

# bpdMAGAZINE

+ DOSSIER  
PARTICIPATIE



## Duurzaam bouwen

MEER DAN GELD  
EN GOEDE WIL

## De Nieuwe Defensie Utrecht

VERDICHTEN MET EEN  
MENSELIJKE MAAT

## Woningtekort

OVER KNELPUNTEN  
EN OPLOSSINGEN



## bpdMAGAZINE

### >> EN DETAIL - NATUUR OP HOOGTE

Midden in de circulaire woonwijk Zuiver Bosrijk rijst een negen meter hoge faunatoren boven alles uit. Het houten bouwsel, gemaakt van onbehandeld kastanjarahout, biedt een veilige thuisbasis voor vogels, vleermuizen en insecten, met nestkasten, insectenhôtels en schuilplekken verspreid over verschillende verdiepingen. Bewoners kunnen het leven van de dieren van dichtbij volgen en genieten van de rust en biodiversiteit die de toren met zich meebrengt. Tegelijkertijd is het een speels en opvallend element in de gemeenschappelijke tuin en laat het zien hoe natuur en stedelijke ontwikkeling hand in hand kunnen gaan. De faunatoren is zo niet alleen een ecologisch initiatief, maar ook een educatieve en inspirerende blikvanger voor jong en oud. ■

BEELD: RIK VOGELAARS/CONTENT LEGENDS

# Inhoud



## Cover

Al eeuwenlang is Praça do Comércio het hart van Lissabon, een plek waar mensen samenkomen en onderweg zijn. Vroeger domineerden hier trams, paard-en-wagens en het drukke voetgangersleven de routes door de stad. Tegenwoordig wordt mobiliteit steeds diverser: elektrische bussen, fietsen en deelinitiatieven maken de stad flexibeler en duurzamer. Lissabon blijft in beweging, met slimme oplossingen voor verbinden en verplaatsen.

*Beeld: Getty Images*

Annemieke Molster over de effecten en voordelen van een loopvriendelijke omgeving.



54

Een blik op bijzondere manieren om in de stad van A naar B te komen.



36

De rol van gebiedsbiografie bij de grote woningbouwopgave.



20

Hoe ziet een 'gezonde huursector' er eigenlijk uit?



57



28

Chris Kuijpers, directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen, en Helma Born, algemeen directeur van BPD Nederland, over oplossingen voor het woningtekort.



48

De Nieuwe Defensie in Utrecht is een eigentijdse, autoluwe en inclusieve wijk.



**+ DOSSIER**  
Participatie

vanaf pagina **67**

Goede participatie is geen bijzaak, maar essentieel voor duurzame, gedragen en leefbare projecten.

## En verder

### UITGELICHT

Sport als integraal onderdeel van gebiedsontwikkeling.

*Pag. 18*

### MADE IN ...

Hoewel Sydney de oudste stad van Australië is, is daar volgens Hans Oerlemans niet veel meer van terug te zien.

*Pag. 24*

### COLUMN

Grondexploitatie is volgens Jeroen de Jong een middel, geen doel.

*Pag. 44*

## AAN DE SLAG

HUREN. HET WAS GERUIME TIJD ZEKER NIET HET EERSTE WAAR JE AAN DACHT BIJ BPD, sinds 1946 vooral actief op de markt voor betaalbare koopwoningen. Sinds eind 2019 is dat anders. Toen werd BPD Woningfonds opgericht, met als missie het realiseren van betaalbare, duurzame nieuwbouwhuurwoningen voor de middeninkomens. Sindsdien zijn ruim 6340 woningen in portefeuille genomen. Het fonds is op weg naar het streefdoel: 16.500 huurwoningen begin jaren 30. De veelzeggende getallen laten zien dat onze ambities inmiddels de volle breedte van de woningmarkt bestrijken: van betaalbare huurwoningen tot koopwoningen in diverse prijsklassen. We doen dat bewust. In onze gebiedsontwikkelingen heb je echt wat te kiezen. Huren kan in sommige fasen van je leven namelijk een prima alternatief voor een koopwoning zijn. In een achtergrondartikel in dit magazine belichten we de historie én de toekomst van het huren in Nederland. We vergelijken dat met onze andere thuismarkt, waar meer mensen een woning huren dan in Nederland: Duitsland. Daar spelen we met de ontwikkeling van huurwoningen nu in op lokale marktomstandigheden. Waar de markt – na een moeilijke

periode – een voorzichtig herstel laat zien, kunnen betaalbare huurwoningen voor versnelling en ontspanning zorgen. Over die volle breedte van de woningmarkt gesproken: eind augustus 2025 stuurde ik namens BPD samen met alle grote gebiedsontwikkelaars en bouwbedrijven van Nederland een oproep aan zowel het ministerie als aan de politiek in Den Haag. We beschreven wat nodig is voor succesvolle gebiedsontwikkeling als middel om de wooncrisis te lijf te gaan. In *Aan de slag*, het coalitieakkoord van het kabinet-Jetten, vinden we allerlei elementen uit de brief terug. Het regeerakkoord is een goede voortzetting van de ambities die door eerdere kabinetten in gang zijn gezet. De aanzet om tot versnelling en opschaling te komen is daarmee gemaakt. Nog meer is nodig op het vlak van investeringen in infrastructuur. De eerste miljarden zijn nu geoormerkt. Dat is wat mij betreft een goede eerste stap, maar als je echt op grote schaal grote nieuwe woongebieden wil realiseren, is er in de toekomst meer nodig. De grote tekorten op de woningmarkt moeten dus in samenhang worden aangepakt. Dankzij onze schaalgrootte en de steun van de kapitaalkrachtige Rabobank kan BPD (samen met BPD

*Alleen bij voldoende schaalgrootte, standaardisatie en versnelling van procedures kunnen we écht verder komen*

Woningfonds) heel ver komen, maar zonder andere partijen en – vooral – zonder heldere kaders lukt het niet. Ik herhaal dus nog eens de oproep: alleen bij voldoende schaalgrootte, standaardisatie en versnelling van procedures kunnen we écht verder komen. Dit voorjaar bleek weer eens hoe noodzakelijk dat is. Op de meeste plekken worden de voorgenomen bouwambities niet gehaald. Bij het verschijnen van dit magazine worden in gemeenten nieuwe coalities gevormd en gaat men aan de slag met de lokale uitdagingen op de woningmarkt. Wij staan klaar om de komende jaren volop mee te doen, met al onze kennis en ervaring. Of het nu gaat om huren of kopen. ■

**HARM JANSSEN**  
CEO BPD

BEELD: ALLARD WILLEMSE



*In beeld*

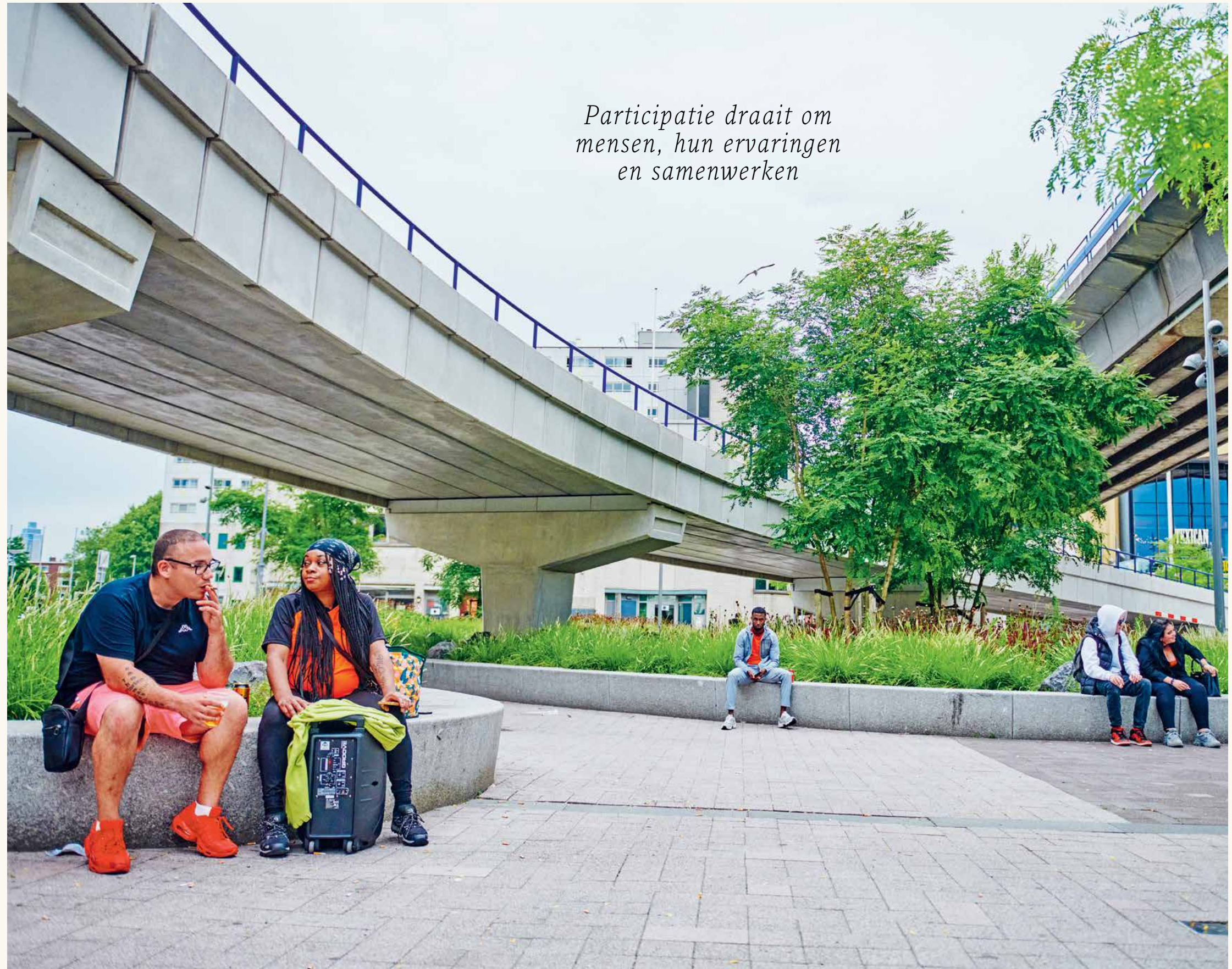
## Inclusiviteit

Participatie speelt een belangrijke rol bij gebiedsontwikkelingen. Het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden bij plannen en besluitvorming voor woningbouwprojecten gaat verder dan een formele verplichting: participatie draait om mensen, hun ervaringen en samenwerken. Bij participatie krijgen bewoners, ondernemers en andere betrokkenen de mogelijkheid mee te denken over hun leefomgeving. Zij beschikken immers over waardevolle kennis van een gebied, die kan ontbreken bij beleidsmakers en ontwikkelaars. Door deze kennis te benutten, ontstaan plannen die beter aansluiten bij de praktijk en de behoeften van gebruikers, zoals voorzieningen in de buurt of rondom ov-knooppunten. Bij de herontwikkeling van Rotterdam Zuidplein leidde participatie er bijvoorbeeld toe dat er meer aandacht kwam voor sociale veiligheid en levendigheid in het gebied. Een belangrijk aspect van participatie is inclusiviteit. Het gaat er niet alleen om de meest zichtbare of mondige groepen te betrekken, maar juist ook de mensen die minder snel hun stem laten horen. Denk aan jongeren, mensen met een lagere sociaal-economische positie of toekomstige bewoners. Door verschillende vormen van participatie in te zetten, zoals gesprekken op straat, bijeenkomsten of enquêtes, kan een bredere en diversere groep worden bereikt.

Goede participatie vraagt om duidelijke kaders en oprechte aandacht voor inbreng. Het is essentieel dat deelnemers zien dat hun bijdrage serieus wordt genomen en waar mogelijk wordt verwerkt in plannen. Transparantie over keuzes draagt bij aan vertrouwen en betrokkenheid. Kortom, participatie is geen 'moetje', maar een proces waarin samenwerking centraal staat. Door echt te luisteren en ruimte te geven aan verschillende perspectieven, kunnen zo betere, gedragen en toekomstbestendige ontwikkelingen ontstaan. ■

LEES MEER OVER PARTICIPATIE IN HET  
THEMADOSSIER VANAF PAGINA 67.

*Participatie draait om  
mensen, hun ervaringen  
en samenwerken*



Thema

# HOE DE MARKT HAAR EIGEN VLEGWIEL VOOR VERANDERING CREËERT



Hoe maak je van duurzaam bouwen een brede beweging? Om op te schalen is meer nodig dan geld en goede wil. Er is ook standaardisatie nodig én een stok achter de deur. Met bindende afspraken en een afbouwschema voor de CO<sub>2</sub>-uitstoot in bouwprojecten pakt de markt de handschoen op. 'Een ontwikkelaar met een traditioneel project vist straks achter het net.'

AAN INSPIRERENDE INITIATIEVEN ontbreekt het niet. Er zijn genoeg pilots die aantonen hoe houten huizen met gevels van geperst bamboe en bouwdelen die demontabel en daardoor circulair zijn de leefomgeving verrijken en verduurzamen. Maar om verandering op een grotere schaal te realiseren, is meer nodig. Een duw, zoals Tesla deed voor de elektrische auto. Daarom hebben institutionele vastgoedvermogensbeheerders die beleggen voor pensioenfondsen en verzekeraars samen met een aantal grote woningcorporaties in 2025 afgesproken te werken met streefwaarden en harde plafondwaarden voor de uitstoot van bouwmaterialen plus het gebruikte materieel bij nieuwbouwprojecten. Projecten die boven die norm uitkomen worden niet meer ontwikkeld of afgenomen.

Vastgoedontwikkelaars en bouwers hebben op hun beurt al een aantal afspraken gemaakt. Zo is in 2024 het Betonakkoord ondertekend, waarin is afgesproken alleen nog te bouwen met CO<sub>2</sub>-arm beton waarbij cement wordt vervangen door gerecyclede materialen. Daarnaast gaan acht ontwikkelaars, waaronder BPD - en samen goed voor een kwart van de Nederlandse woningbouw - vol inzetten op natuurlijke bouwmaterialen zoals hout, stro, vlas en hennep. Het doel is dat in 2030 30 procent van de woningen wordt gebouwd met biobased materialen. Rabobank investeert 100 miljoen euro om samen met BPD meer nieuwbouwwoningen te ontwikkelen met biobased materialen en drinkwaterbesparende systemen.

## SPRONG

Het is een logische ontwikkeling, legt Sladjana Mijatovic, manager Duurzaamheid bij BPD, uit. 'Zo'n 90 procent van de CO<sub>2</sub>-uitstoot van een nieuwbouwwoning wordt veroorzaakt door de productie en het transport van de materialen die nodig zijn voor de bouw. Van zonnepanelen en isolatie tot baksteen. Bijna alle grondgebonden woningen die BPD in Nederland bouwt zijn energieneutraal en soms zelfs

energieleverend. We hebben met die energietransitie zo'n sprong gemaakt dat we nu de focus leggen op de materialentransitie. Consumenten verwachten bij de aankoop van een woning dat de ontwikkelaar een maximale inspanning heeft geleverd om die toekomstbestendig en duurzaam te maken. Als mensen kiezen tussen een nieuwe of een bestaande woning, dan geeft dat aspect vaak de doorslag. Je ziet nu al dat een energiezuinige woning meer waard is dan een woning met lagere energieprestaties. En er is al een hypotheek die een extra lage rente geeft als je een biobased woning koopt. Vista Hypotheken kondigde onlangs een rentekorting bij CO<sub>2</sub>-reductie aan. De markt beweegt mee als de investering zich terugverdient.'

Toch is dat niet voldoende, aldus Mijatovic. 'Dit vraagt om een systeemverandering. Dat doen we door de keten volgens het land-tot-pandprincipe in te richten, waarbij de agrarische sector, de bouwsector en de verwerkende industrie gelijk optrekken. Zodat je bijvoorbeeld lokaal verbouwde hennep gebruikt als isolatiemateriaal. Die opschaling is ook nodig om de materialentransitie betaalbaar te maken. Je lost het niet op met tien woningen hier en daar. Daarin kunnen we niet wachten op de overheid. Het beleid loopt achter bij wat de bouwsector kan en wil op het gebied van verduurzaming. Daarom hebben we onszelf die verplichting opgelegd. Systeemverandering realiseer je met het afspreken van grenswaarden, maar ook door te standaardiseren. Dat betekent niet dat elke duurzame woning uit de fabriek moet komen, maar wel dat je uniforme maatvoeringen in zaken als gevels, uitsparingen en plattegronden moet hebben. Die standaardisatie willen we in de komende vier jaar helpen realiseren.'

## DOORPAKKEN

Jolien de Jongh, ESG-manager van Achmea Real Estate, is een van de initiatiefnemers die zich hard heeft gemaakt voor het afbouwpad waarmee de



uitstoot van de bouwfase – bouwmaterialen plus gebruikt materieel – stapsgewijs verlaagd wordt. Het is tijd om door te pakken, vindt ze. 'We doen al langere tijd pilots met houtbouw. Wat je zag is dat het in deze projecten wel lukt om met een lage footprint te werken maar dat er tegelijkertijd nog veel projecten werden gebouwd met traditioneel beton. Dat is zonde. Daardoor daalde de uitstoot bijna niet, terwijl er veel mogelijk is als je niet alleen biobased materialen gebruikt maar ook bijvoorbeeld groen beton. Iedereen weet inmiddels hoe je de bestaande gebouwvoorraad verduurzaamt. Er is een Carbon Risk Real Estate Monitor om het energieverbruik en de CO<sub>2</sub>-uitstoot van je vastgoed te berekenen, maar voor de bouwfase is er eigenlijk niets. En het ontbreekt ook aan een goede incentive. De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) die je nodig hebt om te bouwen, geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast, maar je mag de uitstoot over 75 jaar uitspreiden. Dat gaat te langzaam. Wij hebben ons gecommitteerd aan het *Klimaatakkoord* van Parijs. Wil je nul CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2050, dan moeten we nu meer druk zetten.'

#### ONDERBUIKGEVOEL

Die druk moet komen van de plafondwaarden die onderdeel zijn van het afbouwpad. De Jongh: 'We zijn hoog begonnen zodat alle projecten die nu in de pijplijn zitten erbinnen vallen, maar in de toekomst gaat hij omlaag. We gebruiken de bestaande MPG-berekening en nemen daar een onderdeel uit dat betrekking heeft op de bouwfase van een nieuwbouwproject. Aan de hand van de CO<sub>2</sub>-impact uit module A hebben we een afbouwpad vastgesteld tot 2050, dat jaarlijks wordt geëvalueerd en waar nodig wordt herijkt. Iedereen kan precies zien in welk jaar je op welke waarde moet zitten als je de omgevingsvergunning gaat aanvragen. Dat dwingt ontwikkelaars en bouwers kritischer te kijken naar de materialen. We schrijven niet voor welke materialen ze moeten gebruiken, het gaat ons om het resultaat.' Het kostte de nodige inspanning om de vermogensbeheerders aan boord te krijgen, legt De Jongh uit. 'Je moet dit met zijn allen doen. Als je als enige vermogensbeheerder die plafondwaarden hanteert,



*Jolien de Jongh*

is ESG-manager bij vermogensbeheerder Achmea Real Estate, die namens pensioenfondsen en andere institutionele beleggers 12 miljard euro beheert in woningen, winkels en zorgvastgoed.



*Sladjana Mijatovic*

werkt bij BPD als manager Duurzaamheid waar zij thema's als klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit integreert in gebiedsontwikkeling.



*Kees Vendrik*

is voorzitter van het Nationaal Klimaat Platform. Hij was hiervoor onder andere hoofdeconoom van Triodos Bank.



JOLIEN DE JONGH

'BOUWERS EN  
ONTWIKKELAARS  
ZIJN BLIJ MET DE  
**EENDUIDIGHEID**  
DIE WE NU  
GEVEN'



SLADJANA MIJATOVIC

'NA DE  
ENERGIE-  
TRANSITIE  
LEGGEN  
WE **NU DE**  
**FOCUS** OP DE  
MATERIALEN-  
TRANSITIE'

dan prijs je jezelf uit de markt. Dan worden projecten met een hogere uitstoot door een andere belegger aangekocht. Iedereen stond direct achter de doelstelling, maar de uitwerking was nog wel even spannend. Daarom hebben we veel tijd besteed aan het toelichten van de aanpak. Er speelden veel vragen. Nemen de bouwkosten niet toe? Kunnen we nog wel aankopen? Dat onderbuikgevoel zorgt ervoor dat veel innovaties blijven steken in pilots. Dat is ook een frustratie bij veel bouwers en ontwikkelaars die op kleine schaal biobased en circulair bouwen. Die zijn blij met de eenduidigheid die we nu geven. We creëren hiermee een krachtig vliegwiel. Een ontwikkelaar met een traditioneel project vist straks achter het net.'

#### HOBBELS

Om alle neuzen dezelfde kant op te krijgen hebben brancheverenigingen Bouwend Nederland, IVBN, WoningBouwersNL, BNA, Aedes en NEPROM hun handtekening onder het Lente-akkoord 2.0 gezet: een meerjarig programma dat circulair industrieel bouwen verder moet verankeren in de bouwpraktijk. De overheid draagt bij met de Nationale Aanpak Biobased Bouwen. Deze aanpak beschrijft de doelen, activiteiten en de organisatie die nodig is om de markt voor biograndstoffen in de bouw op te schalen. Daarvoor is ook geld vrijgemaakt; de overheid 200 miljoen euro gereserveerd voor de implementatie van het programma. De uitvoering ervan is in handen van Building Balance, een non-profitorganisatie die partijen – van boeren tot bouwers – samenbrengt in ketenprojecten.

Desondanks zijn er nog hobbels te nemen. Voor een gemeente die nog nooit een klimaatneutrale wijk heeft ontwikkeld, is het bijvoorbeeld best lastig te begrijpen wat de ambitie precies inhoudt. Wat betekent het voor de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van de ruimte zoals die is vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan? Hoe ziet die wijk er straks uit? 'Als er al drie gemeenten in het land zijn die dezelfde criteria hanteren, wordt dat voor hen makkelijker om aan te haken', aldus Mijatovic. 'Dit vraagt ook om een andere opstelling van de gemeente. Als je bouwt

met biobased materialen zoals hout, dan verandert de opbouw van wanden en vloeren. De hogere isolatiewaarde die nodig is om een goed binnenklimaat te realiseren, kan effect hebben op de diktes, maatvoering en ook de uiteindelijke bouwhoogte. Hoe mooi zou het zijn als gemeenten, die nu vaak een vaste rooilijn in hun stedenbouwkundig raamwerk hanteren, hier flexibeler mee om kunnen gaan om zo klimaatneutrale en biobased bouw mogelijk te maken.'

#### WILLEN EN DOEN

Naast de *push* van marktpartijen is een *pull* van de kopers welkom om een extra boost te geven aan biobased bouwen. Dat is nog niet zo eenvoudig. Uit de tweejaarlijkse *Monitor Duurzaam Leven* van kenniscentrum Milieu Centraal blijkt weliswaar dat er voor duurzame keuzes een groot draagvlak is – de meerderheid van de Nederlanders staat open voor duurzame oplossingen – maar slechts 20 procent maakt die keuze ook daadwerkelijk. Er zit een gat tussen willen en doen. Motivatie is geen probleem, maar mensen lopen vast op prijs, gemak en omstandigheden.

Bij de energietransitie zie je hoe die kloof is overbrugd, aldus Mijatovic. 'De energietransitie is heel snel gegaan. Mensen schaffen een warmtepomp of zonnepanelen aan omdat ze er direct financieel voordeel van hebben. Ze zien het iedere maand aan de lagere energierekening. Aan de materialenkant is dat veel minder het geval. Circulair bouwen is goed voor de planeet, toekomstbestendig en verhoogt de gezondheid en het comfort, maar de bewoner merkt het niet direct in zijn portemonnee. We moeten meer incentives creëren waardoor het loont om te gaan wonen in een materiaalbewuste woning. Anders kijkt de consument bij duurzaamheid alleen maar naar energie. Als je een biobased woning doorverkoop, moeten de voordelen in de taxatie meegenomen worden. Je wilt niet dat een taxateur die woning lager inschat op basis van hardnekkige aannames of mythes, bijvoorbeeld omdat die nog denkt dat hout per definitie onderhoudsgevoelig en brandgevaarlijk is.'



### TOCHTIGE FLAT

Kees Vendrik, voorzitter van het Nationaal Klimaat Platform, noemt het een van de leerstukken van het klimaatbeleid. 'In de aanpak van de klimaatcrisis gaat het vaak over prijzen. De gasprijscrisis die uitbrak nadat Rusland Oekraïne binnenviel heeft een enorme impuls gegeven aan allerlei vormen van verduurzaming, maar dat is natuurlijk niet hoe je die beweging wil inzetten. Het zorgde voor paniek. Gelukkig blijkt uit onderzoek dat mensen zich wel degelijk laten leiden door andere motieven. Misschien is de CO<sub>2</sub>-uitstoot tijdens de bouw van je huis niet het meest top of mind, maar wel dat je met biobased materialen een gezonder huis hebt dat zijn waarde naar de toekomst behoudt. Dat blijkt ook uit onderzoek van TNO. Een slechte energetische kwaliteit draagt direct bij aan gezondheidsklachten, terwijl verduurzaming de gezondheid bevordert. In ons laatste rapport, dat we in november presenteerden, signaleren we dat verduurzaming van kwetsbare wijken burgers meer bestaanszekerheid geeft. Meer dan een miljoen Nederlanders wonen in slecht te verwarmen huizen. Het is niet alleen slecht voor je portemonnee, maar ook voor je gezondheid als je in een tochtige flat woont met schimmel op de muren. Als je die woning verduurzaamt, wordt niet alleen de energierekening weer betaalbaar, maar voelen mensen zich beter. Gezondheid is een belangrijke incentive om te verduurzamen.' Als je wil weten waarmee je mensen kunt motiveren, dan loont het om je licht op te steken bij degenen die zich niet betrokken voelen bij de klimaat- en energietransitie', aldus Vendrik. 'Een groot deel van die mensen leven in kwetsbare wijken en zien de baten van de energietransitie aan zich voorbijgaan. Degenen die aan de voorkant het probleem veroorzaken moeten als eerste bewegen, maar mensen in kwetsbare posities moeten meeprofiteren. Als mensen zich realiseren dat het draagvlak en dus het momentum veel groter is dan ze denken, geeft dat vertrouwen. Het is een recept tegen cynisme. Op dit moment is de aanschaf van een warmtepomp, laadpaal en zonnepanelen vooral een twee-onder-een-

kaptransitie. In kwetsbare wijken hebben mensen die optie vaak niet. Daar gaat de verwarming niet meer aan uit angst voor de energierekening. Als je een rechtvaardige energietransitie wil, dan zal je hier meer werk van moeten maken. Dat pleidooi is allereerst gericht aan de politiek en vraagt om een stevig nationaal programma.'

### HET GOEDE FRONT

Het verduurzamen van de keten door ontwikkelaars en bouwers is belangrijk, maar het is onderdeel van een groter verhaal, vindt Vendrik. 'We moeten de krachten bundelen. In het komende decennium komen er een miljoen nieuwe woningen bij. Dat zijn duizenden wijken die allemaal energie nodig hebben. We weten nu al dat we die niet moeiteloos op het elektriciteitsnet kunnen aansluiten. Mijn pleidooi aan de markt is: zorg dat je geen onderdeel van het probleem wordt, maar wees zo ambitieus mogelijk met de opties van circulair en biobased bouwen. Ontwerp decentrale energiesystemen om het probleem van de energiecongestie te omzeilen. Voorkom met de bouw van gezonde wijken dat we over vijftien jaar in een zorgcrisis verzeild raken. Daar ligt voor ontwikkelaars en bouwers een belangrijke opgave. Het is positief dat een fors deel van de markt zich aan het goede front meldt. Ik hoop dat als de kwetsbare wijken aan de beurt zijn, de markt klaarstaat om de mooiste oplossingen te realiseren.' ■

KEES VENDRIK

'HET IS POSITIEF  
DAT EEN FORS  
DEEL VAN DE  
MARKT ZICH  
AAN **HET GOEDE  
FRONT** MELDT'



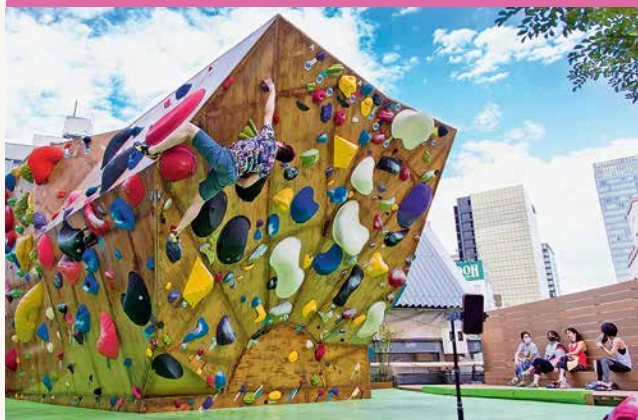
Uitgelicht

# SPORT & STAD

Sport wordt steeds vaker een integraal onderdeel van gebiedsontwikkeling – een motor voor gezondheid, sociale samenhang en leefkwaliteit. De focus verschuift van het ‘aparte veldje’ naar een actieve leefomgeving die buurten duurzaam versterkt en mensen met elkaar verbindt.

## STAD ALS SPEELVELD

In Tokio veranderen stoepen en parkeerterreinen in **levendige ontmoetingsplekken** voor sport en spel. Ook diverse daken in dichtbebouwde wijken zijn voorzien van minivoetbaldoelen of 3x3-basketbalveldjes, toegankelijk voor iedereen die wil spelen, en stadsparken zijn heringericht met muren die geschikt zijn om parcours te oefenen. Mensen komen hier doordeweeks en in het weekend samen: gezinnen, tieners en kantoormedewerkers door elkaar. Het draait daarbij niet alleen om plezier; deze plekken vergroten de sociale cohesie, bevorderen stedelijke gezondheid en geven ongebruikte ruimtes een nieuwe bestemming als sportzones waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, ontspannen en buiten verblijven.



## WERELDWIJDE INNOVATIES DIE DE WIJK IN BEWEGING BRENGEN

Van energieopwekkende vloeren tot microarena's tussen flats: steden over de hele wereld laten zien dat beweging de snelste weg is naar gezondere wijken, hechtere buurten en meer woonplezier. Wereldwijd verschuift sport van ‘apart veldje’ naar vast onderdeel van een leefomgeving.



## SAMEN IN BEWEGING

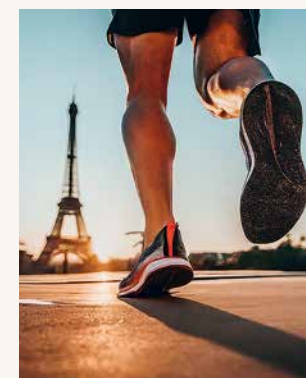
In de wijk **Nordhavn in Kopenhagen** heeft een klassieke speeltuin plaatsgemaakt voor een eigentijds bewegingsplein voor jong en oud. Iedereen kan er terecht voor calisthenics, rolstoelvriendelijke circuits, balancezones en speelse klimroutes. Het ontwerp nodigt uit tot spontane activiteit én ontmoeting. Zo ontstaat een inclusieve buitenruimte waarin samen bewegen vanzelfsprekend wordt, ongeacht leeftijd of mobiliteit.



## SPORT ALS KATALYSATOR

Maandelijks maakt de sportorganisatie Team Sportservice een nieuwe aflevering van de **podcast Sport & Samenleving**. In aflevering 29 staat de stad centraal als motor voor beweging. Onder de titel *Van straat naar succes: urban sports en andere kansen voor beweegvriendelijke steden* verkent de podcast hoe de stedelijke leefomgeving sportgedrag beïnvloedt. Urban sports ontstaan vaak van onderaf, vanuit initiatief in de wijk zelf. Met voorbeelden als skateparks, autovrije schoolstraten en freerunroutes laat de aflevering zien hoe slimme ingrepen een katalysator zijn voor sociale verbinding en gebiedsontwikkeling.

## Sport als stedenbouwkundige motor



Sport urbanism is een groeiende Europese beweging binnen het programma URBACT, waarin sport en actieve ruimte een integraal onderdeel worden van stedelijk ontwerp en gebiedsontwikkeling. Met sport als bindmiddel worden openbare ruimtes groener, sociaal inclusiever en aantrekkelijker voor alle inwoners. In Parijs laat de **Green Belt Sports Trail** zien hoe sportroutes en voorzieningen – van skate- en basketbalzones tot wandel- en fietspaden – de stad verbinden, gezondheid bevorderen en de leefomgeving versterken. Deze integrale aanpak inspireert steden om sport niet als bijzaak, maar als kern van stedelijke vernieuwing te omarmen.

## PLAYGROUNDS MET IMPACT

De **Krajicek Foundation** heeft één duidelijke ambitie: ieder kind de kans geven om veilig buiten te sporten in wijken waar dat niet vanzelfsprekend is. Inmiddels telt Nederland 135 Krajicek Playgrounds in 43 gemeenten. Wekelijks komen hier ruim 6000 kinderen in beweging, begeleid door buurtsportcoaches en jongeren uit de wijk zelf. Talentvolle deelnemers groeien door tot Scholarshippers: rolmodellen die activiteiten organiseren en een opleidingstraject volgen. Zo versterken de playgrounds niet alleen gezondheid, maar ook sociale cohesie en kansgelijkheid. BPD is meerjarig partner van de foundation en werkt samen aan inclusieve, sportieve ontmoetingsplekken in aandachtswijken.



## Nieuwe dynamiek

Van freerunning en skateboarding tot BMX, tricking, hiphop en calisthenics: urban sports behoren al jaren tot de snelst groeiende sporten van Nederland. **Het handboek Urban Sports** helpt gemeenten en ontwikkelaars om deze dynamische sportvormen goed te faciliteren in wijk, stad en regio. Met visie, praktijkvoorbeelden en heldere stappenplannen laat het zien hoe urban sports bijdragen aan levendige, inclusieve en toekomstbestendige stedelijke gebieden.

Essay

# VERANDEREN EN TOCH JEZELF BLIJVEN

Bij de grote woningbouwopgave waar Nederland voor staat, is het van groot belang niet alleen het eigene van de plek, maar ook het eigene van de gemeenschap mee te nemen, vinden **Marinke Steenhuis**, architectuurhistoricus en adviseur, en **Vita Teunissen**, architect-onderzoeker. Daarin speelt de gebiedsbiografie een belangrijke rol.

IN NEDERLAND HEBBEN WE VEEL VERSCHILLENDE LANDSCHAPPEN. Zo is op zandgronden generatieslang anders gebouwd dan in de polder. In het eerste geval organisch en kleinschalig, in de polder langs rechte lijnen. Het zijn de ongeschreven regels waarin bewoners zich herkennen. Daarom moet je vooraf kijken: wat is het verhaal van een gebied? Dat doe je met een gebiedsbiografie. Wat is het eigene? Wat kenmerkt deze plek? En hoe kunnen we die zachte waarden naar ontwerpprincipes vertalen?

Iedere geslaagde gebiedsontwikkeling begint met het erkennen van het gemeenschappelijke verhaal van het landschap en de gemeenschap. Daarbij is het belangrijk om voort te bouwen op wat er al is; niet uit nostalgie, maar om de continuïteit van de gemeenschap te versterken. Een gebied heeft namelijk – net als een mens – een identiteit.

#### **GESLAAGDE AANHECHTING**

Voor het bouwen van een gemeenschap heb je een ontwerp nodig. Dat lijken we weleens te vergeten. Het is belangrijk



Marinke Steenhuis (links) en Vita Teunissen (rechts).

om te kijken hoe dorpen en steden zijn opgebouwd zodat je daar in een nieuwe wijk invulling aan kunt geven. Het zorgt voor herkenning bij de mensen die al in dat gebied wonen. Die aanhechting van een nieuwe wijk betekent dat je kijkt hoe je verbindingen maakt met wat er al is. Een mooi voorbeeld van zo'n geslaagde aanhechting uit de tachtiger jaren is Houten Noord, waar je vanuit het centrum alle buurten met de fiets kunt bereiken. Door de structuur met kleine kernen voelt nieuwbouw hetzelfde aan als het oude centrum. Bovendien is er veel buitenruimte met groen en speelplekken, en er zijn scholen gebouwd waar in de plannen al rekening werd gehouden met de mogelijkheid om ze na dertig jaar om te bouwen tot bejaardenhuizen. Dat die bejaardenhuizen er vanwege bezuinigingen in de zorg niet zullen

# 'DOOR HET OUDE TE BENOEMEN MAAK JE MENSEN ONTVANKELIJKER VOOR IETS NIEUWS'



## Marinke Steenhuis

is architectuurhistoricus en partner bij SteenhuisMeurs, een bureau voor cultuurhistorie en gebiedsontwikkeling. Daarnaast is ze verbonden aan de opleiding Gebiedsontwerp van de Academie van Bouwkunst in Groningen.



## Vita Teunissen

is architect-onderzoeker en partner bij SteenhuisMeurs, een bureau voor cultuurhistorie en gebiedsontwikkeling. Teunissen is onder meer lid van de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van de gemeente Delft.

komen, valt de plannenmakers – gemeente en woningcorporaties – niet te verwijten; ze bouwden aan een duurzame samenleving.

### GEMAAKT SYSTEEM

Oog voor historie is niet *nice to have* maar *need to have*. Zonder loop je het risico dat je bouwt op plekken omdat het toevallig goed uitkomt en dat je keuzes maakt waar we over honderd jaar spijt van hebben. Daarom moet je kijken hoe een gebied zich door de eeuwen heen heeft ontwikkeld. Het Groene Hart is een voorbeeld van een gebied waarvan de transformatie ons een verhaal vertelt. Van weides voor het vee, naar het afgraven van veen, naar meren om in te vissen, naar drooggemaakte polders waarin stedelingen werden gehuisvest. In de afgelopen eeuwen is in het Groene Hart gewoekerd met de mogelijkheden. Het is een door mensen gemaakt systeem van waterbeheersing dat je op peil moet houden. In alle toekomstvoorspellingen over het klimaat staat het Groene Hart in de volgende eeuw onder water. Toch maakt het verhaal van de plek geen onderdeel uit van de discussie.

### RODE DRAAD

Het startschot voor een gebiedsbiografie wordt meestal gegeven door een provincie of gemeente die behoefte heeft aan een cultuurhistorische onderbouwing

van een ruimtelijke ontwikkeling of omgevingsvisie. Door te graven in archieven wordt de hele leefomgeving – van natuur, bodem, waterbeheersing tot ruilverkavelingen – in kaart gebracht. Bij dat onderzoek horen ook diepte-interviews om inzicht te krijgen in de beleving van de bewoners en de wensen van overheden en gebiedspartijen. Door die input te combineren, ontstaat een dieper inzicht in de landschapsontwikkeling dat je vervolgens kunt inbedden in planprocessen. Maar dat niet alleen. Wanneer je dat verhaal vertelt – hoe een gebied de ontwikkeling van een gemeenschap heeft gevormd – verandert de toon in stoeve gebiedsprocessen. Gebiedsbiografie kan helpen als rode draad om meerdere gebieden te verbinden, bijvoorbeeld door een rondweg als onderwerp te gebruiken. Zo'n weg is meer dan alleen een verkeerskundige oplossing, het is een rijke bron van de geschiedenis van een stad. Dat is bijvoorbeeld te zien in Enschede. Aan het einde van de negentiende eeuw had de stad met Edo Bergsma een burgemeester die als een pionier van de ruimtelijke ordening gold. Hij liet een singel rond de stad bouwen: een brede laan met bomen en langs die laan villa's én arbeiderswoningen. De singel loopt niet rond, maar meandert, waardoor je als je op die singel rijdt steeds een ander perspectief hebt. Mensen voelen zich er mee verbonden en het is de trots van Enschede.

### VLAMMENDE RUZIES

In Eindhoven is de ringweg het hoofdpersonage waarover een gebiedsbiografie wordt geschreven. Daar heeft de gemeente behoefte aan een fundament onder haar verbeterplan voor de twaalf kilometer lange ringweg. Anders dan je zou denken heeft deze weg de functie van verdeler, die de automobilist van het ene gebied naar het andere leidt, niet vanaf het begin vervuld. Na de oorlog kwam de aanleg van de weg, die de dorpen Woensel, Tongelre, Stratum, Gestel en Strijp met elkaar moest verbinden, moeizaam tot stand. Door geldgebrek werd er steeds een stukje van de rondweg aangelegd, waardoor veel doorgaand verkeer door het centrum bleef rijden. Duik je in de archieven van Rijkswaterstaat en van de gemeente, dan krijg je een indruk van de trage geboorte van de ringweg en de bestuurlijke strijd die is geleverd over de aanleg van wijken, plantsoen en parken daar omheen. Er ontstaat niet alleen een beeld van de plannen, maar ook van de tijdsgeschiedenis. Zo vind je in de notulen vlammende ruzies tussen stedenbouwkundige ontwerpers en verkeerskundigen. Een ideeëngeschiedenis die heel waardevol is. In het ontwerp wil je de ruimtelijke overzichtelijkheid behouden, zodat de omgeving eenvoudig te navigeren is, maar ook de kwaliteit. Hoe geef je allure aan een plan? Dat doe je

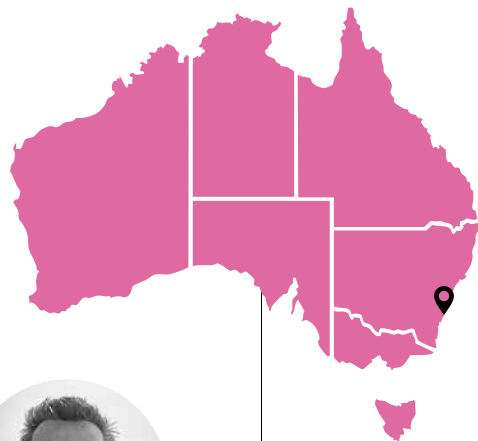
door te behouden wat waardevol is. Het lijkt tegenstrijdig, maar door de historische waarde te benadrukken krijg je ook ruimte voor verandering. Een gemeente als Oude Pekela in Groningen heeft een fantastisch landschap met weidse uitzichten en de laagste huizenprijzen van Nederland. Ze kunnen met kwaliteit werken aan woningbouwlocaties en zo het imago van een achtergebleven voormalige veenkolonie van zich afschudden. Door het oude te benoemen, maak je mensen ontvankelijker voor iets nieuws. Hoe verminder je de weerstand bij omwonenden als een zeventiende-eeuwse trekvaart natuurlijke oevers moet krijgen? Zo'n plan, waarbij het talud wordt gewijzigd en de vaart wordt verbreed, kan voor bewoners die verknocht zijn aan die plek als een aantasting voelen. Burgers en lokale politici staan lijnrecht tegenover elkaar. Door het onderzoek naar de historie

krijgen opdrachtgever en uitvoerder oog voor die facetten en kunnen ze het ontwerp daarop aanpassen. Op hun beurt graven bewoners zich niet langer in, maar wordt hun vertrouwen hersteld.

### HERKENNING

Of het nu om een afgebakend project gaat of een grote gebiedsontwikkeling, een gebiedsbiografie vormt een brug tussen de bewoners en het plan. Ze zorgt voor herkenning en trots. Daarnaast is het ook waardevol voor toekomstige bewoners. Voor hen gaat het niet alleen om de plattegrond en de ligging van hun toekomstige woning, maar ook om de herkenning. Ze worden onderdeel van een groter verhaal. We onderschatten hoe diep de geschiedenis in ons zit. Dat is een zachte waarde die zich lastig laat kwantificeren, maar als je die kant aanspreekt gaan mensen zich anders opstellen. Ze kijken door een andere lens. ■

## 'WE ONDERSCHATTEN HOE DIEP DE GESCHIEDENIS IN ONS ZIT'



Made in ... Sydney



*Hans Oerlemans*

is stedenbouwkundige en landschapsarchitect. Hij is mede-eigenaar van wOnder city+landscape, gevestigd in Sydney. In de jaren 90 was hij medeoprichter en partner van OKRA landscape architects. In 2011 emigreerde hij naar Australië waar hij eerder onder meer in Perth, Brisbane en Adelaide woonde en werkte.

## Wisselwerking

Met meer dan 5,5 miljoen inwoners is Sydney, na Melbourne, de grootste stad van Australië. Gesticht in 1788, is Sydney de oudste stad van het land. Daarvan is niet veel meer terug te zien, omdat historische gebouwen veelal hebben plaatsgemaakt voor moderne hoogbouw. Wat Sydney vandaag typeert, is de voortdurende wisselwerking tussen haven, hoogbouw en vooruitstrevende architectuur.



## ZAKENCENTRUM EN LAAGBOUW

‘Echte stadscentra zoals in Europa heb je hier niet. In de jaren 60 is zo goed als alles wat oud was vervangen door een businessdistrict met hoogbouw. Het grootste deel van de stad bestaat uit **suburbs** met grote grondgebonden woningen en **enorme shoppingmalls**. Dat ik nu door een ontwikkelaar gevraagd ben om een wijk te ontwerpen waar bewoners makkelijk met elkaar in contact kunnen komen, is echt een uitzondering hier.’

## The Rocks

‘Zelf woon ik in een vooroorlogse buurt met oude arbeiderswoningen. Dat soort wijken heb je niet veel meer in de stad. In de haven heb je **The Rocks**, bekend om het koloniale erfgoed en een van de oudste delen van de stad. In de 19e eeuw was het een levendige, maar ook ruige wijk, waar veel zeelieden, immigranten en arbeiders woonden. Er zijn nog steeds woningen, maar het is ook een plek voor festivals en evenementen. Hier vind je ook de fraaie **Sydney Harbour Bridge**.’



## STAD ZONDER PLEINEN

‘Australië was lange tijd een verbanningsoord waar criminelen naartoe werden gebracht. Het Britse gezag wilde destijds geen pleinen in de stad, omdat dat bij uitstek de plekken zijn waar mensen samenkomen en demonstreren. Opvallend genoeg zijn er nog steeds nauwelijks pleinen te vinden. **In Sydney komen mensen samen op het strand**. Naar welk strand je gaat, zegt iets over wie je bent en met welke groep je je identificeert.’



# Natuur en parken

‘Toen ik hier arriveerde wist ik meteen dat ik als landschapsarchitect weinig toe te voegen had aan de Australische praktijk van parkontwerp. Want daar zijn ze hier heel goed in, vooral in het verbinden van natuur en landschap. Zelf ga ik regelmatig naar het **Cooper Park**, wat niet zo bekend is. Het is een prachtig langgerekt dal met echte natuur en een kronkelend riviertje. Je bent daar midden in de stad en toch echt buiten.’



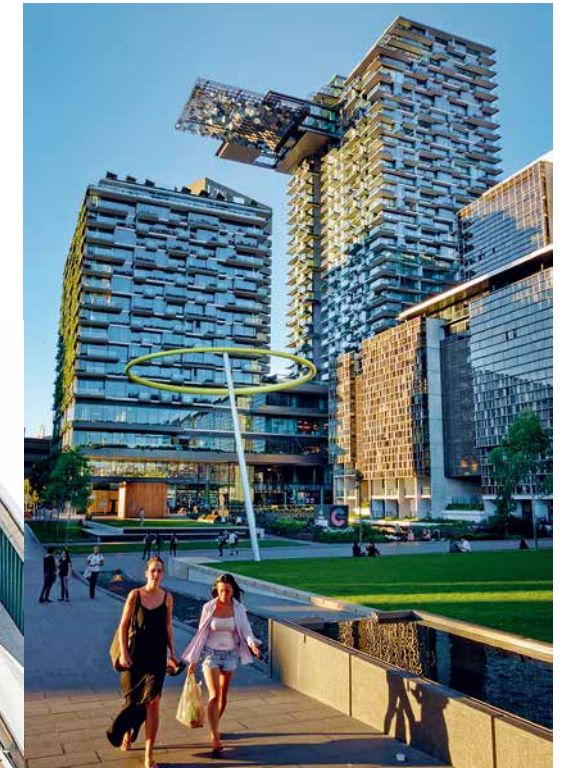
## WAGENWERKPLAATS

‘**Carriageworks** is een voormalige wagenwerkplaats van de spoorwegen waarin een commercieel cultureel centrum is gevestigd. Het is een prachtig complex met beeldende kunst, theater, muziek en dans.’



## One Central Park

‘Hét icoon dat iedereen kent is natuurlijk het **Sydney Opera House**, begin jaren 70 ontworpen door de Deense architect Jørn Utzon. Minder bekend, maar echt heel fraai is **One Central Park** van Jean Nouvel. De verticale hangende tuinen, de enorme spiegel die zonlicht reflecteert, de interne energiecentrale en de eigen waterrecyclinginstallatie zetten bij oplevering in 2013 een nieuwe standaard voor duurzame gebouwen.’



## OPENBAAR VERVOER

‘De gemeente is eindelijk bezig om het openbaar vervoer te verbeteren. Afgelopen jaar is de **eerste metrolijn** geopend en dat heeft een enorme omslag gegeven in hoe mensen de stad gebruiken. En dat was ook echt nodig, want het autoverkeer staat eigenlijk altijd vast. Je dacht wel twee keer na als je richting het centrum wilde gaan.’



*Dubbelinterview*

---

# BOUWEN ALS EEN ONDERNEMING: OVERHEID EN MARKT TREKKEN SAMEN OP

---

De discussie over het oplossen van het woningtekort blijft vaak hangen in de knelpunten. Ondertussen kan heel veel wél en gebeurt er ook veel goeds, zien **Chris Kuijpers**, directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen op het ministerie van VRO, en **Helma Born**, algemeen directeur van BPD Nederland. Zeker als overheid en marktpartijen met open vizier hun gezamenlijke belang opzoeken. En aan tafel blijven als het lastig wordt.

# 'JE MOET PROBLEMEN ALS STIKSTOF OF NETCONGESTIE NIET WEGPOETSEN'

DE SCHAARSE RUIMTE IN NEDERLAND ZORGT ERVOOR dat nieuw te bouwen woningen verscheidene concurrenten hebben. Natuur, economie, landbouw en infrastructuur eisen ook hun plek op. Bovendien beperken de stikstofproblematiek en de volle elektriciteitsnetten de bouw- en aansluitmogelijkheden. Alle reden dus om over de knelpunten te praten en dat gebeurt ook veel, zien Helma Born en Chris Kuijpers.

Het kan ook anders, zeggen zij. Nieuwe wet- en regelgeving helpt daarbij. Daarnaast is ook een andere mindset nodig, waarbij overheid en markt transparanter zijn naar elkaar toe, oog hebben voor elkaars belang, elkaar vasthouden en samen alvast beginnen met wat wél kan.

## PRATEN WE INDERDAAD TE VEEL OVER KNELPUNTEN EN TE WEINIG OVER OPLOSSINGEN?

Kuijpers: 'Zeker. Je moet problemen als stikstof of netcongestie niet wegpoetsen. In sommige gebieden zijn die problemen ook echt groot. Maar mijn ervaring is dat veel projecten niet eens bij de echte knelpunten uitkomen, omdat ze al een stadium eerder stranden op botsende standpunten. Soms vertrouwt een overheid marktpartijen niet voldoende of houdt een marktpartij na gemaakte kosten vast aan iets dat niet meer zo goed past in wat de politiek wil. Als standpunten niet veranderen, komen er te weinig woningen. De woningzoekenden zijn het kind van de rekening.'  
Born: 'Knelpunten komen soms heel vroeg in een project op tafel, terwijl je misschien nog wel zes of

zeven jaar hebt om een oplossing te vinden voor bijvoorbeeld stikstofproblematiek of netcongestie. Die problemen worden dan gezien als onneembare obstakels. De vraag zou moeten zijn: kunnen we in onze planvorming en in onze samenwerking ruimte maken om gaandeweg een oplossing te vinden? Dat vraagt dat je er niet voor wegloopt, maar ook niet meteen al concludeert dat iets dus niet kan.'

## WAT VRAAGT DAT VAN DE SAMENWERKING TUSSEN OVERHEID EN MARKT?

Born: 'Bij iedere ontwikkeling zou het vanzelfsprekend moeten zijn dat de intentie is om die publiek-privaat te doen ook al is het formeel geen publiek-private samenwerking. Dat dwingt je in een vroeg stadium om tafel, om te kijken wat er in het betreffende gebied speelt en welke keuzes je samen maakt. Dan heb je een soort onderneming met elkaar. Daarmee kun je ook bouwen aan het vertrouwen dat je voor sommige vraagstukken gaandeweg een oplossing zult vinden. De ontwikkeling van Gnephoek vind ik daarvan een mooi voorbeeld. Van een deel van het gebied hebben we gezegd: we gaan later kijken hoe je dat op een andere manier kunt doen qua warmtevoorziening. In dit geval is dat over tien of vijftien jaar - het is een langlopende en veelomvattende gebiedsontwikkeling. Op het gebied van verwarming zijn er zoveel ontwikkelingen en innovaties, dat je dat niet nu al wilt dichtleggen. Dan moet je elkaar aankijken: vertrouwen we erop dat we tegen die tijd een oplossing hebben? Het kan flink helpen om op die manier wat luchtgaatjes in een project te maken.'

Kuijpers: 'Het vertrekpunt zou altijd moeten zijn: we doen het samen. De overheid bouwt niet, maar stelt wel condities. Als die condities zo strak zijn dat de markt er niet meer door kan bouwen, schiet je niks op. Je moet projecten zo organiseren dat je flexibel bent om te reageren op ontwikkelingen die je misschien niet zag aankomen.'

## EN DAN MOET JE BIJ VOORKEUR OOK NOG VERSCHILLENDE UITDAGINGEN INTEGRAAL AANPAKKEN.

Kuijpers: 'Ik ben zeker voor integraliteit. Maar een integrale benadering kan ook verlamdend werken, juist als je er heel vroeg mee begint. Voor de nieuwe Haagse wijk De Binckhorst moet zogeheten hoogwaardig openbaar vervoer komen, een HOV-lijn. Nog voordat de stop van die lijn was bepaald, wilde de gemeente al parkeernormen vastleggen. Een besluit over de lijn moest daarop wachten. Als je op die manier afhankelijkheden creëert, blijf je praten in plaats van te gaan bouwen. Dat is niet verstandig. Dus ja, we moeten verschillende onderwerpen integraal bekijken, maar niet alles hoeft op elkaar te wachten.'  
Born: 'Lang geleden ben ik begonnen in Vinexlocatie Leidsche Rijn. Toen vonden we al dat we integrale plannen maakten. In de loop der jaren zijn er nog zo veel thema's bijgekomen, dat we inmiddels een soort hyperintegraliteit te pakken hebben. We willen met álles rekening houden en dat kunnen we ook. Maar als het nodig is moet je ook tegen elkaar zeggen: wat is in dit gebied het allerbelangrijkste? Soms heb je iets te doen voor de kwetsbare natuur, een andere keer moet in eerste instantie de infra aangelegd worden. En je hoeft niet bij ieder project op alle vlakken een 8 of een 9 te scoren.'



*Helma Born*

is sinds 2024 algemeen directeur van BPD Nederland. Daarvoor was ze een aantal jaren directeur in de regio Zuid-West voor BPD. Ook in eerdere functies was ze actief op het terrein van gebiedsontwikkeling. Zo was ze partner bij adviesbureau Procap en programmadirecteur bij de Master City Developer.



*Chris Kuijpers*

is sinds 2022 directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen bij het ministerie van BZK, (werkzaam voor de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening). Van 1 april vorig jaar tot het huidige kabinet was hij daarnaast secretaris-generaal van het ministerie van VRO. Kuijpers werkt sinds 1993 bij de Rijksoverheid, in diverse functies.



HELMA BORN

# 'WE PROBEREN AL JAREN "EVEN" OP TE SCHALEN, MAAR DAT BLIJKT IN DE PRAKTIJK NIET ZO MAKKELIJK'

## WAT BEDOELT U DAARMEE?

Born: 'Misschien haal je bij een project een 6,5 voor je watertoets. Dat kan prima zijn als je wel het hoogheemraadschap in diverse besluiten hebt meegenomen. Liefst willen we dat alle gebiedsontwikkelingen enorm klimaatbestendig én circulair én ecologisch zijn, maar dat zijn heel hoge eisen. We kunnen ook zeggen: eerst maar eens die eerste wijk bouwen om het gebied op gang te krijgen.'  
 Kuijpers: 'Helemaal mee eens. Het basisoniveau is gedefinieerd in wet- en regelgeving. We gaan geen woningen bouwen die bijvoorbeeld niet veilig zijn. Maar extra ambities kunnen we niet altijd en overall waarmaken. Dat moeten gemeenteraden zich ook realiseren: als je aan die hoge ambities vasthoudt, komen die woningen er niet. Wat vind je belangrijker? *Top of the bill* circulaire, houten woningen of snel inwoners een plek geven? Soms kan beide, andere keren moet je kiezen. We vinden het woningtekort allemaal erg, maar we handelen er niet altijd naar.'

## WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN PROJECT WAAR DAT GOED IS GELUKT?

Born: 'Wat mij betreft opnieuw Gnephhoek. Het project begon met tegenstrijdige gevoelens over de plek: moet je hier eigenlijk wel bouwen? Het heeft even geduurd, maar we hebben met elkaar verkend waar de bedenkingen liggen en op welke manier het wél kan. We hebben bijvoorbeeld plek gemaakt voor wonen, maar ook mogelijkheden gevonden om het landschap te versterken, want dat was ook nodig. Zo kun je een aantal vliegen in één klap slaan, waardoor je allemaal achter het project kunt staan.'

Dat vraagt een heel precieze verkenning met elkaar. Uit dit project hebben we heel wat lessen getrokken. In technisch opzicht, over hoe je met ondergrond en watersysteem kunt omgaan, maar ook in de samenwerking. Als marktpartijen zijn we in een heel vroeg stadium ingestapt en denken we mee tot en met het beheer, dat gewoonlijk bij de overheid ligt. Nu zijn we als het ware samen in de hele onderneming gestapt.'

Kuijpers: 'In de Haarlemmermeer dreigde woningbouw te stagneren omdat de gemeente en markt tegenover elkaar stonden en elkaar niet vertrouwden. Wij hebben als Rijksoverheid partijen bij elkaar gebracht, onder meer door de prijzen van de grondexploitatie extern te laten valideren. Zo ontstond er toch weer vertrouwen. Mijn beeld is natuurlijk wat vertekend, omdat op mijn bureau vooral de vastlopers terecht komen. Heel vaak is ons ingrijpen niet nodig, anders kwamen we niet rond de 80.000 nieuwe woningen per jaar.'

## WAT HEEFT DE MARKT VAN DE OVERHEID NODIG OM AAN DE SLAG TE KUNNEN?

Born: 'Duidelijkheid over de visie voor een gebied. En als die visie er nog niet is, een gesprek daarover. Als de randvoorwaarden eenmaal bekend zijn, moeten die niet gaan zwabberen. Je bent als marktpartij misschien niet blij met alle voorwaarden die er liggen, maar je weet wel waarmee je aan de slag moet. Het is belangrijk dat beleid stabiel is. Daarnaast zijn vergunningsprocedures natuurlijk een grote hindernis. Soms kunnen mensen met precies dezelfde argumenten een plan jarenlang tegenhouden.'

CHRIS KUIJPERS

## 'VERGEET HET BELANG VAN VERBEELDING NIET'



benadering, want er moet in die regio's bijvoorbeeld wel werkgelegenheid en infrastructuur zijn.'  
Born: 'Ik denk dat het goed zou zijn om met elkaar uitgangspunten te formuleren voor de komende tien, vijftien jaar. Dan kan de woningvraag weleens anders zijn. Hoe monitor je wat nodig is en houd je ruimte voor flexibiliteit en toekomstbestendigheid? Zoals ik aan het begin van dit gesprek zei: hoe bouw je "luchtgaatjes" in plannen om dingen gaandeweg met elkaar uit te vinden? Zoals we in de Vinex-periode deden met reservelocaties of schoolwoningen [red. lokalen die makkelijker veranderd kunnen worden in woningen]. Misschien kunnen we sommige woningen wel voor de tijdelijkheid bouwen, omdat we ze over vijftig jaar misschien niet meer nodig hebben. Of nog meer out of the box denken: een tijdelijk dorp maken.'  
Kuijpers: 'Daar valt zeker over te praten.'

### TOT SLOT: WANNEER IS HET WONINGTEKORT IN NEDERLAND OPGELOST?

Born: 'Ik denk over een jaar of tien. We proberen al jaren om "even" op te schalen, maar in de praktijk blijkt dat niet zo makkelijk te zijn. Tien jaar lijkt me realistisch.'  
Kuijpers: 'Eens. Ruim een miljoen woningen toevoegen vraagt ruim tien jaar. Dan is er nog een woningtekort van zo'n 2 procent over en formeel noemen we dat geen woningtekort. Maar om dat in tien jaar voor elkaar te krijgen, moeten we wel doen wat we nu hebben besproken: de samenwerking intensiveren en de urgentie van woningbouw centraal stellen.' ■

Kuijpers: 'Daar gaat de Wet versterking regie volkshuisvesting verandering in brengen. Die wet is op het moment van dit gesprek op een kleine correctie na door de Tweede Kamer en gaat dan naar de Eerste Kamer. Deze wet maakt een einde aan de mogelijkheid om eindeloos te blijven procederen. Wat ook helpt, is dat de Raad van State prioriteit geeft aan uitspraken over woningbouw, boven uitspraken over andere onderwerpen. Er blijft natuurlijk altijd de mogelijkheid om bezwaar in te dienen – dat is een groot goed – maar procederen om alleen maar te vertragen, kan straks niet meer. Daarnaast kunnen we denk ik ook meer afvangen met een goed participatieproces in het begin.'

### ANDERSOM: WAT HEEFT DE OVERHEID NODIG VAN DE MARKT OM HET WONINGTEKORT OP TE LOSSEN?

Kuijpers: 'Transparantie en vertrouwen. Als je samen in een project stapt, is dat voor de lange termijn. Dat vraagt dat je elk je boeken open op tafel legt. Je gaat als het ware een huwelijk met elkaar aan. Je hoeft niet achter de komma vast te leggen hoe je op dagelijkse basis met elkaar omgaat, maar op een hoger niveau kun je bijvoorbeeld wel afspreken dat je aan tafel blijft als het lastig wordt.'  
Born: 'Vertrouwen is een werkwoord. Je kunt met elkaar organiseren wat je van de ander nodig hebt om

die te kunnen vertrouwen. Soms is dat inhoudelijke informatie, soms financiële. Je kunt elkaar bestoken met lijstjes randvoorwaarden die je elk in eigen huis hebt gemaakt, maar beter is om ze aan tafel samen op te stellen, met oog voor het belang van de ander.'  
Kuijpers: 'Mijn stellige overtuiging is dat het snel kan gaan als je samen één lijstje maakt en dat vervolgens elk met je achterban bespreekt, in plaats van in omgekeerde volgorde. Dat is eerlijk gezegd geen *rocket science*, het is best eenvoudig. En laten we het belang van verbeelding niet vergeten: we moeten belanghebbenden beter laten zien dat we met geweldig mooie plannen bezig zijn.'

Born: 'Wij merken inderdaad hoe goed verbeelding kan werken, in de samenwerking maar ook naar bewoners. Met AI kun je mensen heel precies laten zien hoe hun woonomgeving wordt. Ook hoe mooi het kan worden met een hoge dichtheid. Ik denk zeker dat we die mogelijkheden nog beter kunnen benutten.'

### WELK VERSCHIL GAAT DE NIEUWE NOTA RUIMTE MAKEN VOOR HET WONINGTEKORT?

Kuijpers: 'We hebben nu een ontwerp-Nota Ruimte. De verwachting is dat de definitieve versie na de zomer naar de Tweede Kamer kan. Er komt dan ook een uitvoeringsagenda bij. In de Nota Ruimte zijn 21 grootschalige woningbouwlocaties aangewezen die we van nationaal belang typeren, naast ongeveer

150 regionale bouwlocaties. De nota gaat de discussie beslechten over de plek waar we gaan bouwen. Dat staat straks vast. Dat geeft het Rijk een mogelijkheid om in te grijpen als het niet snel genoeg gaat.'

Born: 'Het is fijn als die vastgestelde locaties er straks zijn. Daar kun je op duwen als het nodig is. Ik zag wel dat de samenwerking met de marktpartijen niet in de nota staat. Dat is de volgende slag die gemaakt moet worden. Misschien kunnen we al voor de zomer beginnen om de mogelijkheden op de vastgestelde locaties te verkennen. Als je samen formuleert wat je van elkaar verwacht, dwing je elkaar om alvast in te stappen.'

Kuijpers: 'Zeker, dat is de bedoeling van de uitvoeringsagenda: concrete afspraken over projecten op de vastgestelde locaties, inclusief het tempo. Daarmee geven we ook richting aan gemeenten en provincies. De Nota Ruimte zet overigens ook in op het noorden en oosten van Nederland als woonlocaties. We moeten heel Nederland beter benutten. Dat vraagt wel weer die integrale

HELMA BORN

## 'VERTROUWEN IS EEN WERKWOORD: JE MOET HET SAMEN ORGANISEREN'

*Beeldreportage*

# VAN A NAAR B

Hoe mensen zich verplaatsen, vertelt veel over een stad en haar ritme. Een rit op de fiets, een zweefbaan, een gondel of een watertaxi; ze vertellen over innovatie, gebruiksgemak en levensstijl. Ze verbinden niet alleen plekken, maar ook mensen, cultuur en het ritme van het dagelijkse leven. Een blik op bijzondere manieren om van A naar B te komen.

## CABLE CAR – LONDEN, ENGELAND

Speciaal voor de Olympische Spelen van 2012 werd in Londen de Cable Car aangelegd. De 1,1 kilometer lange gondelbaan bood een snelle verbinding tussen het Greenwich Peninsula en de Royal Docks en ExCeL. Daarna bleef de Cable Car in gebruik als onderdeel van het stedelijk vervoersnet.



#### **WATERTAXI – ROTTERDAM, NEDERLAND**

De watertaxi ontstond in 1993 om snel en flexibel vervoer te bieden over de Maas, zonder files en omwegen. Tegenwoordig onderhouden ze verbindingen tussen meer dan 50 aanlegplaatsen aan de Maas en in de havens. Jaarlijks maken er nu 400.000 passagiers gebruik van.



#### **BIKEMI – MILAAN, ITALIË**

Zo'n 5500 fietsen verspreid over 325 stations in de stad, dat is BikeMi. Deze deelfietsen werden in 2008 geïntroduceerd met als doel het verminderen van verkeersdruk, het verbeteren van de luchtkwaliteit en het stimuleren van een actieve levensstijl. Door de integratie in het openbaar vervoer dekt het veelal de 'last mile'.



### **TUKTUK – BANGKOK, THAILAND**

Een typisch beeld in Bangkok: kleurrijke tuktuks die door het hectische en chaotische verkeer in de Thaise hoofdstad zoeven. Klein en wendbaar, en daardoor snel. De naam komt van het karakteristieke geluid dat de tweetaktmotor maakt: toektoek.



### **WUPPERTALER SCHWEBEBAHN – WUPPERTAL, DUITSLAND**

's Werelds oudste hangende monorail zweeft al sinds 1901 door het smalle Wuppertal. Het 13,3 kilometer lange traject loopt grotendeels boven de rivier en straten en werd ooit ontworpen als alternatief vervoermiddel voor paard-en-wagen. Jaarlijks vervoert ze 20 tot 25 miljoen reizigers.



### **CENTRAL-MID-LEVELS ESCALATOR – HONGKONG, CHINA**

Met ruim 800 meter is de Central-Mid-Levels escalator 's werelds langste overdekte roltrappen- en loopbandensysteem. In de steile en dichtbebouwde stad vormt het een slimme vervoersoplossing voor de duizenden forenzen die dagelijks van de hogergelegen woonwijk Mid-Levels naar het zakendistrict Central reizen.



### **GONDEL – VENETIË, ITALIË**

Van oudsher is de gondel een belangrijk vervoermiddel voor de inwoners van Venetië om zich door de smalle grachten te verplaatsen. Tegenwoordig wordt de iconische boot vooral gebruikt door toeristen, terwijl de lokale bevolking voor dagelijks vervoer kiest voor waterbussen, watertaxi's en privébootjes.

Column

## GRONDEXPLOITATIE IS EEN MIDDEL, GEEN DOEL

Laten we anders nadenken over de grondexploitatie, betoogt **Jeroen de Jong**, gebiedseconoom bij BPD in regio Zuid-West. Als we dat doen, kunnen we veel terrein winnen. We kiezen dan voor kwaliteit, niet voor de illusie van een perfecte rekensom.

HET IS EEN LAAGGELEGEN STUKJE NEDERLAND, de Gnephoek, maar de ambities zijn er omgekeerd evenredig hoog. De gemeente Alphen aan den Rijn en de gebiedsontwikkelaars die hier aan de slag gaan, waaronder BPD, willen het beste op het gebied van woningen, omgeving, duurzaamheid en natuur. Met uiteraard zoveel mogelijk betaalbare woningen. Hoe zorg je er nu voor dat je niet, met al die ambities, terechtkomt in het welbekende gat tussen droom en werkelijkheid? In de planfase ligt de lat hoog. Maar op weg naar de realisatie – als de rekensommen worden gemaakt – kan hij stukje bij beetje omlaag zakken. Want ja, de grondexploitatie moet sluiten. Met tekorten kunnen we niet aankomen. Denken we. Bij de Gnephoek lijken we niet in dat gat te gaan vallen, dankzij een andere manier van denken, waarvoor ik hier een pleidooi houd. Ik pleit ervoor om ons niet af te vragen met welke uitgangspunten de grondexploitatie sluit, maar wat we laten liggen als dat per se moet. Gebiedsontwikkeling is meer dan een rekensom: het is een visie op hoe mensen gaan leven, werken en samenkomen. Een visie op kwaliteit die niet stopt bij de oplevering, maar doorwerkt in de komende generaties. Toch sturen we in de praktijk nog vaak op kortetermijnzekerheid. Die focus – of beter gezegd: die fixatie – op een sluitende grondexploitatie kan ertoe leiden dat we keuzes maken die passen in onze spreadsheets van vandaag, maar niet

altijd in het straatbeeld van morgen. Klimaatadaptieve maatregelen of sociale voorzieningen kunnen onder druk komen te staan, omdat ze moeilijker passen binnen de financiële kaders. Ook betaalbaarheid kan in de knel komen. Terwijl juist een toegankelijk woonprogramma bijdraagt aan inclusieve, veerkrachtige wijken. Een tekort op de grondexploitatie wordt gezien als een probleem. Maar is het niet eerder een investering in maatschappelijke winst?

### WIE DRAAGT HET RISICO?

Ik hoor je al vragen: hoe lossen we een tekort dan op? Wie draagt het risico? Mijn antwoord: leg het neer waar de langetermijnbaten terechtkomen. Organiseer de financiering zo dat de toekomstwaarde kan renderen. Dat betekent twee dingen. Eén: zorg voor gedeeld risicodragerschap. Gemeente, ontwikkelaar en woningcorporaties leggen het tekort niet bij de eerste koper, maar verdelen het via anterieure afspraken en gebiedsdeals, met duidelijke prestaties op klimaat, betaalbaarheid en sociale kwaliteit. Twee: regel kapitaal op lange termijn. Niet alles hoeft in de grondexploitatie van fase 1 te passen. Het kan anders. Ideeën genoeg: van revolverende fondsen tot het koppelen van de opbrengstdeling aan toekomstige waardestijging. Wie profiteert van

waardestijging en lagere maatschappelijke kosten, mag ook mee-investeren in de basis. En hoe zit het dan met de risico's? Mijn stelling: publieke partijen dragen het risico op de publieke baten, zoals waterveiligheid en gezondheid. Private partijen nemen het risico op markt en uitvoeringsrendement via een portfoliobenadering en kruissubsidies binnen hun projecten. En institutionele beleggers, tot slot, leveren de horizon: langer geld voor langjarige baten, met een bescheiden, maar zekere return op leefkwaliteit. Zo verleggen we het risico van de voordeur (de eerste koper) naar de plek waar de opbrengsten werkelijk landen. Ik merk dat gemeenten hiervoor openstaan. Het Masterplan Gnephoek toont bijvoorbeeld hoe je een grondexploitatie kunt maken met gedragen risico's en bestuurlijk lef. De grondexploitatie sluit rekenkundig, maar niet risicoloos. Een adaptieve strategie en een rijksbijdrage zorgen ervoor dat onzekerheden en risico's worden beheerst. Het is een omslag in denken: van 'hoe sluiten we de grondexploitatie' naar 'hoe organiseren we een eerlijke balans waarin de toekomstwaarde kan worden gefinancierd?' Dat vraagt om moed: moed om te erkennen dat een sluitende grondexploitatie geen doel is, maar een middel. Laten we kiezen voor kwaliteit, niet voor de illusie van een perfecte rekensom. ■

**Cv Jeroen de Jong** is senior gebiedseconoom bij BPD in regio Zuid-West. Hij is daarnaast auteur van het *Basisboek Vastgoedrekenen* en publiceert regelmatig in vakmedia over de financiële aspecten van gebiedsontwikkeling.

# Merkcampagne: Een fijne buurt begint met luisteren

BPD voert een merkcampagne met de slogan Een fijne buurt begint met luisteren. Deze campagne benadrukt het belang van maatschappelijke betrokkenheid bij het ontwikkelen van aantrekkelijke, leefbare buurten. De focus ligt daarbij op samenwerkingspartners zoals gemeenten en woningcorporaties, die een belangrijke rol spelen in het realiseren van nieuwe leefomgevingen.

De kern van de campagne is ontwikkelen wat mensen écht nodig hebben. Dat vraagt om overleg, observatie en samenwerking – en vooral om goed luisteren naar alle toekomstige gebruikers: kinderen, ouderen, starters, maar ook dieren en de natuur. Het gaat om het begrijpen van de behoeften van mensen die er nu nog niet wonen, maar er straks wel hun leven opbouwen.

Met een knipoog laat de campagne zien hoe ultieme en soms ogenschijnlijk onmogelijke woonwensen kunnen worden vertaald naar de praktijk. Door deze wensen om te zetten in haalbare oplossingen, ontstaan buurten die daadwerkelijk aansluiten bij de behoeften van toekomstige bewoners en gebruikers.

De campagne bestaat uit videocommicals op online media en LinkedIn, printadvertenties in dagbladen en vakmedia, en radiocommercials. In de uitingen spelen diverse bewoners en gebruikers van leefomgevingen de hoofdrol, waarbij acteurs worden gecombineerd met AI-technologie.

**KIJK OP [BPD.NL/FIJNE-BUURT](https://www.bpd.nl/fijne-buurt) VOOR EEN  
OVERZICHT VAN ONZE PROJECTEN EN WERKWIJZE.**



## *'Ik wil een glijbaan van mijn huis naar mijn vriendjes'*

We kunnen niet alles beloven Siem, maar samen komen we heel ver. We ontwikkelen wat mensen écht nodig hebben. Om dat waar te maken, werken we samen, verbinden we en luisteren we vooral. Naar mensen die hier nog niet wonen, maar straks wél willen leven. Een fijne buurt ontstaat door te luisteren naar wensen en die waar te maken binnen de realiteit van nu. Dat zit in het DNA van BPD. Het is hoe we ontwikkelen. En dat levert iets bijzonders op. Zo maakten wij in Delft een glijbaan in appartementencomplex The Family. De appartementen zijn geschikt voor families in de stad met een middeninkomen en worden verhuurd door BPD Woningfonds. Bewoners ontmoeten elkaar in de collectieve ruimtes zoals de gezamenlijke huiskamer, klusruimte en bakfietsstalling. ■



*‘De nieuwe wijk oogt menselijk, inclusief, hier wordt een nieuw hoofdstuk geschreven’*

*Terug naar de wijk*

# VERDICHTEN MET DE MENSELIJKE MAAT IN DE NIEUWE DEFENSIE UTRECHT

Van een voormalig opslagterrein van Defensie aan het Merwedekanaal in Utrecht een eigentijdse, autoluwe en inclusieve stedelijke wijk maken.

Dat was de ambitie waar BPD zich voor gesteld zag. Tijd voor een rondgang met ontwikkelaar Bob Guldemond, nu het eerste deel van De Nieuwe Defensie bewoond is en de voltooiing van de wijk nadert.

Ondanks de stedelijke dichtheid valt de menselijke maat op.

HET IS BIJNA NIET VOOR TE STELLEN, maar het gebied waar De Nieuwe Defensie verrijst, was lange tijd een opslag voor munitie van het ministerie van Defensie. De naam van de nieuwe stadswijk en van gebouwen als De Poortwachter en De Majoor verwijzen naar het militaire verleden waar de straten namen hebben gekregen van vrouwelijke Utrechtse verzetsstrijders. Maar daar houdt de referentie aan het militaire verleden op. De nieuwe wijk oogt menselijk, inclusief, er wordt hier een nieuw hoofdstuk voor dit stukje Utrecht geschreven.

## BRUGGEN SLAAN

‘Wij konden dit stuk in de stad ontwikkelen in ruil voor de verkoop van een deel van de grond in Leidsche Rijn’, weet Bob Guldemond, die zelf sinds 2018 aan De Nieuwe Defensie werkt. ‘Het is een unieke locatie, midden in de stad en tussen de naoorlogse wijk Kanaleneiland en de oude binnenstad. We hebben de rode baksteen die veel in de binnenstad is gebruikt in De Nieuwe Defensie terug laten komen, net als het wit, de dominante kleur in Kanaleneiland. We willen letterlijk een brug slaan tussen beide wijken.’ En dat gebeurt ook op een andere manier met ‘wat wij het stadshuwelijk noemen’, zegt Guldemond. ‘Dat betekent dat we middenhuurwoningen in →

- 1** De binnentuinen zijn overdag openbaar toegankelijk en hebben een open karakter. De privétuin wordt met groen subtiel gescheiden van de gemeenschappelijke binnentuin, zodat het uitzicht optimaal is en ontmoeting gemakkelijk plaats kan vinden.
- 2** Bij de keuze voor de beplanting is gezocht naar groen waar ‘the big five van Merwede’ goed bij gedijt. Het gaat dan om de egel, gierzwaluw, vleermuis, kleine zangvogels en, als vijfde, vlinders en bijen.
- 3** Villa Jongerius en het achterliggende gebouw in hetzelfde opvallende rood-wit was ooit eigendom van ondernemer Jan Jongerius. De gebouwen zijn nu in gebruik als congreslocatie. Het gebied waar De Nieuwe Defensie wordt gerealiseerd, was ooit in gebruik als kwekerij.

*‘Er komen 350 extra woningen in de wijk,  
die allemaal betaalbaar zijn’*



- 4** Vijf verschillende architectenbureaus hebben hun ontwerpkracht ingezet voor De Nieuwe Defensie. Samen met het opbreken van grote wooneenheden in kleinere eenheden, draagt de architectonische diversiteit bij aan een wijk met een menselijke maat.
- 5** Rood baksteen is het keurmerk van de Utrechtse binnenstad, Kanaleneiland is herkenbaar aan de kleur wit. In De Nieuwe Defensie worden beide werelden door middel van beide kleuren met elkaar verbonden in de gebouwen.
- 6** In De Nieuwe Defensie is veel aandacht voor de overgang tussen privé en openbaar. Dat geldt voor de verschillende mate van intimiteit in de buitenruimte, van privétuin via de gemeenschappelijke binnentuin naar de openbaarheid van de straat.



**Bob Guldmond**  
studeerde economie en werkt sinds 2015 bij BPD. Eerst als research analist en sinds 2019 als senior ontwikkelaar.

wijken met veel sociale huur realiseren. In ruil daarvoor voegen we in andere wijken juist extra betaalbare woningen toe. In De Nieuwe Defensie valt bijna 50 procent in de categorie betaalbaar. Zo creëer je inclusieve wijken.’

**MENSELIJKE MAAT**

In totaal komen er 950 woningen in de nieuwe wijk. Dat zouden er eerst minder zijn, maar door de grote behoefte aan woningen én aan een meer stedelijk karakter is met de gemeente Utrecht afgesproken dat er verdicht zou worden. Het gaat om 350 woningen extra die allemaal betaalbaar zijn. ‘Juist omdat er meer woningen komen, is de menselijke maat belangrijk. We hebben de blokken in kleinere eenheden opgeknipt, een balans gevonden tussen eenheid en diversiteit in architectuur en veel aandacht besteed aan ontmoeting.’ Dat blijkt bijvoorbeeld in de binnentuinen, die overdag openbaar toegankelijk zijn en waar geen schuttingen te vinden zijn tussen de privétuin en de gedeelde buitenruimte. Ook zijn de entrees aan de – autovrije – straat soms iets teruggelegd, waardoor er een tussenruimte ontstaat tussen privé en openbaar, legt Guldmond uit. ‘Omdat er ruimte is voor een

bankje, maakt dat ontmoeting gemakkelijker.’ Bovendien kijken voetgangers op straat dwars door de trappenhuisen de binnentuin in.

**NIEUW SOORT WONING**

Openheid, de kans om contact te maken, is op allerlei manieren doorgevoerd. ‘We hebben een voor Utrecht nieuw soort woning geïntroduceerd door tweelaagse eengezinswoningen te maken. Daardoor heb je altijd contact tussen binnen en buiten en vermijd je dichte gordijnen of gesloten plinten.’ Alma en Sietse zijn in de zomer van 2024 in hun eengezinswoning getrokken. ‘Wij woonden in de Dichterswijk hiernaast, in een jaren 30-woning. Met onze opgroeiende dochters van 8 en 10 jaar oud werd dat te klein, maar we wilden wel graag in de buurt blijven, omdat onze kinderen nog op dezelfde school zitten.’ Ze hebben moeten wennen aan de lage beplanting tussen hun eigen tuin en de gemeenschappelijke ruimte, maar zien ook de voordelen van het contact met burens dat gemakkelijk tot stand komt. ‘Als het lekker weer is, dan borrelen we weleens met de burens op straat’.



**7** Door de grote behoefte aan woningen én aan een stedelijker karakter is met de gemeente Utrecht afgesproken dat er in De Nieuwe Defensie 350 extra woningen komen. Die vallen allemaal in het betaalbare segment.

**8** In deze nieuwe wijk is een voor Utrecht nieuw soort woningtype geïntroduceerd: de tweelaagse eengezinswoning. Met deze ruime woningen is ruimte ontstaan voor gezinnen die graag in de stad willen blijven wonen.

**9** De Nieuwe Defensie volgt de verkaveling van het polderlandschap uit vroeger tijden. Daardoor ontstaat in de straten die haaks op het Merwedekanaal staan zichtlijnen richting het park aan het kanaal en tot in de aanpalende gebiedsontwikkeling Merwede.



*‘Aan het kanaal komt in de vorm van een park een groene publieke verblijfsplek’*

#### VERGROENEN

Er komen niet alleen meer woningen in De Nieuwe Defensie dan aanvankelijk bedacht, er komt ook meer groen. ‘We vonden het oorspronkelijke plan uit 2018 te stenig’, zegt Guldemon. ‘Op sommige plekken is het niet mogelijk groen toe te voegen vanwege kabels en leidingen in de grond of vanwege toegankelijkheid van hulpdiensten. Op alle plekken waar het wel kan, hebben we groen toegevoegd.’ En niet zomaar groen. Samen met ecologen is gekeken welk soort groen het beste past. Er is sedum op de daken – onder zonnepanelen – en er zijn wadi’s op het maaiveld gekomen om overtollig regenwater vast te houden. En bij de keuze voor de beplanting in de openbare ruimte is gezocht naar groen waar ‘the big five van Merwede’ bij gedijt. Het gaat dan om de egel, gierzwaluw, vleermuis, kleine zangvogels en, als vijfde, vlinders en bijen. Daarbij is aangesloten bij de ambities van de grote aanpalende gebiedsontwikkeling Merwede, eveneens aan de kanaalzone. Bovendien is ervoor gekozen om geen woningen direct aan het kanaal te bouwen, waardoor daar in de vorm van

een park een groene publieke verblijfsplek ontstaat. Dat komt naast het enige oude gebouw aan de rand van de wijk, het rijksmonument Villa Jongerius.

#### MODERNE STADSWIJK

Een menselijke maat, veel groen en het autovrije karakter maken van De Nieuwe Defensie een bijzonder stukje Utrecht waar bewoners straks, als het laatste deel ook gereed is, elkaar ook kunnen ontmoeten op een van de daken van een gebouw dat nu nog in aanbouw is. ‘We maken daar op een fors deel van het platte dak zowel een gemeenschappelijke daktuin als een moestuin inclusief dakkas. Bewoners kunnen daar groente en kruiden kweken. We helpen zo nodig om dat een kickstart te geven’, zegt Guldemon. ‘Dat moet bijdragen aan de moderne, inclusieve stadswijk die wij met De Nieuwe Defensie voor ogen hebben.’ ■

*In perspectief*

# Alles begint met lopen

Lopen is de basis van alle mobiliteit. Wil je een wijk echt leefbaar inrichten, dan moet je dus bij de voetgangers beginnen, betoogt stedenbouwkundige **Annemieke Molster**. En daar profiteert iedereen van. 'Een loopvriendelijke omgeving levert ruimte en geld op.'

## 1 LOPEN? IS DAT NOU ECHT BELANGRIJK?

'Ja, dat is vaak de eerste reactie die ik krijg. Zeker toen ik vijftien jaar geleden begon als stedenbouwkundige dachten sommige gebiedsontwikkelaars: die voetpaden knutselen we er op het laatst wel even bij. Terwijl alles begint met lopen! Ga maar na: je hoeft er geen fiets voor te kopen, geen rijbewijs te halen of de bus te betalen. Iedereen kan het en iedereen doét het. Zelfs als automobilist loop je vaak het laatste stukje van je parkeerplek naar je bestemming. Dus als je lopen niet oplost, dan werkt de totale mobiliteit van een wijk minder goed. Gelukkig komt daar steeds meer aandacht voor.'

## 2 WAT LEVERT EEN LOOPVRIENDELIJKE OMGEVING OP?

'Als meer mensen zouden lopen, levert dat enorme gezondheidswinst op. Ook voor kinderen, die steeds vaker overgewicht hebben, en ouderen die tijdens hun dagelijkse loopje naar de supermarkt hun sociale contacten onderhouden. Maar een goed

voetgangersnetwerk creëert ook ruimte en geld. Een auto die vijftig kilometer per uur rijdt, kost zeventig keer zo veel ruimte als een voetganger. En dan heb je parkeren nog niet eens meegerekend. Dus als je meer woningen wilt bouwen op minder grond, dan moet je zorgen dat mensen zoveel mogelijk lopen. Verder zijn de aanleg- en onderhoudskosten voor voetgangerspaden lager dan wegen voor zware voertuigen en je verbetert de bereikbaarheid van je gebied als je het wegennet minder belast. Natuurlijk veroorzaakt lopen geen schadelijke milieueffecten. En wat ook onderzocht is: in loopvriendelijke omgevingen stijgt de vastgoedwaarde. Van investeringen in lopen profiteert iedereen.'

## 3 WAAROM GAAT HET DAN TOCH WELEENS MIS BIJ DE INRICHTING VAN VOETGANGERSVRIENDELIJKE GEBIEDEN?

'Er gaat ook veel goed hoor. Steeds meer gemeenten hanteren het STOMP-principe: eerst stappen, dan trappen, *ov, mobility as a service* en dan pas de

privéauto. Maar als er een nieuwe wijk wordt ontworpen, stoppen veel looproutes bijvoorbeeld bij de grens daarvan. Zonde, want daardoor moeten mensen omlopen naar een bakker of dokter in een andere wijk, die hemelsbreed wél dichtbij is. Of ze moeten een drukke kruising oversteken of lang wachten bij verkeerslichten die niet voetgangersvriendelijk zijn afgesteld. Terwijl je dat best makkelijk zou kunnen oplossen met beter afgestelde verkeerslichten of een gevleugeld zebrapad: een breder, opvallender en daardoor veiliger zebrapad doordat de markering is doorgetrokken op de rijweg. Soms gaat het in de ontwerpfase al mis. Dan lijkt een stoep van twee meter breed genoeg, tot blijkt dat de rijweg toch breder moet en er nog lantarenpalen, parkeerautomaten, prullenbakken en laadpalen op de stoep moeten komen. Dan moet de voetganger het toch weer doen met de randjes van de openbare ruimte.'



## 4 HOE ONTWIKKEL JE DAN WÉL EEN GOEDE, LOOPVRIENDELIJKE OMGEVING?

'Eigenlijk zou je omgekeerd moeten ontwerpen. Welke ruimte hebben we nodig om te lopen en wat houden we vervolgens over voor auto en fiets? Voldoende ruimte voor de voetganger dus, in combinatie met korte en logische looproutes. Daarnaast is het een basisvoorwaarde dat er diverse bestemmingen op loopafstand zijn. Ook prettig: dat de stoep begaanbaar is, ook voor mensen in een rolstoel, en dat het veilig en liefst ook nog een beetje aantrekkelijk is. Zijn er bankjes, is er een watertappunt? De verbouwde wijk Kerckebosch in Zeist is een mooi voorbeeld: je kunt er lopen naar je dagelijkse voorzieningen, maar je kunt ook wandelend het bos in. De nieuwe wijk Port Marianne in de Franse stad Montpellier is dan weer veel drukker en grootstedelijker. Ook daar hebben de ontwerpers er veel loopvriendelijke aspecten in verwerkt. Er zijn mooie, autovrije wandel- en hardlooptroutes langs de rivier, basisscholen aan autovrije straten. En als hoofdas door de wijk loopt een tramverbinding, zodat je ook zonder auto naar het centrum kunt. Want elektrische auto's mogen dan wel duurzaam zijn, ze nemen net zoveel ruimte in als gewone.'

## 5 DURF ALS GEBIEDSONTWIKKELAAR VOOR DE VOETGANGER TE KIEZEN, DUS?

'Precies. Op de Mariaplaats in het centrum van Utrecht hebben ze de stoep zó gefundeerd dat er ook een vrachtwagen overheen kan. Het is gewoon een voetgangerszone, maar als er af en toe een zwaarder voertuig overheen moet, dan kan dat. Blijf als ontwikkelaar dus niet steken in: het past niet. Het kan wél, maar soms moet je net een stapje extra zetten.' ■

**Cv Annemieke Molster** is stedenbouwkundige. Ze werkt als bestuursadviseur mobiliteit bij de gemeente Arnhem. Ook neemt ze deel aan het Nationaal Masterplan Lopen en is ze de schrijver van het boek *Loop! Tien ontwerpprincipes voor een loopvriendelijke omgeving*. Meer informatie: molster.city

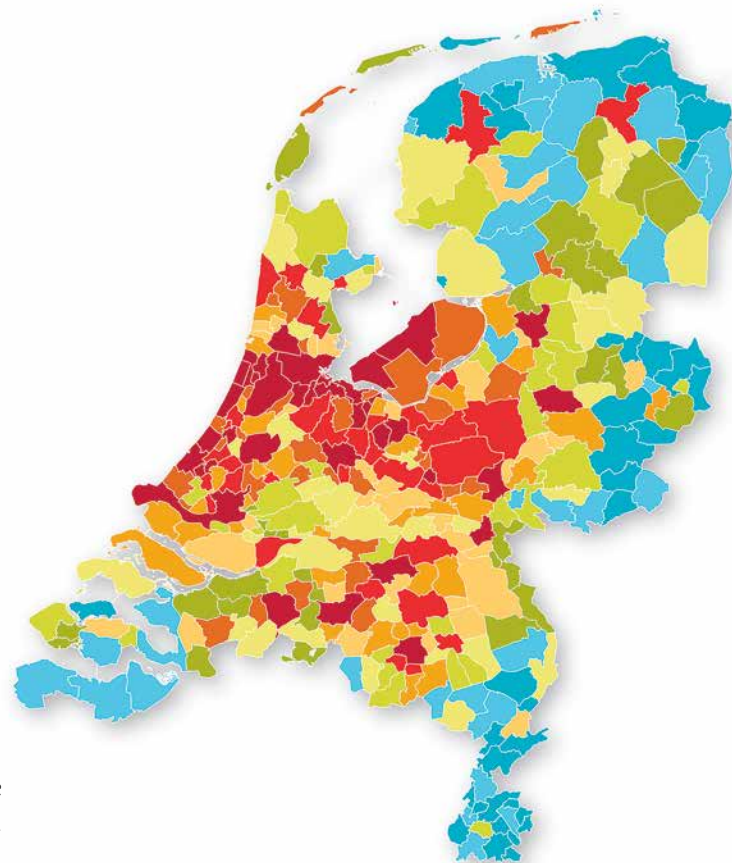
# Hittekaart Woningmarkt 2026

De Nederlandse huizenmarkt beleefde in 2025 een recordjaar en werd gekenmerkt door een aanhoudende woningdruk en historisch hoge prijzen. Opvallend is dat de verhitte zich steeds sterker verspreidt naar regio's buiten de Randstad. Eindhoven behoort voor het eerst tot de top 5 van gemeenten met de hoogste woningdruk. Deventer (+ 54 plaatsen) en Zoetermeer (+ 50 plaatsen) zijn opvallende nieuwkomers in de top 40, mede dankzij naar boven bijgestelde huishoudensgroei prognoses.

De gemiddelde huizenprijs steeg van 451.000 euro in 2024 naar 480.000 euro in 2025. Het aantal woningtransacties steeg in 2025 met 15,6 procent tot bijna 238.700: het op één na hoogste aantal ooit, alleen 2017 kende iets meer transacties. De grootste prijsstijgingen hadden de provincies Groningen (+ 9,2 procent) en Drenthe (+ 8,1 procent), terwijl Noord-Holland de laagste prijsstijging had (+ 4,7 procent). De provincie Utrecht zag de grootste toename in transacties (+ 19,2 procent) en Flevoland de kleinste toename (+ 11,8 procent).

In 2025 lag 56 procent van alle woningtransacties onder de NHG-grens van 450.000 euro, een daling ten opzichte van 59 procent in 2024 (bij een grens van 435.000 euro). In de regio tussen Amsterdam en Utrecht en rondom Eindhoven was dit minder dan 40 procent. In 25 gemeenten lag meer dan 80 procent van de transacties onder de NHG-grens, voornamelijk in Oost-Groningen, Noord-Friesland, Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Limburg.

Met de Hittekaart Woningmarkt brengt BPD jaarlijks de sterke en zwakke gebieden op de koopwoningmarkt in kaart. Een hoge score (donkerrode kleur) kenmerkt zich door hoge prijzen en/of veel woningverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei.



**Score van gemeenten**  
Laagste Hoogste

Meer informatie en de interactieve Hittekaart Woningmarkt



*Achtergrond*

## DE GROTE VRAAG DIE BLIJFT ALTIJD: WAAR BETAALT-IE NOU Z'N HUUR VAN?

15 MILJOEN MENSEN, FLUITSMA & VAN TIJN, 1996



Hoe kan een gezonde huursector bijdragen aan een betaalbare en toegankelijke woningmarkt, nu en in de toekomst? En hoe ziet een 'gezonde huursector' er eigenlijk uit? Misschien kunnen Nederland en Duitsland van elkaar leren. Of lijken de problemen en oplossingen meer op elkaar dan we denken?

## 'De meeste Nederlandse huurwoningen vind je vanouds in de sociale huursector'

TE HUUR, KINKERSTRAAT, AMSTERDAM: APPARTEMENT, 68 vierkante meter, drie kamers, 2.500 euro per maand. Te huur in Utrecht, Ramstraat: 64 vierkante meter, drie kamers, 2.175 euro per maand. Het zijn slechts twee voorbeelden van een bekend verschijnsel: wie zich op de huurmarkt in de vrije sector begeeft in een grote Nederlandse stad, moet diepe zakken hebben. Die hoge huren hebben diverse oorzaken. 'De Nederlandse particuliere huursector is relatief klein, zeker vergeleken met andere Europese landen, zoals Duitsland', zegt econoom Jasper H. van Dijk, onderzoeksleider bij het Instituut voor Publieke Economie in Den Haag. 'Vanouds vind je de meeste Nederlandse huurwoningen in de sociale huursector. Wie meer verdient, gaat bij voorkeur de koopmarkt op.' De private huursector was (en is) een tijdelijke vluchtheuvel voor wie te veel verdient voor een sociale huurwoning, maar (vooralsnog) te weinig voor de aanschaf van een koopwoning. Dat zijn in Nederland niet minder dan zo'n 3 miljoen huishoudens met een inkomen tussen modaal en twee keer modaal. Zij hebben geen toegang tot de woningmarkt als ze zich daar vandaag de dag op zouden begeven. De private huur is daarnaast een eindstation voor andere groepen, zoals senioren, die hun woningonderhoud uit handen willen geven. Maar als de druk op de koopwoningmarkt oploopt, doet het marktmechanisme op de (nauwelijks gereguleerde) private huurmarkt zijn werk. Bij oplopende vraag en een beperkt aanbod gaat de prijs door het dak. Iedereen kent de horrorverhalen over hoge huren voor kleine woningen. En het kan nog veel gekker dan de voorbeelden uit de eerste alinea.

### WET BETAALBARE HUUR

In een poging om daar iets aan te doen, is op 1 juli 2024 de Wet betaalbare huur van kracht geworden.

Over deze wet was en is veel te doen. In de aanloop ernaartoe plaatsten critici er meteen kanttekeningen bij. De wet zou verhuurders ertoe aanzetten om hun huurwoningen massaal van de hand te doen, waardoor het toch al kleine aanbod nog verder zou krimpen. En dat gebeurde dus ook. Over heel 2025 verkochten investeerders ruim 65.000 huurwoningen. Volgens het CBS kromp de private huursector in 2024 nog slechts met 3000 woningen.

Jasper H. van Dijk hoorde (en hoort) bij de critici. In verschillende publicaties wees hij erop dat de lage middeninkomens juist de dupe zijn van de goedbedoelde maatregel. 'De middenhuursector is de facto kleiner geworden. Jongeren, kennismigranten, ouderen en anderen krijgen moeilijker een woning. De politiek wilde het goede doen, maar heeft het tegenovergestelde bereikt.' Even voor de duidelijkheid: ook Van Dijk ziet dat huren heel hoog zijn voor een klein appartement in Utrecht, Amsterdam of Den Haag. 'Maar vergeet niet: de kooprijzen zijn daar óók heel hoog. Het verwachte rendement, de huur ten opzichte van de koopprijs voor een investeerder, is eigenlijk niet zo hoog in deze steden. In kleinere gemeenten buiten de Randstad worden hogere rendementen gemaakt.'

De private huursector is broodnodig voor een goed functionerende woningmarkt, zegt hij. Maar in een volstrekt overspannen woningmarkt is het moeilijk om met



### HENNIE (70) EN JANS (71), EMMEN

'Dertien jaar geleden schreven we ons al in voor een seniorenappartement, met het oog op de toekomst. We waren toen nog fit, maar je weet dat dat kan veranderen. Dit complex hadden we destijds al in gedachten, dus hoe mooi is het dat we hier nu wonen? Het is kleiner dan onze vorige eengezinswoning, maar met een woonkamer en keuken, twee slaapkamers en een balkon hebben we alles wat we nodig hebben. En dat boven het winkelcentrum. Na vijftig jaar in ons vorige huis voelt deze stap extra bijzonder.'

## 'Het wordt echt tijd dat het Rijk opnieuw richting gaat geven'

een goed beheersingsinstrument te komen. Bij een huurplafond bijvoorbeeld heeft Van Dijk zijn twijfels. 'Een beter idee is natuurlijk verruiming van het aanbod door nieuwbouw. Maar ook bij benutting van de huidige woningvoorraad is veel mogelijk: waarom niet grote woningen verdelen in huurappartementen, zoals veel beleggers trouwens ook deden, voordat ze werden afgeschrikt door de wet? Dat heeft veel positieve effecten. We kunnen de woningvoorraad sowieso beter verdelen.' Daarmee sluit Van Dijk zich aan bij een groeiend aantal deskundigen (zoals scheidend Rijksbouwmeester Francesco Veenstra) die stellen dat Nederland niet zozeer een wooncrisis heeft, als wel een *bewoningscrisis*.

Er zijn nu eenmaal geen eenvoudige oplossingen, zegt Van Dijk. 'Je zou de overdrachtsbelasting kunnen verlagen, waardoor verhuizen gestimuleerd wordt. Of het belastingverschil tussen koop- en huursector gelijkjer trekken, door het lage eigenwoningforfait te verhogen of de hypotheekrenteaftrek af te schaffen.' Tegen het advies van talloze experts in heeft het nieuwe kabinet-Jetten helaas niet doorgepakt op dat gebied, vindt hij. 'En woningcorporaties, waarvan veel wordt verwacht, zouden meer financiële steun moeten krijgen. Zij zorgen ervoor – als het goed is – dat dure plekken toegankelijk blijven voor lagere inkomens. Dit is voor hen momenteel alleen een te verlieslatende activiteit.'

### EEN NIET GOED FUNCTIONERENDE MARKT

Peter Boelhouwer, hoogleraar Huisvestingssystemen aan de TU Delft, geeft zijn eerstejaarsstudenten elk jaar hetzelfde inzicht mee: de kenmerken waaraan een goed functionerende markt voldoet, heeft de woningmarkt allemaal niet. Voldoende concurrentie: nee. Transparantie? Ook niet. Beschikbaarheid? Vergeet

het maar. Al op het Wooncongres van 2016 (thema, ook toen: 'betaalbaarheid') achtte Boelhouwer het denkbaar dat er onder druk van de marktomstandigheden een wetswijziging zou komen die het woningcorporaties zou toestaan om huurwoningen in het middensegment te ontwikkelen en te verhuren. Zo niet, dan zouden we met dezelfde problemen blijven zitten. Het was een vooruitziende blik. Sinds enige tijd mogen woningcorporaties namelijk middenhuurwoningen bouwen (maandhuur van 933 euro tot circa 1.228 euro, prijspeil 2026). Door de Woningwet kon dat lange tijd alleen onder strikte voorwaarden. In december 2025 publiceerde de Europese Commissie nieuwe staatssteunregels, waardoor corporaties geborgde (gegarandeerde en dus goedkopere) leningen kunnen afsluiten om die middenhuurwoningen te bouwen. Die regels moeten nog wel worden uitgewerkt in Nederlandse wetgeving.

Is dit misschien een uitweg uit de impasse op de gespannen Nederlandse markt voor middenhuurwoningen? Wouter Beekers, directeur van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland, historicus en auteur van twee boeken over de Nederlandse volkshuisvesting, zegt niet volmondig ja op deze vraag. 'Het is een positieve ontwikkeling dat corporaties meer ruimte krijgen, gezien de enorme woningnood. Maar zo'n ingreep moet goed doordacht zijn. Wonen is een kostbare, langdurige zaak. Bouwen duurt tien

jaar, een woning staat er vervolgens nog veel langer. Continuïteit in beleid is dan belangrijk.'

Dat de particuliere huursector in Nederland relatief klein is – en daardoor de grote spanning op de woningmarkt niet goed kan opvangen – heeft ermee te maken dat huren in Nederland vanouds zo goed als helemaal het domein is van de volkshuisvesting, de gereguleerde sector, zegt Beekers. 'Die sociale huursector is groot en robuust. Dat is historisch verklaarbaar. Vergeleken met andere Europese landen was Nederland al heel vroeg sterk verstedelijkt. Met alle uitdagingen van dien: overbevolking, slechte huisvesting, gezondheidsproblemen.'

De Woningwet (1901) reguleerde de (deels particuliere) initiatieven die al vanaf medio negentiende eeuw werden genomen om de woonomstandigheden van de mensen met lage inkomens te verbeteren. De private huursector bleef relatief klein. Beekers: 'Inmiddels is de sociale huursector door wetswijzigingen gereserveerd voor kwetsbare doelgroepen. Woningcorporaties zijn verplicht om minimaal 85 tot 92,5 procent van hun vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een laag inkomen. Daardoor kun je stellen dat de middeninkomens nu eigenlijk de kwetsbare doelgroep zijn geworden.'

### NIET IN BALANS

Na uitvoerig historisch onderzoek durft Beekers de stelling aan dat het huidige Nederlandse huurstelsel nog steeds niet uitgebalanceerd is. 'We zitten feitelijk nog in de transitie die in de jaren 90 is ingezet. Tussen 1920 en 1940 en 1960 en 1980 was er, vooral door actieve overheidssteun, sprake van relatieve rust en evenwicht op de markt. Maar we kunnen – helaas – niet zomaar elementen uit die periodes knippen en plakken naar vandaag, ook al worstelen we weer met



### Wouter Beekers

is directeur van de Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland. Hij is historicus en auteur van (onder andere) *Het bewoonbare land. Geschiedenis van de volkshuisvestingsbeweging in Nederland* (2012) en *Wonen, wonen, wonen. Geschiedenis van de volkshuisvesting in Nederland* (2026).



### Jasper H. van Dijk

is onderzoeksleider bij het Instituut voor Publieke Economie. Van Dijk studeerde economie aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en de Universiteit van Amsterdam. Hij werkte eerder bij het ministerie van Financiën en McKinsey & Company.



### Axel Gedaschko

is sinds 2011 voorzitter van de GdW, de Federale Vereniging van Duitse Woning- en vastgoedbedrijven. De GdW vertegenwoordigt ongeveer drieduizend woningbouwondernemingen en coöperaties in Duitsland. Van 2007 tot 2010 was hij senator stadsontwikkeling gevolgd door senator economie in Hamburg.



### MEES (32) EN ILZE (28), DE BILT

'Hiervoor woonden mijn vriendin Ilze en ik allebei in Utrecht, maar onze huizen waren te klein om samen verder te gaan. Anderhalf jaar zochten we overal en nergens. Voor sociale huur kwamen we niet in aanmerking en volgens de aanhuurmakelaar voor de particuliere sector was de wachtlijst met ons inkomen zó lang dat we niet eens werden meegenomen. Via via vonden we uiteindelijk dit huis van zo'n 100 m<sup>2</sup>, met tuin en een extra kamer die ik als werkkamer gebruik. De rust én de bossen om de hoek maken het helemaal af.'

AXEL GEDASCHKO

## 'Als er genoeg woonruimte was, zouden de gevraagde huurprijzen niet zo hoog zijn'

vergelijkbare woningtekorten. Een belangrijk verschil is de beschikbaarheid van kapitaal. Politici mogen dan pleiten, ook weer in het huidige coalitieakkoord, voor grootschalige investeringen in de woningmarkt, maar die oproepen worden niet vertaald in geld. Van de rijksbegroting is nu minder dan 2 procent gereserveerd voor volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. In de eerdergenoemde periodes was het soms wel 10 procent.'

Als hij het stelsel opnieuw zou mogen ontwerpen, dan zou Beekers willen beginnen met het behouden van het goede. 'We hebben veel verworvenheden. Zoals de geborgde en daardoor goedkopere leningen voor woningcorporaties. Onze grote sociale huursector met in totaal 3,4 miljoen woningen. Maar vervolgens moeten we keuzes maken. Corporaties moeten nu op veel vragen antwoord geven: beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en leefbaarheid. We verwachten heel veel van ze, terwijl we ze tegelijkertijd belastingen en beperkingen opleggen. Dat is niet houdbaar. We organiseren permanente frustratie.'

Voor een gezonde huurmarkt – inclusief een goed functionerende middenhuursector – is volgens Beekers een betere balans nodig, ook tussen ambities en geld van het Rijk. 'Dat ontbreekt nu. Het zou goed zijn als het Rijk, net als bij eerdere hervormingen van de woningmarkt, opnieuw richting gaat geven.'

### DUITSLAND: HOGE PRIJZEN, GROTE TEKORTEN – MAAR NIET OVERAL

Ook Duitsland, waar huren vanouds een (veel) groter aandeel heeft in de woningmarkt, kampt met hoge prijzen en grote tekorten, zegt Axel Gedaschko, voorzitter van GdW, de Federale Vereniging van woning- en vastgoedbedrijven.

Dat heeft direct te maken met het tekort aan woningen, zegt hij: 'Als er genoeg woonruimte was, zouden de gevraagde huurprijzen niet zo hoog zijn. Al is de situatie niet overal hetzelfde. In sommige regio's in het oosten van Duitsland is er juist een woningoverschot.'

Gezien de lange doorlooptijden in de gebiedsontwikkeling verwacht hij dat Duitsland nog wel enkele jaren met tekorten zal kampen. Maar opvallend genoeg pleit hij ervoor om woningen toe te voegen op plekken waar géén tekorten bestaan. 'Als we daar geen moderne woonruimte toevoegen, zal de neiging om er weg te trekken alleen maar groter worden.' Hij noemt steden als Frankfurt (Oder), Chemnitz of Dessau, die kampen met veel leegstand. In sommige regio's en steden, zoals Bremen, kan het woningtekort binnen afzienbare tijd worden opgelost. 'Een gematigde uitbreiding kan daar al verlichting bieden. Maar in economisch sterke steden gaat het langer duren: Berlijn, Stuttgart, München, Hamburg. Met de kanttekening dat de-industrialisatie, vergezeld van baanverlies, deze ontwikkeling kan beïnvloeden. Dat kan gevolgen hebben voor de woningmarkt.'

Net als in Nederland heeft de lagere middenklasse momenteel het meest te lijden onder de crisis op de woningmarkt, analyseert Gedaschko. Wie op een sociale huurwoning is aangewezen of geld genoeg heeft voor de koopwoningmarkt, redt zich wel. Maar hoe kunnen we die kwetsbare

WOUTER BEEKERS

*'Het is een positieve ontwikkeling dat corporaties meer ruimte krijgen, gezien de enorme woningnood'*

#### DE WET BETAALBARE HUUR

De Wet betaalbare huur, ingegaan per 1 juli 2024, reguleert in Nederland de woninghuren tot 186 punten (circa 1.157,95 euro in 2024) door het woningwaardingsstelsel (WWS) dwingend te maken voor middenhuur. Het doel is betaalbaar wonen te bevorderen door huurbescherming te versterken en maximale huren op te leggen, waarbij gemeenten sinds 1 januari 2025 handhaven.

Kernpunten van de wet: het WWS is dwingend. Het puntensysteem bepaalt de maximale huurprijs voor sociale en middenhuurwoningen. Woningen tot 186 punten vallen onder de regels. Verhuurders moeten sinds 1 januari 2025 bij nieuwe contracten een puntentelling overleggen. Huurders kunnen sneller huurverlaging afdwingen via de huurcommissie. Doel van dit alles is dat verhuurders een huur vragen die past bij de kwaliteit van de woning. Gemeenten kunnen sinds 1 januari 2025 ingrijpen als verhuurders te veel huur vragen.

middengroep beschermen? Met een rem op de huurprijzen misschien? Gedaschko: 'Op het eerste gezicht wel. Zo'n rem vertraagt de ontwikkeling van de huren, maar de vraag is vooral of dat wel goed is. In een krappe huizenmarkt kun je niet zeggen dat huurregulering per definitie onverstandig is, zoals sommige verhuurders nu beweren. Het onbedoelde effect is zowel welvarende als armere huishoudens gelijk worden beschermd, hoewel zij in verschillende mate bescherming nodig hebben. Een bijkomend, onbedoeld neveneffect is dat investeerders hun rendement elders gaan zoeken. Wie voortdurend hoort dat er misschien nog meer kan worden gereguleerd, gaat vraagtekens plaatsen bij het idee om geld vast te zetten tegen een relatief laag rendement.'

Net als zijn Nederlandse gesprekspartners stelt Gedaschko dat politieke duidelijkheid gewenst is om in Duitsland een duurzame, stabiele huursector te creëren. Dat is een markt waarin investeerders en particuliere verhuurders duurzaam willen investeren en waarop huurders goed terecht kunnen. 'Investeerders zijn nu onrustig. Ze willen de zekerheid dat hun investering niet verlieslatend is en, belangrijker: dat ze zichzelf niet hoeven te verdedigen omdat ze investeren in huurwoningen. Een langetermijnaanpak is nodig. We moeten beseffen dat het woningtekort alleen bestreden kan worden als investeerders daadwerkelijk de kans krijgen om te investeren.'

Waarmee, bij alle verschillen tussen Nederland en Duitsland, een gedeeld inzicht zich aftekent. Een evenwichtige woningmarkt met een gezonde spanning tussen vraag en aanbod ontstaat pas als aan enkele belangrijke voorwaarden is voldaan: verruiming van het aanbod, politieke duidelijkheid, zekerheid voor investeerders, een visie op de lange termijn en substantiële investeringen vanuit de overheid. Pas dan wordt de private huursector een echt veilige vluchtheuvel. ■



#### JUDITH (56), WAALWIJK

'Soms neemt het leven een andere wending waardoor ik, binnen Waalwijk, op zoek ging naar een andere woning. Ik schreef me overal in, maar de wachtlijsten waren lang. Via de kerk waarin ik actief ben, hoorde ik over dit appartement. Er waren vier geïnteresseerden. Uiteindelijk werd er geloot en had ik geluk. Het is een oude pastorie, een monument, die is verbouwd tot drie appartementen. Bij de bezichtiging voelde het meteen warm en knus, met ruimte voor mijn eigen stijl. Het groen, de rust en het centrum om de hoek maken het compleet.'

## BPD Kunstcollectie viert 50-jarig jubileum met tentoonstelling Samenspel

Kunst loopt als een rode draad door de geschiedenis van BPD. Al vanaf het prille begin verrijkt BPD de openbare ruimte met kunstwerken, vanuit de overtuiging dat kunst op een wezenlijke manier bijdraagt aan onze leefomgeving en mensen zich meer betrokken laten voelen bij de wereld om hen heen.

In de bijlage van BPD Magazine wordt met trots stilgestaan bij dit jubileum. Samen met mensen uit de wereld van kunst, politiek, wetenschap en bedrijfsleven worden antwoorden gezocht op prikkelende vragen.

Hoe rekt kunst onze verbeeldingsruimte op? Kun je als bedrijf maatschappelijke ambities met kunst realiseren? En hoe ontstaat het samenspel tussen opdrachtgever en kunstenaar?

Dit bijzondere jubileum wordt gevierd met de tentoonstelling Samenspel, een samenwerking met Het Noordbrabants Museum in Den Bosch. Van 19 juni tot en met 20 september 2026 komen de verzamelingen van beide instellingen samen in een levendige dialoog tussen kunst, vorm en verbeelding. De tentoonstelling laat zien hoe de visie van BPD op kunst in de praktijk tot uiting komt. Lees meer via [bpdkunstcollectie.nl](http://bpdkunstcollectie.nl).



## BPD ondertekent afsprakenbrief voor versnelde woningbouw Oostflank Purmerend

BPD heeft op 6 maart, samen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de provincie Noord-Holland, Vervoerregio Amsterdam en de gemeente Purmerend een afsprakenbrief ondertekend voor de versnelling van de woningbouw in de Oostflank van Purmerend. De Oostflank werd in juni 2025 aangewezen als nationale doorbraaklocatie.

In de Oostflank werkt BPD samen met de gemeente Purmerend en Staatsbosbeheer aan een bijzondere opgave: het realiseren van circa 5800 woningen én het versterken van de groene leefomgeving. Klimaatadaptief en natuurinclusief ontwikkelen moet de nieuwe leefomgeving beter bestand maken tegen klimaatverandering. Het gebied krijgt een gevarieerd woningaanbod met vrijesectorwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Als medeondertekenaar van de Green Deal van de Metropoolregio Amsterdam zet BPD zich bovendien in voor het verminderen van stikstofuitstoot, onder meer door minimaal 20 procent van de woningen te bouwen met hout en biobased materialen.

Om uiterlijk vóór 2030 te kunnen starten met de eerste 1000 woningen, pakken de betrokken partijen gezamenlijk de belangrijkste opgaven aan: stikstofdepositie, netcongestie en mobiliteit. Voor elk van deze opgaven wordt een aparte werkgroep ingericht.



# Participatie

Participatie is het actief betrekken van belanghebbenden. Hierdoor ontstaat een omgeving die beter aansluit bij de behoeften en wensen van zowel toekomstige bewoners als omwonenden. Het gaat verder dan woningen: het omvat een hele leefomgeving, inclusief voorzieningen en openbaar vervoer. Goede participatie is geen bijzaak, maar essentieel voor duurzame, gedragen en leefbare projecten.





# Transparantie vergroot de kans op succes

Wie participatie serieus neemt, kan de kwaliteit van een leefomgeving ermee verhogen. Participatie is daarom geen bijzaak, maar kernonderdeel van gebiedsontwikkeling, zeker sinds er een wettelijke verplichting is. Hoe ziet goede participatie eruit, wat kan het opleveren en hoe voorkom je schijnparticipatie? Alle ins en outs over het betrekken van belanghebbenden bij gebiedsontwikkeling.

PARTICIPATIE HOORDE LANG THUIS in de categorie *nice to have*: sympathiek als een gebiedsontwikkelaar er tijd en geld voor wil uittrekken, maar lastig om de voordelen ervan hard te maken. Die tijd is voorbij. Niet alleen omdat de Omgevingswet participatie verplicht heeft gemaakt en om verantwoording vraagt, maar ook omdat steeds meer gebiedsontwikkelaars, gemeenten en andere betrokken partijen zien dat participatie niet (alleen) tot de softe kant van een project behoort. De voordelen ervan zijn deels om te rekenen naar harde euro's. Bijvoorbeeld als lange en dure bezwaarprocedures achterwege blijven. Bovendien vinden we een plezierige en passende woonomgeving steeds belangrijker - noem het maar soft. Kortom: participatie is een volwassen fenomeen geworden; tijd om het eens goed onder de loep te nemen.

## Voordelen van participatie zijn deels om te rekenen in euro's

### MEER DAN ALLEEN WONINGEN

Het betrekken van belanghebbenden bij projecten in de fysieke leefomgeving gaat niet alleen over woningen, maar over de gehele leefomgeving. Denk aan voorzieningen voor onderwijs, zorg, sport en winkels. Participatie gaat ook over de inrichting van de openbare ruimte: hoe verdeel je groen en water, wat maakt een omgeving plezierig en geeft een veilig gevoel? Moet er kunst in de openbare ruimte komen? Ook de bereikbaarheid te voet, met de fiets, de auto of het ov kan onderwerp van gesprek zijn. Daarnaast gaan participatietrajecten vaak ook over de sociale kant van een wijk: hoe stimuleer je (spontane)

ontmoetingen tussen bewoners en bevorder je het gevoel van sociale cohesie? De Omgevingswet, die in 2024 in werking trad, dwingt participatie door de initiatiefnemer van een gebiedsontwikkeling af. In 2025 kwam daar nog een wet bij, de Wet versterking participatie op decentraal niveau. Die verplicht overheden om bewoners actiever te betrekken bij beleid. Veelzeggend is dat die jongste wet gemeenten verplicht om hun 'inspraakverordening' te vervangen door een 'participatieverordening'. Toen participatie nog inspraak heette, maakten gemeenten en andere overheden uitgewerkte plannen waar burgers en belanghebbenden in een vrij laat stadium nog beperkte invloed op hadden. Dat ging vooral via de formele weg van de 'zienswijze'. Eind jaren 90 werd het langzamerhand de gewoonte dat overheden eerder in gesprek gingen met bewoners en samen werkten aan 'interactieve beleidsvorming'. Die trend was overigens internationaal, onder andere gestimuleerd door het Verdrag van Aarhus (1998), dat actieve informatieplicht voor overheden en inspraak voor burgers regelde bij milieuaangelegenheden. Na de millenniumwisseling ontwikkelde de samenwerking tussen opdrachtgevers, uitvoerders en stakeholders zich verder. Begrippen als de participatiesamenleving, doedemocratie en cocreatie tekenen die ontwikkeling, die tot op heden doorgaat en nu dus ook in wetgeving is verankerd.

### STAKEHOLDERS: EEN BREDE GROEP

Wie zijn die zogeheten stakeholders eigenlijk? De meest voor de hand liggende belanghebbenden zijn de gemeente (vaak ook opdrachtgever), huidige en toekomstige bewoners, bedrijven, ontwikkelaars, woningcorporaties en maatschappelijke organisaties voor bijvoorbeeld welzijn, cultuur, onderwijs en sport. Vaak zijn er ook minder voor de hand liggende groepen die een waardevolle inbreng kunnen hebben. Aan netbeheerders en nutsbedrijven wordt vaak wel gedacht, zeker bij de aanleg van

een compleet nieuw woongebied. Partijen die zich bezighouden met openbaar vervoer, veiligheid en handhaving, en beheerders van openbare ruimten en voorzieningen staan soms minder scherp op het netvlies. Datzelfde geldt voor belangenorganisaties op heel diverse gebieden. Denk aan natuurbescherming, erfgoedinstellingen of organisaties die zich inzetten voor goede toegankelijkheid. Als zij tijdig aan tafel zitten, kan dat in een latere fase aanpassingen of zelfs bezwaarprocedures voorkomen. Stakeholders kunnen soms ook zelf de initiatiefnemers zijn: in Nijmegen namen twee vertegenwoordigers van een natuurorganisatie en een vertegenwoordiger van een windparkontwikkelaar in 2012 zelf contact op met de gemeente, met de vraag of ze via een lokale energiecoöperatie een windpark mochten ontwikkelen. Die coöperatie zelf zorgde vervolgens, in afstemming met de gemeente, voor de inspraak van de omwonenden van de beoogde plek. Vier jaar later werd windpark Nijmegen-Betuwe in gebruik genomen. Niet iedere stakeholder hoeft op hetzelfde moment en met evenveel invloed aan tafel te zitten. Ook dat is een reden om tijdig een goed doordacht participatieplan te maken met heldere keuzes over wie wanneer hoeveel invloed heeft. In Amsterdam is dat bijvoorbeeld heel concreet gemaakt door bewoners van verschillende stadsdelen de mogelijkheid te bieden om te stemmen op plannen uit hun eigen buurt. De plannen met de meeste stemmen krijgen budget en worden uitgevoerd.

#### KENNIS VAN DE GEBRUIKERS

De complexiteit van veel maatschappelijke opgaven tegelijkertijd (woningnood, energietransitie, klimaatadaptatie) zorgt er vandaag de dag voor dat de groep belanghebbenden bij ruimtelijke projecten vaak groot is. Wat levert het eigenlijk op om die allemaal te betrekken? Het belangrijkste antwoord is: draagvlak. Niet alle wensen kunnen worden gehonoreerd, maar als iedereen is gehoord, worden besluiten wel beter uitlegbaar en ervaren de belanghebbenden ze eerder

als zorgvuldig. Participatie zorgt bovendien vaak voor betere plannen, omdat de kennis en ervaringen van alle betrokkenen bij elkaar worden opgeteld. Bewoners van een bepaalde wijk weten bijvoorbeeld het best welke fietsroutes veel worden gebruikt of welke plekken onveilig aanvoelen. Bedrijven kunnen vertellen hoe zij werken en welke oplossingen voor hen handig of juist erg onpraktisch zijn.

De opgetelde kennis en ervaringen van betrokkenen leiden vaak niet tot radicaal andere plannen, maar wel tot aanscherpingen die het wonen, leven en werken in een gebied plezieriger maken. De inbreng van betrokken partijen serieus nemen, heeft ook voordelen voor gemeenten en andere overheden: de zorgvuldigheid maakt de kans op bezwaarprocedures kleiner en vergroot het vertrouwen in de overheid. Voor ontwikkelaars en andere marktpartijen is het ook voordelig als bezwaarprocedures niet voor onnodige vertraging zorgen. En natuurlijk zijn ook zij gebaat bij het realiseren van toekomstbestendige leefomgevingen waarin bewoners plezierig wonen.

#### SCHIJNPARTICIPATIE

Altijd doen dus, zo'n participatietraject? Zo eenvoudig ligt het niet, want nadelen en risico's zijn er zeker ook. Om te beginnen: participatie kost geld, tijd en capaciteit. In een tijd van woningnood en geldgebrek en personeelstekorten bij gemeenten zijn dat serieuze bezwaren. Gemeenten moeten afwegen wat kan – binnen de kaders van wat wettelijk moet. Participatie kan ook leiden tot langere doorlooptijden in de voorbereiding van trajecten. De ervaring leert overigens wel dat investeren in een goede voorbereiding vaak verderop in het traject juist tijd bespaart, bijvoorbeeld door minder bezwaarprocedures. Een risico om serieus te nemen, is schijnparticipatie. Als de inbreng van stakeholders achteraf voor de Bühne blijkt te zijn geweest en goede ideeën onder in een la zijn beland, werkt participatie averechts. In plaats van vertrouwen in overheden, ontstaat er dan

## Kennis en ervaringen van alle betrokkenen zorgen vaak voor betere plannen



juist wantrouwen en cynisme. Dat kan zorgen voor vertraging, doordat betrokkenen de plannen alsnog juridisch aanvechten. Bovendien kan schijnparticipatie z'n weerslag hebben op toekomstige trajecten. Belangrijk is daarom dat in participatietrajecten altijd vooraf duidelijk is wat al vastligt, wat nog open is voor beïnvloeding, hoe die inbreng wordt meegewogen én hoe de inbrengers daarover een terugkoppeling krijgen. Daarnaast is participatiemoeheid een reëel risico. Bewoners, bedrijven en andere stakeholders krijgen misschien regelmatig een verzoek om mee te praten, wellicht zelfs over vergelijkbare thema's. Hun invloed

is beperkt en bij gebiedsontwikkeling laten de concrete resultaten van de participatie ook nog eens lang op zich wachten. Niet verwonderlijk dat sommigen de lust om te participeren vergaat. Om dit risico te tackelen geldt: het is essentieel dat alle betrokkenen vooraf weten hoeveel invloed ze hebben en wat er met hun inbreng gebeurt. En vervolgens natuurlijk dat die belofte wordt ingelost. Ook het vastleggen van de opgehaalde input en wat daarmee wel of niet is gedaan en om welke reden is belangrijk.



## Visuele participatievormen omzeilen problemen als taalverschillen en laaggeletterdheid



### MOEILIK BEREIKBARE GROEPEN

Een uitdaging op zich is het betrekken van moeilijk bereikbare groepen. Dat kunnen groepen zijn die lastig in beeld zijn te krijgen, zoals de toekomstige bewoners van een geheel nieuw te bouwen wijk. Het kan ook gaan om groepen die lastig te bereiken zijn omdat ze uit zichzelf niet snel zullen participeren. Bijvoorbeeld vanwege een taalprobleem, wantrouwen in de overheid of omdat ze al hun energie steken in het hoofd boven water houden. Hoe bereik je die groepen?

Een belangrijk uitgangspunt is: vraag hen niet bij jou te komen, maar ga naar hen toe. Dat kan door straatgesprekken, fysieke huis-aan-huisenquêtes, of bijvoorbeeld met gesprekken bij supermarkten of buurthuizen. Het inzetten van bekende gezichten zoals buurtorganisaties of sociaal werkers kan daarbij helpen. De drempel kan verder verlaagd worden door communicatie in meerdere talen en door meer met visualisaties te werken dan met tekst. Ook hierbij geldt: hoe duidelijker wat er met de inbreng wordt gedaan, hoe groter de kans dat mensen willen meewerken.

### PARTICIPATIELADDER

Participeren kan op allerlei niveaus waarop de invloed varieert van weinig tot heel veel. Deze gradaties worden vaak weergegeven in een zogeheten participatieladder, waarvan er verschillende versies bestaan. In gebiedsontwikkeling wordt vaak gewerkt met vier niveaus: informeren, raadplegen, adviseren en meebepalen. Het optimale niveau van participatie hangt af van het betreffende project, de betreffende stakeholder en de beïnvloedingsruimte die er in een bepaald stadium van een project is (of niet). Informeren is vooral een kwestie van zenden: de betrokkenen krijgen een toelichting over een bepaald project en wat dat voor hen betekent. Dit is weliswaar het laagste niveau van participatie, maar wel een heel belangrijk niveau. Als bijvoorbeeld een straat wordt opengebrouwen voor vernieuwing van kabels of leidingen, is het voor bewoners en bedrijven heel belangrijk om te weten wat er wanneer gebeurt, met welke reden en wat dat voor hen betekent. Dat voorkomt onrust en klachten. Raadplegen, het tweede niveau, is al meer

tweerichtingsverkeer. Er wordt input opgehaald bij de relevante stakeholders. Denk aan bewoners en bedrijven, maar wellicht ook aan medeoverheden als waterschappen of vertegenwoordigers van voorzieningen of belangenorganisaties. Dit is bij uitstek de fase waarin voor alle betrokkenen duidelijk moet zijn hoeveel invloed ze hebben en wat er met hun inbreng gebeurt. Op het derde participatieniveau is de rol van stakeholders iets actiever: zij adviseren. Hierbij moet vooraf duidelijk zijn dat er substantiële ruimte is om plannen aan te passen. Meebepalen is het participatieniveau waarop belanghebbenden relatief veel invloed hebben: bepaalde beslissingen staan nog open. Overleggen op dit participatieniveau kunnen bijvoorbeeld gaan over de inrichting van de openbare ruimte, de invulling van voorzieningen of de uitwerking van ontwerpprincipes.

### INNOVATIEVE VORMEN

Naast verschillende niveaus van participatie zijn er ook verschillende vormen van participatie. Met de volwassenwording van participatie zijn er naast de klassieke varianten (informatieavonden, ontwerp-ateliers, interviews) ook vernieuwende vormen ontstaan. Zo is digitale participatie een manier om een grote groep te bereiken zonder al te veel kosten. Dat kan bijvoorbeeld door online enquêtes, interactieve kaarten of digitale participatieplatforms waarop discussie mogelijk is. Deze vorm van participatie werkt vooral in (groot)stedelijke context. Zo zet de gemeente Den Haag onder meer digitale participatie in bij de ontwikkeling van het Central Innovation District, een gebied in het centrum dat in 2040 het economische hart van de stad moet worden. Het nadeel van digitale participatie is dat die niet voor iedereen toegankelijk of aantrekkelijk is. Ook de klassieke participatie zoals informatieavonden of keukentafelgesprekken – gemiddeld genomen meer in zwang in dunner bevolkte gebieden – trekt

maar een deel van de doelgroep, vooral mensen die bovengemiddeld geïnteresseerd of maatschappelijk betrokken zijn.

De laatste jaren zijn daarom ook innovatieve, vooral visuele vormen in trek, al vragen die wel de nodige investering in tijd, geld en personele inzet. Visuele vormen omzeilen problemen als taalverschillen en laaggeletterdheid. Zo kunnen VR-simulaties en 3D-modellen mensen helpen om een concreet beeld te krijgen van verschillende opties binnen een plan en daar ook concreet op te reageren. Hetzelfde geldt voor maquettes of Duplo-achtige bouwspellen waarmee een groep bewoners aan de slag kan gaan om verschillende opties te verkennen en te bespreken. Ook een fysiek doolhof waarin deelnemers op verschillende plekken een duidelijke keuze voor A of B moeten maken, kan helpen om voorkeuren te verkennen.

### VINKJES OF INTRINSIEKE MOTIVATIE?

De Omgevingswet schrijft alleen voor dát participatie moet plaatsvinden bij gebiedsontwikkeling, niet hóé. De organiserende partijen kunnen dus bij ieder traject kiezen voor de niveaus en vormen die passend zijn. De wettelijke verplichting brengt wel het risico met zich mee dat participatie een kwestie van 'afvinken' wordt. Is dat erg? Participatie organiseren vanuit de intrinsieke motivatie om een zo goed mogelijke gebiedsontwikkeling te realiseren, passend bij de wensen van betrokkenen, is natuurlijk het ideaal. Maar dat ideaal is niet altijd realistisch. Dat hoeft niet erg te zijn. Als participatie wordt georganiseerd 'omdat het nu eenmaal moet', kan dat ook goede resultaten hebben, zolang het maar professioneel en transparant gebeurt. En wie weet komt die motivatie dan achteraf alsnog, als duidelijk is hoe waardevol de opbrengsten van een goed participatietraject kunnen zijn. ■

Helaas in is de printeditie van BPD Magazine per abuis een onjuiste weergave van het interview verschenen. Dit online interview is de correcte versie.

# 'Als iedereen zijn rol pakt, gaat participatie werken'

Hoe kun je als gemeente en gebiedsontwikkelaar samenwerken om participatie écht te laten slagen?

**Alex Sannes**, projectleider bij de gemeente Lingewaard, en **Isaac Roeterink**, ontwikkelaar bij BPD, gaan in gesprek.



**Isaac Roeterink:** 'We zijn als gebiedsontwikkelaars natuurlijk leefomgevingen aan het maken. Zo'n nieuwe leefomgeving moet verankerd raken in het bestaande geheel, en omarmd worden door de mensen die er komen wonen en werken. Ik denk dat participatie daar een belangrijke rol in kan spelen. Wij kunnen een beter plan maken door lokale kennis en inzichten te gebruiken, van omwonenden maar zeker ook anderen die het gebied goed kennen. Ook is het van belang waar mogelijk rekening te houden met aandachtspunten die belanghebbenden aandragen, en tegemoet te komen aan wensen die een gebied tot een prettige leefomgeving maken.'

**Alex Sannes:** 'Dat herken ik. Daarbij is essentieel om vanaf het begin écht gezamenlijk op te trekken als gemeente en gebiedsontwikkelaar. Zo krijg je niet alleen een haalbaar maar ook een sterk plan. Ik ben nu twee jaar betrokken bij het voormalige kassengebied in Huissen in de Betuwe, waar wij elkaar van kennen.'

Gemeente Lingewaard heeft daar samen met BPD en ook ontwikkelaar VanWonen de afgelopen jaren gewerkt aan een gebiedsvisie om te komen tot een nieuwe duurzame woonomgeving; Driegaarden. Van meet af aan hebben veel belanghebbenden hun aandachtspunten ingebracht. Er waren best wat zorgen, of de nieuwe huizen bijvoorbeeld te dicht op de bestaande huizen zouden komen. En of er niet te veel autoverkeer komt die opstoppingen in Huissen veroorzaken. Deze zorgen zijn meegenomen bij het maken van de gebiedsvisie. En het mooie is: die is inmiddels unaniem vastgesteld door de gemeenteraad. Ook horen we van inwoners dat ze achter de verandering staan om hier een woonomgeving te maken. Het wordt herkend dat er woningen nodig zijn in Huissen. Wel blijven aandachtspunten als verkeersontsluiting actueel. Het participatietraject wordt voortgezet. We zijn nu in de ontwerpfase, waarin de gebiedsontwikkelaars in de lead zijn.

**Roeterink:** 'Het gebied bestaat uit Gaard 2 en Gaard 3. Groen en natuur zijn belangrijke dragers

van de gebiedsontwikkeling. De stedenbouwkundige en landschappelijke planvorming, en daarmee ook het participatietraject, werken we uit met gebiedsontwikkelaar VanWonen. Ook lokale partijen Zaat Vastgoed en Walvoort Ontwikkelaars zijn betrokken bij de totstandkoming.

**Sannes:** 'Na het vaststellen van de gebiedsvisie zijn we als gemeente in nauwe samenwerking met de ontwikkelaars gaan werken aan een nota van uitgangspunten. Dit vraagt tijd en is een zorgvuldig traject. In dit gebied komen in de toekomst zo'n 650 huishoudens te wonen. We hebben afspraken gemaakt over zaken als het aantal vierkante meters groen en water per woning, de maximale bouwhoogte, parkeren en woonprogramming. Op basis van de nota van uitgangspunten kon bepaald worden wat al vast staat en wat met inbreng van participatie verbeterd of verder uitgewerkt kan worden.

**Roeterink:** 'Ja, die kaders zijn belangrijk. Als je als gemeente en

**Isaac Roeterink:**  
'Participatie kan de lokale geest toevoegen aan een nieuwe leefomgeving'

ontwikkelaar niet helder genoeg bent, kan je in de situatie belanden dat je betrokkenen de verkeerde verwachtingen biedt. Alsof je nog alle kanten op kunt. Maar dat werkt in Nederland, waar de ruimte schaars is en daardoor ook heel zorgvuldig ingevuld moet worden, niet zo. Denk aan de waterbergingsopgave of de maximale bouwhoogte, dat staat vast juist om de kwaliteit van de leefomgeving te kunnen borgen. Ditzelfde geldt voor het aandeel sociale huur in projecten.

**Sannes:** 'Op bepaalde onderdelen hebben we als gemeente inderdaad zaken vastgelegd. Het aandeel sociale huur is een voorbeeld, maar in het geval van Driegaarden ook de locatie waar de ontsluiting naar de nieuwe wijk komt. Ook dat is al bepaald. Mensen kunnen wel inbreng leveren over hoe de ontsluiting op een goede manier ontworpen kan worden. Denk aan verkeersdrempels en beplanting. Inbreng van mensen die dagelijks lopen, fietsen, autorijden in het gebied is waardevol. Zij kunnen vertellen dat er bijvoorbeeld veel wandelaars over de weg lopen die vanaf hier het achterliggende natuurgebied in gaan. Nuttige informatie, als je een nieuw kruispunt moet gaan aanleggen.'

**Roeterink:** 'Dat is precies de reden dat we echt op zoek zijn gegaan naar verschillende geluiden in



het participatietraject. Het horen van verschillende stemmen, en verschillende perspectieven. Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie hebben omwonenden aangegeven graag een klankbordgroep te willen vormen. Daar hebben we gehoor aan gegeven. We werken met een groep mensen met diverse achtergronden: direct omwonenden, een ondernemer, belangenverenigingen vanuit de wijk en natuur, jonge mensen die hier in de toekomst misschien wel willen wonen, en ook een expert van de woningcorporatie die staat voor het perspectief van de mensen die een sociale huurwoning willen huren. Het traject is nog in →

*Alex Sannes*

studeerde planologie en werkte bij diverse lokale overheden op het terrein van ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling. Sinds 2024 is hij projectleider bij de gemeente Lingewaard.

## ‘Door écht gezamenlijk op te trekken, krijg je niet alleen een haalbaar maar ook een sterk plan’

volle gang. Inmiddels hebben we enkele gesprekken gevoerd waarin aandachtspunten uitgediept zijn. Ook is er waardevolle kennis gedeeld over het collectieve tuindersverleden en de rol van de amaryllis die hier werd gekweekt. Dit geeft ons input om ook in de nieuwe woonomgeving een link naar de historie te kunnen maken, zodat je de verschillende lagen in de tijd in een gebied zichtbaar kunt maken.

**Sannes:** ‘Ondanks dat jullie als ontwikkelaar nu dit gesprek voeren met de omgeving, blijven we als gemeente wel goed aangehaakt. Uiteindelijk komt het beheer van de openbare ruimte bij de gemeente terecht, dus alles wat bedacht wordt, moet ook passen binnen hoe wij dat als gemeente kunnen beheren als het gebied straks eenmaal bewoond is.’

**Roeterink:** ‘Jij bent aanwezig als toehoorder bij de klankbordsessies. Heel belangrijk. Dan ken jij ook de inhoud van de gesprekken uit

eerste hand, en als er thema's op tafel worden gelegd waar wij als ontwikkelaar niet over gaan, dan kun jij reageren. Zoals de verkeersontsluiting buiten het te ontwikkelen gebied. Jij kunt deze inbreng weer bij de gemeente intern onder de aandacht brengen. Daarop heeft de gemeente de informatievoorziening aan inwoners over verkeer en infrastructuur verbeterd.’

**Sannes:** ‘Klopt. Het is belangrijk dat we nauw samen optrekken, ook in het participatietraject.’

**Roeterink:** ‘Voor mij is participatie geslaagd als deelnemers het gevoel hebben dat we aan het best mogelijke resultaat werken en we duidelijk laten weten wat we met inbreng hebben gedaan. Maar hoe bereik je die grote groep? Voor Driegaarden hebben we een online participatieplatform gemaakt. Daarop houden we laagdrempelig

**Alex Sannes:**  
‘Participatie is zoeken naar de best passende nieuwe leefomgeving voor alle partijen’

*Isaac Roeterink*

studeerde sociale geografie en volgde de MSRE vastgoedkunde. Hij werkt sinds 2022 als ontwikkelaar bij BPD in regio Noord-Oost & Midden.

## ‘Participatie gaat voor een groot deel over wederzijds begrip’

alle ontwikkelingen bij. Hiermee hebben we ook de mogelijkheid om onder een bredere groep mensen online enquêtes uit te zetten. En uiteraard organiseren we ook nog steeds brede bijeenkomsten voor een paar honderd mensen tegelijk. Soms is participatie ook gewoon zo simpel als persoonlijk aanbellen bij mensen en vertellen wie je bent en wat je wilt gaan doen. Ik heb dat in het verleden bij een ander project wel eens bij een aantal boerderijen gedaan die grensden aan onze ontwikkeling. Door die ontwikkeling zou het open landschap bebouwd gaan worden, en dat is natuurlijk een erg grote verandering. In koffietafelgesprekken heb ik de zorgen van de bewoners leren kennen en zo kon ik echt horen wat er speelt en konden we samen bespreken hoe hiermee om te gaan.’

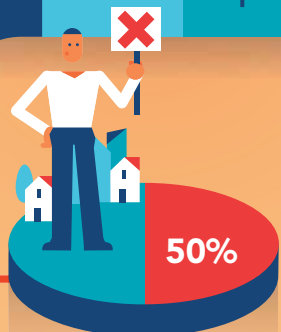
**Sannes:** ‘Als je een zorgvuldig participatietraject aangaat met diverse stakeholdersgroepen, kun je daar wellicht ook juridische procedures mee voorkomen. Omdat je in dialoog bent, weet je beter elkaars belangen en redenen waarom iets wel of niet doorgang kan hebben. Ook kom je sneller samen tot een oplossing die werkbaar is. Hoewel je natuurlijk zeker niet iedereen het naar de zin kunt maken. Participatie is zoeken naar de best passende nieuwe leefomgeving voor alle partijen.’

**Roeterink:** ‘Als er toch een juridische procedure komt, duurt zo'n traject toch al snel twee jaar. Gedurende deze periode is er sprake van onzekerheid voor alle betrokken partijen. Dat betekent ook dat belanghebbenden, inclusief woningzoekenden, tot wel twee jaar moeten wachten op helderheid. Je zorgen bespreken met een ontwikkelaar en samen naar de best passende oplossing zoeken kan vaak in een kortere tijd meer opleveren. Zo zijn we nu heel zorgvuldig aan het kijken naar de waterbergingsopgave in Driegaarden. Dankzij de kennis die omwonenden in de klankbordgroep delen, hebben we extra informatie om dat zo goed mogelijk te regelen.’

**Sannes:** ‘Soms kan ballast uit het verleden een uitdaging zijn bij participatie. Wantrouwen richting de gemeente, de overheid in het algemeen of andere partijen. Omdat dingen vroeger niet naar wens zijn verlopen. Het enige wat je dan kunt doen, is samen stapje voor stapje te werk gaan. Je aan afspraken houden, serieus luisteren naar de zorgen die er leven. En kijken wat we daar dan wel én niet in kunnen doen.’

# Woningbouw is belangrijk, maar niet in mijn achtertuin

De helft van de Nederlanders wil meer woningbouw. Maar zodra een plan de eigen buurt raakt, klinkt er een heel ander geluid. Toch is slechts 5 procent van alle weerstand daadwerkelijk gedreven door eigenbelang. De rest? Mensen die het gevoel hebben niet gehoord te worden. Participatie is vaak het antwoord.



**50%**

**BRON VAN BEZWAREN**

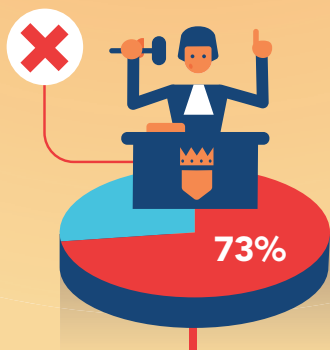
Vastgoedsectorcijfers laten zien dat **meer dan 50 procent** van de bezwaren tegen woningbouwplannen afkomstig is van direct omwonenden.



**IMPACT OP WONINGBOUWPLANNING**

Geschat wordt dat **1 op de 3 geplande nieuwbouwprojecten** vertraging oploopt door bezwaarprocedures. Dit leidt gemiddeld tot 1 à 2 jaar stilstand.

## Not in my backyard



**73%**

**Juridische doorlooptijd**

73 procent van de bezwaren door omwonenden wordt ongegrond verklaard, maar veroorzaakt gemiddeld 20 maanden vertraging.

85%

**85%**

van de Nederlanders vindt participatie zeer belangrijk.

**71%**

van de Nederlanders heeft nog nooit geparticipeerd in een groot project.

**29%**

Van de 29 procent die wel meedeed aan participatie is 1/3 positief, 1/3 neutraal en 1/3 negatief.

## Welcome in my backyard

**PARTICIPATIEVORMEN IN DE PRAKTIJK**

Bewonersavond, ontwerptatelier, online enquête, klankbordgroep, buurtschouw, cocreatiesessie, inloopavond, burgerpanel, keukentafelgesprek, participatie-evenement/prijsvraag, om er maar een paar te noemen.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is participatie in een aantal gevallen verplicht, zoals bij het opstellen van omgevingsvisies en omgevingsplannen door gemeenten. Hoe participatie wordt georganiseerd is vrij te bepalen. Maar met de verplichtstelling wordt het ook een onderdeel van juridische toetsing.

# Een goed participatieproces geeft energie en leidt tot het beste plan

Of het nu gaat om nieuwbouw of de transformatie van bestaande wijken, altijd spelen verschillende belangen een rol. Hoe kunnen die op een goede manier een plek krijgen in een nieuwe ontwikkeling? Daarvoor is zorgvuldige participatie niet alleen noodzakelijk, input uit de omgeving kan plannen ook beter maken.

## VISIE



### NIELS HOOGWERF

*‘Het is de kunst om bewoners met elkaar in gesprek te laten gaan’*

‘Jarenlang heb ik in buurten gewerkt, onder meer als gebiedsnetwerker en programmamanager in Rotterdam-West. Echt in de wijken en met de mensen die daar wonen en werken. Ik was de verbindende schakel tussen de gemeentelijke organisatie en de mensen in de buurten.

In Rotterdam werken we op verschillende manieren aan het versterken van de netwerken in onze wijken. Bijvoorbeeld met bewonersinitiatieven. Het idee daarachter is dat niet de gemeente bijvoorbeeld met een thema als veiligheid aan de slag gaat, maar dat we de mensen uit de buurt de middelen geven om te investeren in hetgeen waarvan zij denken dat de veiligheid verbetert.

Op grotere schaal werken we ook met bijzonder gemeentelijke programma’s. In de wijk Middelland hebben we bijvoorbeeld met ruim 350 bewoners een programma voor de toekomst voor de buurt geschreven en in sommige deelprojecten gewerkt met projectleiders uit de buurt. Op deze manier is een sterke, zelforganiserende community ontstaan.

Het gemeentelijke project is afgerond, maar het netwerk functioneert nog steeds.

De gemiddelde Rotterdammer bestaat niet. Twee burens kunnen volledig anders denken over de paar vierkante meter buitenruimte voor de deur. Het is dan de kunst om bewoners ook met elkaar in gesprek te laten gaan. Als procesbegeleider moet je er dan op inzetten dat allebei iets willen geven en nemen van elkaar. Dat is het gemeenschappelijke belang zoeken.

Het Middellandplein is daar een mooi voorbeeld van. Dat was een versteend plein met een straatje tussen het plein en de aanpalende huizen. Samen met bewoners en ondernemers spraken we om de paar weken over de inrichting van het gebied. Gemeente Rotterdam wil hier graag vergroenen. Als gemeente hadden we verder geen plan vooraf. Sterker: we hebben juist steeds het ontwerp dat nog niet af was voorgelegd aan de betrokkenen. Je moet daarbij een betrouwbare gesprekspartner zijn, die duidelijk is over wat de doelen van de gemeente zijn en waar de ruimte ligt. En je moet goed luisteren naar wat de buurt wil, ook al kunnen die belangen onderling verschillen. Cocreatie kost veel tijd en energie. Van alle partijen: van de bewoners, van professionals die zo’n proces in een ontwerp moeten vormgeven en ook van de afdeling Beheer en Onderhoud die er na realisatie ook mee moeten kunnen werken. Maar het resultaat mag er zijn: het plein in Middelland is bijvoorbeeld groener geworden en het is beter bestand tegen hittestress en wateroverlast. En er zijn bankjes gekomen waar mensen even kunnen zitten. Tegelijkertijd houden de aanwonenden een rustige stoep voor de deur en hebben we ervoor gezorgd dat het plein overzichtelijk blijft door voor groen te kiezen dat niet te hoog wordt. Het is een mooi project waarin bewonersbetrokkenheid en de ambities van de gemeente bij elkaar zijn gekomen. Soms is dat ingewikkelder. In kwetsbare wijken waar bewoners hun auto nodig hebben voor hun werk in de haven of ’s nachts in de zorg, zitten bewoners soms niet te wachten op vergroening als dat parkeerplaatsen kost. Dan moet je creatief zijn en hun belang erkennen. Dan moet je als gemeente meebewegen met wat de stad van je vraagt.’



**Cv Niels Hoogwerf** is kwartiermakend teammanager Participatie bij de gemeente Rotterdam. Hij werkte jarenlang samen met bewoners en ondernemers in Rotterdam-West om buurten sociaal, fysiek en economisch te versterken.

**ESTHER NOUWS**

## 'Het begint altijd bij de mensen in de buurt'

'Voor mij is samenwerking organiseren het uitgangspunt bij participatie. Of het nu om de energietransitie of verstedelijking gaat, steeds gaat het om een verandering in de achtertuin van mensen die al ergens wonen, in hun woonomgeving. Het is dus belangrijk om eerst te luisteren en goed in beeld te krijgen om wat voor plek het gaat. Waar bijvoorbeeld verdichting moet plaatsvinden. Maar ook wat er speelt in de omgeving en wat de behoefte van de bewoners is. Het begint altijd bij de mensen in de buurt. Hun ideeën, belangen en wensen combineren we met de opgaven die er liggen met de gedachte om elkaar te gaan versterken.

De ambitie om snel veel woningen te bouwen kan botsen met de leefwereld van de mensen die op een plek wonen. Daarom is het belangrijk om participatie heel vroeg, of eigenlijk meteen, te starten. Bij de start van ieder participatietraject heb je te maken met verschillende doelgroepen. Bewoners die zich laten horen en goed op de hoogte zijn, noemen wij de "kenners". De grootste groep bewoners (90 procent) bestaat uit "toeschouwers". Die groep is veel moeilijker te bereiken, terwijl we wel hun ideeën en wensen willen horen. In Tilburg-Noord, een aandachtswijk, wilden wij samen met de gemeente weten hoe bewoners naar de toekomst van hun wijk kijken als die verdicht wordt en wat zij daar graag anders willen. Om de toeschouwers te bereiken hebben we de participatie anders aangepakt en zoveel mogelijk gebruikgemaakt van sleutelfiguren in de wijk. Deze "bekende gezichten" hebben we onder meer een korte training gegeven om zo de juiste vragen in hun netwerk te stellen. Wij hadden dat als buitenstaanders nooit zo effectief en goed kunnen doen. Bovendien hebben we op deze manier in

het bestaande netwerk in de wijk geïnvesteerd. We willen niet alleen iets ophalen.

Uit het traject bleek dat bewoners wel openstaan voor meer woningen in de wijk, maar ook dat zij op het gebied van voorzieningen specifieke wensen hebben. Dat biedt aanknopingspunten om de wijk te vernieuwen, zowel voor nieuwe als voor bestaande bewoners. Vervolgens is het van belang dat de inbreng van de bewoners terug te vinden is in de plannen die voor de wijk worden gemaakt. Niet alles zal mogelijk zijn, maar het is wel heel belangrijk om duidelijk te beargumenteren waar hun inbreng wel of niet landt en de mensen tijdens het hele proces daarin mee te nemen. Ik geloof zelf heel erg in het samenwerken aan opgaven en doen wat je belooft. Dan bouw je aan vertrouwen.'



**TESSA DEKKERS**

## 'Participatie geeft energie'

'Als wij bij BPD nieuwe plannen maken, dan interveniëren we in de omgeving van mensen die daar al wonen. We zijn ons ervan bewust dat je daar goed mee om moet gaan. We werken altijd met drie fases en beginnen participatie dan ook altijd met luisteren en het ophalen van ideeën, wensen en zorgen die omwonenden zien voor hun omgeving. Bij andere stakeholders doen we hetzelfde, bijvoorbeeld bij beleidsambtenaren, de gemeenteraad of ondernemers in de buurt. Op basis van deze input stellen we, in de tweede fase, de eerste ontwerpvarianten op, die we tijdens een bijeenkomst presenteren en bespreken. Daarbij toetsen we of we de opgehaalde informatie goed hebben ontvangen en vragen we omwonenden of zij hun wensen herkennen in de voorstellen en wat er eventueel verbeterd kan worden. De reacties en suggesties voegen we samen en verwerken we vervolgens in aangepaste plannen. We volgen altijd dezelfde processtappen maar de invulling is per situatie verschillend. We kijken goed naar wat er nodig is en zijn flexibel tijdens het proces. Zijn we toe aan de volgende stap of vraagt deze stap nog iets extra's? Zo kan het zijn dat we aangepaste ontwerpen digitaal delen enkele dagen voor de bijeenkomst waar we die ontwerpen bespreken. Dan heeft iedereen

de kans om daar rustig naar te kijken. We toetsen weer of de feedback door ons goed is meegenomen. Dat is in het begin vaak intensief, we geven dan veel ruimte voor ideeën. Naarmate het proces vordert, zijn de meeste wensen gedeeld en kunnen wij aan de slag met de verdere uitwerking en is het vooral toetsen en bijsturen. Zo hebben we dit in Waalre, een gebiedsontwikkeling met circa 230 woningen, naast een bestaande wijk ook gedaan. De 18 direct omwonenden hebben we persoonlijk benaderd. We zijn met ze gaan praten en persoonlijk gaan ophalen wat er bij hen speelt. Mensen waarderen dat. Ze voelen zich gehoord en dat geeft vertrouwen. En dat zien we ook als omwonenden nog keuzes kunnen maken in het ontwerp.

Bij een traject in Eindhoven wilde een aantal bewoners graag dat de hoogte van de bebouwing op een plek lager werd. Dat hebben we ook gedaan, door op een andere plek volume toe te voegen waar het de mensen minder raakte. Onze uitgangspunten voor de wijk, namelijk verbinden, vergroenen en ontmoeten, bleven daarbij overeind. Voor ons was er daarom geen reden om tegen deze aanpassing te zijn. Integendeel: door zo te werk te gaan, komen we samen tot het beste plan en laten we omwonenden echt zien dat er iets gedaan wordt met hun input. Bovendien kunnen we op deze manier bezwaarprocedures voorkomen. Dat is geen doel op zich, maar juridische trajecten kosten tijd en energie. Iets wat je liever in het project stopt. In het voorbeeld van Waalre bleef een punt terugkomen, namelijk de ontsluiting van de nieuwe wijk. Na een extra verdiepend vissenkomgesprek met omwonenden bleek dat het verkeersprobleem verderop in de aanliggende wijk lag. Samen met de gemeente hebben we daar vervolgens naar gekeken. Soms moet je daarom ook breder kijken dan de ontwikkeling van alleen een nieuwe wijk. Zo is bijvoorbeeld een plan voor een wijk van 290 woningen in Eersel zonder bezwaren, met complimenten en volledige instemming van de gemeenteraad akkoord gegeven. Dat geeft energie.' ■

**Cv Esther Nouws** is een procesmanager die zich richt op gebiedsontwikkeling en participatie. Zij is partner bij Kickstad, een bureau dat zich beweegt op het snijvlak van transitie, gebiedsontwikkeling en participatie.

**Cv Tessa Dekkers** is sinds 2020 ontwikkelaar bij BPD. Ze studeerde Architectuur aan de TU Delft en werkte eerder bij Heijmans.

# De stad als co-creatie

Van eerste schets tot uitwerking: participatie speelt een sleutelrol in gebiedsontwikkeling. In Purmerend, Zwolle en Leiden laten uiteenlopende trajecten zien hoe bewoners, belanghebbenden en ontwikkelaars samen plannen vormgeven – met nieuwe inzichten, meer draagvlak en soms verrassende wendingen tot gevolg.



## Energiepark in Leiden

- > In het hart van Leiden, op het terrein van de historische energiecentrale aan de Langegracht, transformeren BPD en Steenvlinder een uniek industrieel erfgoedgebied tot een gemengde stadsbuurt met ongeveer driehonderd duurzame woningen, cultuur, groen en een deel van het Singelpark.
- > Het Energiepark kent een uitzonderlijk verhaal: een actiecomité dat zich verzette tegen een eerder

plan, ontwikkelde zelf een alternatief en wist de gemeente in 2018 te overtuigen een andere koers te varen. Samen met het burgerinitiatief Nieuw Leids Bolwerk (NLB) werd het ontwikkelplan geschreven.

- > Sinds 2023 is een nieuwe structuur ingericht: per deelgebied doorloopt een focusgroep van ongeveer tien betrokken bewoners en wijkvertegenwoordigers het volledige ontwerptraject, begeleid door vrijwilligersorganisatie Leidse

Gesprekken als onafhankelijk voorzitter. Daarnaast denkt een adviesgroep, bestaande uit onder meer de politie, stadsmakers en een internationaal panel, op hoofdlijnen mee.

- > De focusgroepen zorgen voor wederzijds begrip: bewoners voelen zich gehoord en tegelijkertijd kunnen de ontwikkelaars en architect uitleggen waarom bepaalde keuzes worden gemaakt.



## Meeuwenlaan Kamperpoort in Zwolle

- > Op een versteende kantorenlocatie, in de Zwolse wijk Kamperpoort, ontwikkelen BPD en Dura Vermeer een groene, stedelijke woonbuurt met ongeveer 550 woningen. Het participatietraject startte al in 2019 met ateliersessies voor het Panorama Kamperpoort, een gezamenlijk traject met gemeente, woningcorporatie en ontwikkelaars, waarin bewoners en gebiedspartijen

hun voorkeur uitspraken voor 'de energieke wijk'.

- > In 2021 volgde een online participatiebijeenkomst voor buurtbewoners en ondernemers, aangevuld met een enquête en het Zwolse burgerpanel, dat meer dan 2500 reacties opleverde. Op deze manier kregen de wensen van omwonenden en toekomstige bewoners concreet vorm. In maart 2022 werd de visievormingsfase afgesloten met twee fysieke informatiebijeenkomsten.

- > Tijdens het traject dachten participanten mee over stedenbouw, groen, mobiliteit, betaalbaarheid en duurzaamheid. Hun inbreng is zorgvuldig vastgelegd in een participatieverslag en direct verwerkt in de gebiedsvisie, die duidelijk aansluit bij het creatieve en eigenzinnige karakter van de Kamperpoort.
- > Op basis van deze visie is het ruimtelijk ontwikkelplan verder uitgewerkt. In deze fase worden belanghebbenden periodiek geïnformeerd via bijeenkomsten en een participatieplatform. De uitwerking wordt daarbij steeds aangepast op basis van de inbreng tijdens het participatietraject.

## Oostflank in Purmerend

- > Aan de oostkant van Purmerend, gelegen naast het Purmerbos, op het terrein van een golfbaan en in Purmer Zuid-Zuid, werken gemeente en BPD aan een grootschalige nieuwe woonwijk met 5000 tot 5800 woningen.
- > Na de start in oktober 2021 vond al in november de eerste participatieavond plaats, die door ruim 350 mensen werd bezocht. Via video's, teasers, enquêtes, webinars en klankbordgroepen participeerden uiteindelijk meer dan 2000 mensen. Ook makelaars waren betrokken en via woningcorporaties dachten woningzoekenden mee over de plannen. Deelnemers konden kiezen uit verschillende varianten voor de



- gebiedsvisie; hun inbreng leidde tot een geheel nieuwe variant.
- > Opvallend was het positieve effect van de betrokkenheid van de wethouder, mede aangewakkerd door de bewonersavonden en enquête-uitkomsten. Ook de transparante communicatie en

kwaliteit van de participatieverslagen werden gewaardeerd.

- > In 2026 wordt gewerkt aan het omgevingsplan, waarbij opnieuw participatie plaatsvindt met woningzoekenden en omwonenden.



Meld u aan voor  
een **kosteloos**  
abonnement op  
**BPD Magazine**

[bpd.nl/aanmelden](http://bpd.nl/aanmelden)



ONLINE > [bpd.nl](http://bpd.nl) > [bpd.de](http://bpd.de) > [bpdeurope.com](http://bpdeurope.com)

BPD Magazine is een uitgave van BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Het magazine verschijnt driemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 15.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD. 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](http://bpd.nl/profiel) of door een e-mail te sturen naar [bpd-magazine@bpd.nl](mailto:bpd-magazine@bpd.nl). Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

#### HOOFDREDACTIE

Romy Pomp, Arjan de Jonge

#### REDACTIE

Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler

**REDACTIERAAD** Esther Agricola, Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster

#### CONCEPT & REALISATIE

Matter Content Agency

**CONTENTMANAGEMENT** Eline Lubberts

**ARTDIRECTION** Gitteke van der Linden

**BEELDREDACTIE** Myra Muller

#### AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE

Allard Willemse, Berber Bijma, Rosanne Bond, Yvonne Dudock, Daniëlle Levendig, Edwin Lucas, Margot C. Pol, Peter Steeman, Francien de Vet, Joost Zonneveld

**BEELD** Adobestock, Alamy, Annelien Nijland, B-Pump Tokyo, Jacque Manning/Carriageworks, Chantal Spieard, Daniel Rasmussen/Visit Copenhagen, Dreamstime, Erik Smits, Getty Images, Guido Benschop, Janita Sassen, Maaike Petri, Marijn Scheeres, Merlijn Doomernik, Reinier Bergsma, Rik Vogelaars/Content Legends, Ritter Consult, Shutterstock, Sjoerd van Leeuwen, Theo Smit

**LITHOGRAFIE** Grafimedia Amsterdam

**DRUKWERK** Wilco.

BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated-ongestreeken houtvrij offsetpapier.



'JE MOET PROJECTEN  
ZO ORGANISEREN  
DAT JE **FLEXIBEL**  
**KUNT REAGEREN OP**  
**ONTWIKKELINGEN.**'

*Chris Kuijpers, directeur-generaal Volkshuisvesting en Bouwen, ministerie van VRO*  
*Pagina 28*