorg je ervoor dat bewoners elkaar tegenkomen’

‘Sociale duurzaamheid heeft zoveel aspecten. Gemeenschapszin, inclusie, gelijke kansen, sociale cohesie: het zijn belangrijke speerpunten voor ons. Als corporatie kijken we voortdurend hoe we dat kunnen realiseren. Ons uitgangspunt is: ongelijk investeren voor gelijke kansen. Dat houdt in dat er meer geld naar wijken gaat die achterblijven. We willen daadwerkelijk impact maken. Voor tien wijken in de gebieden waarin we actief zijn is dat echt nodig. In het Utrechtse Overvecht gaan we ongeveer tien flats van vierhoog omvormen tot gemengd-wonencomplexen. De woningen worden geschikt gemaakt voor een mix van bewoners van reguliere woningzoekenden en mensen uit kwetsbare doelgroepen. Door het creëren van ontmoetingsruimten in de flats stimuleren we de sociale cohesie. Ook kiezen we voor multifunctionaliteit, bijvoorbeeld door crèches en dagopvang voor oudere bewoners bij elkaar te brengen. We faciliteren ongedwongen ontmoetingen in wijk- en buurtcentra. Het zit ‘m

CV Sander Heinsman is voorzitter van de raad van bestuur van woningcorporatie Portaal. Hij speelt een belangrijke rol in het aanpakken van maatschappelijke uitdagingen, zoals het woningtekort en de energietransitie.

ook in andere dingen: op een brede flatgalerij maak je makkelijk een praatje. En met logische routes zorg je ervoor dat bewoners elkaar tegenkomen als ze naar de brievenbus lopen.

We hebben geleerd van soortgelijke projecten zoals Meanderpark in Nieuwegein. Dit voormalig gemeentehuis is getransformeerd tot een hechte gemeenschap met 250 appartementen voor starters, singles, stellen, mensen uit de maatschappelijke opvang en statushouders. Je merkt daar dat de bewoners zich echt om elkaar bekommeren. We selecteren voor deze projecten vaker reguliere woningzoekenden die iets willen betekenen en zich betrokken voelen. Zij krijgen sneller een woning als ze willen bijdragen aan de buurt. Zo zorgt een bewonersbestuur voor het opstarten en organiseren van een activiteitenprogramma. Voorwaarde is altijd dat er een goede samenwerking nodig is met maatschappelijke partners om de blijvende begeleiding van kwetsbare bewoners te borgen. Door dit soort complexen op andere plekken te realiseren, ontlast je ook oude wijken met veel kwetsbare bewoners.

Qua gebiedsontwikkeling is Nijmegen een mooi voorbeeld: het binnenstedelijke bedrijventerrein Winkelsteeg wordt een geheel nieuwe woonwijk. Er staan nu 520 tijdelijke woningen en daaromheen wordt gebouwd. De tijdelijke woningen - voor starters, studenten, spoedzoekers en mensen die extra zorg nodig hebben - krijgen na vijftien tot twintig jaar ergens anders een tweede leven. Daarnaast komt er ook middenhuur en koop; een goede mix van doelgroepen die de leefbaarheid bevordert. Om succesvol te zijn, is het essentieel dat gebiedsontwikkelaars en corporaties in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek gaan om elkaars expertise optimaal te benutten. Dat doen we bijvoorbeeld al als het gaat om de nieuwe wijk Rijnenburg bij Utrecht. Het is nu nog weiland en de bouw start pas over een paar jaar. Maar we zitten al met de gemeente en allerlei andere partijen aan tafel. Zo bouwen we samen aan die bloeiende, sociaal duurzame wijk.’ ■



Samen sterker

Hoe ziet de ideale woonwijk eruit? Ontwikkelaars denken daarbij meer dan ooit aan sociale duurzaamheid. Denk aan betaalbare woningen, ruimte voor ontmoeting en gelijke kansen en veilige buurten. Dat zorgt voor meer woonplezier, nu en later. Vier successen op een rij.

Hoef en Haag, Vianen

- > In het nieuwe dorp Hoef en Haag bij Vianen is het fijn wonen. Door de huizen, de voorzieningen en de natuur, maar vooral door de bewoners. De bewonersvereniging bracht al snel leven in de brouwerij, met activiteiten zoals een dorpsfeest.
- > Ook de ruimtelijke inrichting van Hoef en Haag draagt bij aan het dorpsgevoel. Bergingen zijn bewust naast elkaar gebouwd, zodat je elkaar vaker spreekt. Bewoners hielpen bij het ontwerp van een gemeenschappelijke binnentuin. Ook het bijhouden van een moestuin en boomgaard doen ze samen.
- > Veiligheid en gezondheid staan voorop. Daarom is gekozen voor een open structuur, laagdrempelige wandel- en fietspaden en vriendelijke straatverlichting.



WOON&, Amsterdam

- > Ooit was het Amsterdamse Zeeburgereiland een wat verloren plek. Op de plek gevormd door baggerslip uit het IJ wordt nu volop gewoond, gewerkt en gesport. Een van die levendige plekken is wooncomplex WOON& met 120 koop- en huurwoningen en verschillende deelvoorzieningen.
- > Samenleven is samen delen. Daarom maken bewoners gebruik van gedeelde ruimtes om te werken, te klussen, te vieren en te verbinden. In de plint is ruimte voor een kinderdagverblijf, een sportvoorziening en een café, en lokale ondernemers hebben er een plek gevonden.
- > In de gedeelde tuin verzamelen bewoners zich rondom het kunstwerk Table of Contents, een betegelde barbecue tafel. Een plek om samen te eten én elkaar beter te leren kennen.



De Wielewaal, Rotterdam

- > Het sterke saamhorigheidsgevoel in de Rotterdamse wijk Wielewaal is er al sinds 1949. Om dit gevoel te behouden, zijn oude en nieuwe bewoners vanaf het begin betrokken bij de herontwikkeling van de groene buurt.
- > Naast sociale huurwoningen zijn middenhuur- en koopwoningen gebouwd, want De Wielewaal is voor iedereen.
- > Het Wielewaalhuis, een deeltuin en online platform, zorgt voor meer verbinding tussen bewoners. Hier komt men samen voor activiteiten, zoals de tuinclub, de burendag of een kopje koffie.
- > Ook aan de volgende generaties is gedacht: Bouwcollege Wielewaal helpt lokale jongeren aan een opleiding en werk. Dat vergroot hun kans op een toekomst in de bouw.



De Caai, Eindhoven

- > Stadswijk De Caai is gebouwd op het voormalig Campinaterrein in Eindhoven. Naar het voorbeeld van de bekende zuivelcoöperatie draait het daar om samenwerken en naar elkaar omzien.
- > Naast getransformeerde monumentale fabrieksgebouwen bestaat De Caai uit vijf woongebouwen met zevenhonderd woningen, waarvan ruim de helft middenhuurwoningen voor BPD Woningfonds.
- > Op het terrein komen wonen, werken en leven samen. Bewoners ontmoeten elkaar in de gedeelde ruimten of op het dak van de parkeergarage, waar ze in beweging komen op de hardloopbaan of met sporttoestellen.
- > In De Caai is iedereen welkom, ook als je zorg nodig hebt. In de 42 studio's van zorginstelling Het Gastenhuis wonen ouderen met dementie.