

bpdMAGAZINE

+ DOSSIER
SOCIAAL DUURZAAM



Kunst met ambities

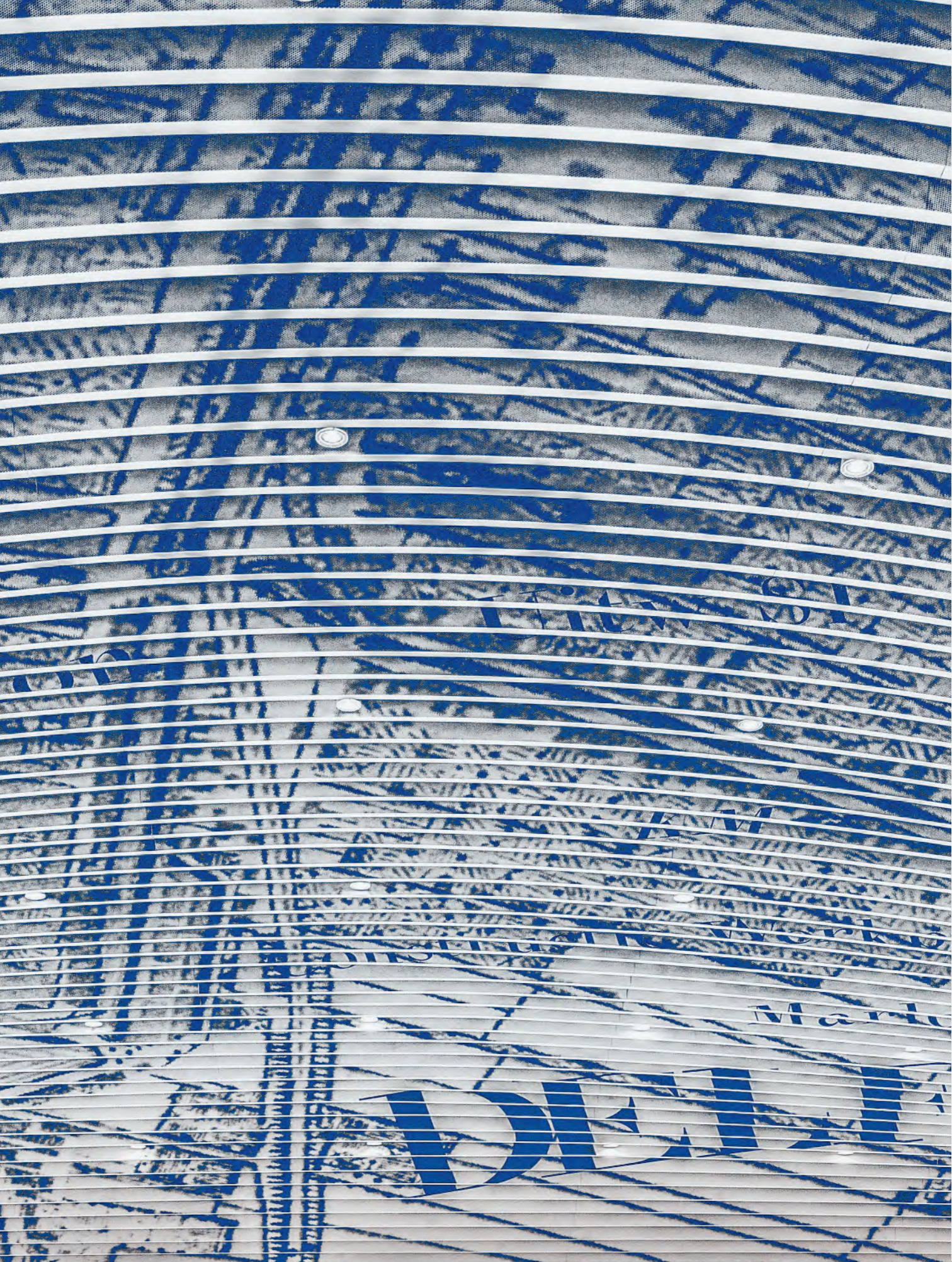
DE SUGGESTIE DAT ER
DINGEN MOGELIJK ZIJN

Standaard groennorm

BOMEN ZIJN NET ZO BELANGRIJK
ALS HUIZEN EN STRATEN

Ruimtelijke opgave

BALANS TUSSEN NATIONALE REGIE
EN REGIONALE AUTONOMIE



bpdMAGAZINE

>> EN DETAIL – KIJK OMHOOG

Het NS-station van Delft is een toonaangevend gebouw. Niet in de laatste plaats een bezoek waard vanwege het unieke plafond. Het is voorzien van aluminium lamellen met daarop de prachtig getekende historische plattegrond van Delft rond 1876. Wat dit plafond van zo'n 110 x 70 meter extra bijzonder maakt? Dat het patroon in het plafond meebeweegt. Vanuit elke hoek heeft de reiziger een ander zicht op de plattegrond. Om dit voor elkaar te krijgen, werden met speciale software 3.858 werktekeningen uitgerekend voor de rechte en gekromde lamellen. Er werd 14,8 strekkende kilometer folie aangebracht op de lamellen. En het beeld is opgebouwd uit meer dan 30 miljoen stippen. Uiteraard in de kleur Delfts blauw. ■

Inhoud

De ruimtelijke opgaven in ons land vragen om een goede balans tussen nationale regie en regionale autonomie. Hoe geven we die vorm?



Volgens regiodirecteur Margo Meijer maakt het niet uit aan welke kant van de tafel je zit.



Betaalbaar wonen tussen waterplas en bosrijke omgeving bij Tilburg.



Peter Boelhouwer en AeiSo Boelman over de regie op ruimtelijke ordening.

Van Spanje tot India: eten verbindt mensen over de hele wereld.



Dijkgraaf Hetty Klavers over gebiedsontwikkeling en waterveiligheid.



Facts, figures en de visie van verschillende experts op sociale duurzaamheid.



Cover

Gardens by the Bay is een groot door de mens gemaakt park in het centrum van Singapore. Naast twee conservatoria heeft het park ook meerdere tuinen en verschillende thematische paviljoens. De Supertree Grove is een verzameling torenhoge stalen structuren bedekt met planten. Onderscheidend aan Gardens by the Bay is het gebruik van innovatieve en duurzame ontwerpen en technologie, zoals zonnepanelen en het recycleren van regenwater voor de planten.

Beeld: Adobe Stock

En verder

MADE IN

New York is meer dan alleen maar hoogbouw. Renée Schoonbeek woont er en laat nieuwe wijken en parken zien.

Pag. 30

ESSAY

Cecil Konijnendijk ontwikkelde een nieuwe groennorm, die het belang van bomen, parken en bossen onderstreept.

Pag. 44

ACHTERGROND

Kunst in de openbare ruimte heeft veel functies, van het vertellen van de geschiedenis van het gebied tot het faciliteren van ontmoetingen.

Pag. 53

REGIE

HOE KRIJGEN WE de woningbouw-productie écht goed aan het draaien? Die vraag houdt iedereen in ons vak bezig, aan welke kant van de tafel je ook zit. Zou meer regie vanuit het Rijk kunnen helpen, en zo ja, hoe dan? Het is ook een groot thema in dit nummer van BPD Magazine. In verschillende artikelen proberen we het antwoord in beeld te brengen.

Het was ook een belangrijke vraag op de Woontop, december vorig jaar. Op die dag maakten het Rijk, andere overheden, woningcorporaties en marktpartijen concrete afspraken over versnelling van de woningbouwproductie naar 100.000 woningen per jaar. Twee derde van die woningen moet betaalbaar zijn. Het bouwtempo gaat flink omhoog.

Ook ik was op die Woontop aanwezig en stelde vast dat het kabinet de woningbouwopgave heel serieus neemt. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil met volle kracht vooruit. Niets doen is geen optie meer, er is geen tijd om achterover te leunen. Het Rijk heeft op de Woontop eindelijk grote woningbouwlocaties aangewezen, zoals Rijnenburg en Haarlemmermeer-West, waarvoor

doorbraakakkoorden zijn bereikt. Dat is goed nieuws. Maar hoe sterk de regie ook is (of wordt), uiteindelijk moet het allemaal in de regio en de gemeente gebeuren. Gebiedsontwikkeling is per definitie een lokale of regionale activiteit. Als land staan we voor grote opgaven, zoals klimaatverandering en verduurzaming, maar de oplossingen krijgen altijd vorm op lokaal niveau. Die vorm kan er van gemeente tot gemeente anders uitzien. Daarom is samenwerking met marktpartijen ook zo belangrijk, want zij kennen de plaatselijke situatie vaak het beste.

BPD demonstreert dat intussen in projecten in – onder veel meer – Enkhuizen, Purmerend, Alphen aan den Rijn en Eindhoven. Dit BPD Magazine laat ook zien hoe we werken aan de sociale duurzaamheid in wijken en wat het belang is van kunst in de openbare ruimte. In ons vak gaan de discussies vaak over procedures, wetten en regels, maar uiteindelijk gaat het om de kwaliteit van leven in onze gebieden.

Bij alle optimisme past nog wel een kanttekening. De slepende stikstofdiscussie zorgt nu al te lang voor vertraging. Als regie ergens heel

hard nodig is, dan is het wel op dat dossier. Het Rijk is daarvoor bij uitstek de aangewezen partij. Iedereen kent het probleem nu wel intussen en we weten allemaal dat moeilijke besluiten nodig zijn. Nu gaat het erom dat de politiek die ook durft nemen.

De komende jaren gaat BPD de woningproductie hoe dan ook verder

opvoeren. De vooruitzichten zijn goed. Dat is vooral positief nieuws voor de vele mensen die al te lang naar een betaalbare woning zoeken. Om hen is het ons te doen; daarvoor zijn we bij BPD aan de slag. Dag in, dag uit. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD

*‘Hoe sterk de regie ook is
of wordt, uiteindelijk moet het
allemaal in de regio en
de gemeente gebeuren’*



BEELD: ALLARD WILLEMSE

In beeld

Sociaal groen

Nadat in de jaren negentig een voormalig kazerneterrein vrijkwam, ontwikkelde Freiburg een nieuwe wijk: Vauban. Dit werd het schoolvoorbeeld van duurzame stadsontwikkeling. Met aandacht voor duurzame bouw, maar vooral: betrokkenheid.

Een commissie van burgers met een groen hart, Forum Vauban, inventariseerde de wensen en behoeften van potentiële nieuwe bewoners. Via zogeheten Baugruppen konden deze bewoners zelf een bouwblok ontwikkelen en daar een woning naar eigen wens ontwerpen.

De woningen in Vauban zijn zo duurzaam mogelijk gebouwd. Er zijn milieuvriendelijke bouwmaterialen gebruikt en er is tijdens de bouw zo min mogelijk materiaal verspild. De woningen zijn energiezuinig in gebruik en het merendeel heeft zonnepanelen gekoppeld aan de verwarming en het ventilatiesysteem. Ook werden er passiehuizen gebouwd. Die gebouwen mogen niet meer dan 15 kWh/m² per jaar verbruiken voor ruimteverwarming. De betrokkenheid van de inwoners in Vauban is groot. Veel sociale initiatieven in de wijk komen door de directe inspraak van de bewoners. Ze beheren bijvoorbeeld samen gemeenschaps- en daktuinen en organiseren veel buurtactiviteiten. Ook zijn er voedselbanken, coöperatieve supermarkten en veel speeltuinen waar kinderen veilig en vrij kunnen spelen.

De infrastructuur van de wijk is ook heel groen: er rijden opvallend weinig auto's, de maximale rijsnelheid is laag en parkeren gebeurt alleen aan de randen van de wijk. Vauban is ingericht met focus op voetgangers en fietsers. Zo zijn er veel en brede voetgangers- en fietspaden. Ook speciaal: de bestrating laat regenwater door. Dat voorkomt wateroverlast en ontlast het rioolstelsel. ■

LEES MEER OVER SOCIALE DUURZAAMHEID
IN HET THEMADOSSIER VANAF PAGINA 63.



*Vauban is een
schoolvoorbeeld van duurzame
stadsontwikkeling*

Thema

WIE HEEFT DE MACHT OVER HET STUUR?

Nederland staat voor grote ruimtelijke opgaven. Die vragen om een balans tussen nationale regie en regionale autonomie. Na een lange periode van terughoudend optreden door het Rijk wordt al geruime tijd geroepen om 'meer regie'. Maar hoe geven we die vorm? Hoe ziet een goede balans eruit tussen Rijk en regio? En wat is eigenlijk een goede regisseur? We leggen de vragen voor aan Edwin Buitelaar (Universiteit Utrecht), Erik Leijten (BPD) en Daan Zandbelt (De Zwarte Hond).



WELKOM IN OUD-WOENSEL, Een wijk dicht bij het centrum van Eindhoven, met zo'n 12.000 inwoners. Wandel door de straten met vooroorlogse, goed gerenoveerde arbeiderswoningen en fiets daarna door de Kruisstraat, een levendige en multiculturele winkelstraat met onder meer een slagerij, een reisbureau en een winkel voor kunstenaarsbenodigdheden. Hiervandaan is het slechts zo'n tien minuten fietsen naar het kantoor van Erik Leijten, regiodirecteur Zuid van BPD. Volgens hem kun je in Oud-Woensel – behalve stadse reuring – mooi zien hoe de samenwerking tussen Rijk, gemeente en ontwikkelaar goed kan uitpakken. 'De gemeente Eindhoven had een plan gemaakt om de wijk op te knappen. Het was de stad er veel aan gelegen om daar een succes van te maken. Maar toen kwam er een kink in de kabel: een belangrijke belegger zag het niet meer zitten en trok zich terug, waarna de ontwikkeling vastliep.'

De gemeente vroeg BPD, stevig verankerd in de regio, om hulp. Het Rijk kende een startbouwsubsidie toe in het kader van de *Startbouwimpuls*, een rijksregeling die de bouw van nieuwe woningen aanjaagt. Leijten: 'Door het vertrouwen van de gemeente en de inzet en de financiële steun van het Rijk konden we er vervolgens met vertrouwen instappen. Het Rijk en de gemeente hadden daar ook direct belang bij: er is hier een enorme behoefte aan betaalbare woningen.' In het Gildekwartier in Oud-Woensel realiseert BPD nu in 2025 zo'n 190 nieuwe, betaalbare woningen, verdeeld over 5 woongebouwen met maximaal 6 verdiepingen. Ongeveer de helft van de woningen wordt verhuurd door BPD Woningfonds, de andere helft zijn koopwoningen.

REGIE IS DUIDELIJKHEID

Het laat in een notendop zien waar het bij het veelbesproken onderwerp regie in de ruimtelijke ordening over gaat, zegt Leijten. 'Regie is voor mij ook duidelijkheid scheppen.'



'GROTE THEMA'S KUN JE NIET REGIONAAL OF LOKAAL BENADEREN'

En verantwoordelijkheid nemen. Zoals je hier dus ziet. Vroeger was de rolverdeling vanaf het begin duidelijk. Nederland had een grote traditie op het gebied van planologie en vakmanschap in de ruimtelijke ordening, op rijksniveau. In de jaren negentig hebben we daar afscheid van genomen.'

De rest is geschiedenis. Nadat het Rijk zich had teruggetrokken, moesten provinciale en gemeentelijke overheden het doen, maar die waren daar niet goed op ingericht. Toen dat eenmaal duidelijk werd, ontstond de roep om *landelijke regie* – en die is de afgelopen jaren alleen maar luider gaan klinken. Sindsdien is het zoeken naar een nieuwe balans. Aan die zoektocht zijn intussen tientallen artikelen, studies, symposia, congressen en verkenningen gewijd. Hoever zijn we intussen? Leijten: 'Wat mij betreft is het delegeren vanuit het Rijk doorgeschoten. Grote, overkoepelende thema's zoals natuurbehoud, stikstof, waterkwaliteit, infrastructuur en netcongestie kun je niet regionaal of lokaal benaderen, zeker niet omdat ze steeds groter worden en allemaal met elkaar te maken hebben. Dat moet echt op landelijk niveau. Net als de besluitvorming over grootschalige woninglocaties. Daar moet het Rijk de leiding nemen, zodat belangen die de regio overstijgen zorgvuldig kunnen worden afgewogen. Gelukkig heeft de vorige minister [Hugo de Jonge, red.] die beweging ingezet. De huidige minister zet die voort, maar het vraagt om het nemen van moeilijke beslissingen.'

NIET ZONDER FINANCIËLE MIDDELEN

Intussen kan de regio natuurlijk ook veel zelf doen. Maar niet zonder financiële middelen, zoals het voorbeeld Oud-Woensel laat zien. Daar gaf de *Startbouwwimpuls* vanuit het Rijk de beslissende duw. Ook op dit punt zou de balans moeten worden hersteld, vindt Leijten. 'Bij het oplossen van taaie problemen rond

netcongestie en infrastructuur of rond woningbouw binnen en buiten de stad, kun je het als gemeente of regio niet alleen af.

Wat bij Oud-Woensel is gebeurd, zou je op grotere schaal (en structureel) moeten kunnen doen. Stel dus voldoende financiële middelen voor de regio beschikbaar.' Het gaat echter zeker niet alleen om geld, voegt hij eraan toe. 'Regie heeft ook te maken met kennis. Je moet weten wat je doet. Een regisseur moet over kennis beschikken. In het verleden had het Rijk die kennis, maar helaas is die tegelijk met de opheffing van het ministerie van VROM grotendeels verdwenen. De reconstructie ervan is nu weer gaande, maar dat kost veel tijd.' Hij is van mening dat ook op dit gebied een betere balans tussen Rijk en regio mogelijk is. 'Private partijen hebben ook veel kennis. Aan de uitbreiding en verdieping daarvan wordt ook systematisch gewerkt. Maar die kennis wordt nog slechts aarzelend aangeboord.' Publiek-private samenwerking (pps) biedt kansen om elkaar weer te vinden in een nieuwe balans, zowel financieel als qua kennis. Leijten signaleert dat pps op de weg terug is, maar dat de kleerscheuren die in de crisis van 2008–2014 zijn opgelopen nog niet zijn hersteld. 'Logisch. De samenwerking was toen niet ingericht op een stilvallende woningmarkt. Maar nu zijn er misschien wel weer kansen.'

Gezien de grote problemen op de woningmarkt zouden marktpartijen ook zelf de handen ineen kunnen slaan om gemeentelijke organisaties te ondersteunen. En niet alleen met hun kennis en ervaring. 'Ze zouden ook kunnen investeren in grondposities, op basis van goede afspraken. Daarmee kunnen ze gemeenten ook financieel ontlasten, wat zeker met het ravijnjaar 2026 voor de boeg goed uitkomt [in 2026 kort het Rijk het gemeentefonds met € 2,4 miljard, waardoor 75 procent van de gemeenten dan in de rode cijfers (het ravijn) terecht

komt, red.] We nemen dan ook het risico over, of we verbinden ons aan maatschappelijke doelstellingen.' Leijten ziet dus volop kansen, maar verbindt er een duidelijke voorwaarde aan. 'Het Rijk zal zichzelf zo moeten organiseren dat het moeilijke besluiten ook echt kan nemen. Daar komt veel lef bij kijken. Je kunt deze zaken, zoals de stikstofproblemen, niet eeuwig voor je uit blijven schuiven. Néém die besluiten. Ga erachter staan en stel lokale overheden in staat om in samenwerking met de aanwezige marktpartijen aan de slag te gaan.'

ORGANISATIE GEWENST

Dat het Rijk zich beter zal moeten organiseren, is een stelling die Daan Zandbelt van harte onderschrijft. De architect en stedenbouwkundige was tussen 2016 en 2020 Rijksadviseur en een van de auteurs van *Panorama Nederland*, de toekomstvisie op Nederland waarin de grote opgaven van Nederland – klimaatadaptatie, landbouwhervorming, woningbouw, energietransitie – worden beschreven in termen van kansen. Kansen die vooral in de regio kunnen worden gepakt. 'De regio is de ideale schaal voor de verbinding van opgaven op het gebied van water, infrastructuur, natuur en woningbouw', zei collega-Rijksadviseur Berno Strootman destijds. 'In de regio ontmoeten de lange en de korte termijn én de verschillende bestuurslagen elkaar.' Maar sinds 2018 zijn we niet echt veel opgeschoten, vindt Zandbelt. 'Oké, we hebben weer een ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, er zijn regionale verstedelijkingsstrategieën gekomen, een Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en de *Nota Ruimte* komt eraan, al weten we nog niet precies wanneer. Maar het Rijk is en blijft intern gefragmenteerd. Neem de Woontop van eind 2024.



Edwin Buitelaar

is hoogleraar grond- en vastgoed-ontwikkeling en onderzoeksdirecteur bij de Universiteit Utrecht. Daarnaast is hij verbonden aan het Planbureau voor de Leefomgeving.



Erik Leijten

is regiodirecteur Zuid van BPD. Hij heeft een achtergrond als architect en is afgestudeerd aan de TU Delft.



Daan Zandbelt

is stedenbouwkundige en architect. Hij is een van de partners van De Zwarte Hond. Van 2016 tot 2020 was hij daarnaast werkzaam als Rijksadviseur.



DAAN ZANDBELT

'HET RIJK MOET ER JUIST VOOR ZORGEN DAT DE RISICO'S VAN GROTE ONTWIKKELINGEN NIET BIJ DE REGIO'S TERECHTKOMEN'

decentralisatie na 2011 de problemen zijn begonnen. Vooral het verlies aan kennis deed en doet pijn. Toch heeft hij geen heimwee naar de jaren van de Eerste, Tweede, Derde en Vierde Nota Ruimtelijke Ordening: 'Dat was zó top-down. Witte mannen in – letterlijk – witte jassen dachten het land vanachter een landkaart te kunnen inrichten. Intussen weten we beter. Ik vergelijk het weleens met ecologie. Schep de goede kaders en laat dan duizend bloemen bloeien. *'Il faut cultiver notre jardin'*, om met Voltaire te spreken. Regie is niet hetzelfde als de baas spelen. Het nationale belang loopt ook niet altijd parallel met het regionale belang. We hebben vijf overheidslagen, die moeten het samen doen. Coördineer als Rijk dat dat goed gebeurt.'

In een column op gebiedsontwikkeling.nu kwam Zandbelt in 2020 met de suggestie om economische excellentie in de regio te stimuleren. Hij bepleitte een ruimtelijk-economisch rijksbeleid om kansen voor de regio's en de landelijke economie te verzilveren, door samenhangend beleid voor onderwijs, economie, woningbouw en mobiliteit te enten op de specifieke kwaliteiten van een regio en er met een ruimtelijke bril naar te kijken. Daar staat hij nog steeds achter. 'Daarom ben ik ook enthousiast over de 17 NOVEX-woningbouwlocaties met in totaal 45 gebiedsontwikkelingen. De actievare rol van het Rijk met geld en infrastructuur werkt daar goed. Bij complexere gebiedsontwikkelingen kan het Rijk goed werk doen door risico's weg te nemen. Al was het maar met een grondbank, waarin het Rijk grond aankoopt. Gemeenten hebben die optie niet, ze zijn er huiverig voor, ze vinden het risico te groot. Het Rijk – de partij met de diepste zakken – kan nu eenmaal veel meer en goedkoper geld lenen.'

Net als Leijten pleit Zandbelt voor investeringen in kennis. 'En laat die kennis vervolgens goed aansluiten op kennis in de regio. Zorg dat die kennis goed kan worden verspreid en gedeeld, want delen is vermenigvuldigen. Idealiter komt er een soort expertiseteam dat regionaal kan bijspringen.' Want, zo benadrukt hij: 'De regio is eigenlijk een perfecte natuurlijke entiteit, een biotoop die veel mensen herkennen. Werk, onderwijs, recreatie: alles vindt in de regio plaats. Gemeenten organiseren zich ook regionaal.'

EEN MERKWAARDIGE VRAAG

Inderdaad, die voortdurende vraag om 'regie van het Rijk' heeft iets merkwaardigs, vindt Edwin Buitelaar, hoogleraar grond- en vastgoedontwikkeling aan de Universiteit Utrecht. Op verzoek van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) publiceerde hij in 2024 de studie *Een deskundige nationale ruimtelijke ordening*. Niet toevallig komt daarin ook de vraag aan de orde hoe het Rijk zich ten opzichte van de regio zou moeten opstellen. Buitelaar: 'De roep om 'meer regie' hoor je nu al jaren. Als je goed kijkt wie dat roept en waarom, dan zie je uiteenlopende drijfveren. Sommige partijen willen regie omdat ze alles van boven willen bepalen. Andere krijgen er op lokale schaal hun plan niet doorheen en willen vervolgens een soort sterke arm die dat wel voor elkaar krijgt.' En daar komt nog iets bij. 'Als je vraagt: *'Als je vraagt hoe meer regie er dan uitziet, dan wordt het stil.'*

In zijn essay laat Buitelaar zien hoe de nationale ruimtelijke ordening de afgelopen decennia is geërodeerd, terwijl paradoxaal genoeg de opgaven alleen maar groter en ingewikkelder zijn geworden.

Mooi dat toen eindelijk locaties voor grootschalige gebiedsontwikkelingen zijn aangewezen [zoals Rijnenburg, red.], maar de financiële dekking voor infrastructuuringrepen zat er niet bij. Het ministerie van IenW was niet eens aanwezig op de Woontop! Die departementale blik op de werkelijkheid gaat ons nog parten spelen. Wonen is namelijk meer dan woningbouw. Het gaat ook om mobiliteit, om investeringen in infrastructuur, om sociale voorzieningen. Het fysieke en sociale domein hebben alles met elkaar te maken.' Zolang de verkokering blijft bestaan, stelt Zandbelt, heeft discussiëren over 'regie' door 'het' Rijk iets onwezenlijks. 'De fragmentatie in Den Haag leidt ertoe dat alles sectoraal wordt benaderd.' Hij noemt een voorbeeld. 'Ede en Zwolle zijn nu hotspots op de woningmarkt dankzij voortreffelijke infrastructuur. Dat heeft geleid tot een forse instroom van mensen uit de Randstad, waardoor de lokale woningmarkten zijn

verstoord. Veel locals kunnen daar nu geen betaalbare woning meer vinden.' Hij pleit ervoor om 'nabijheid te stimuleren', waarmee hij bedoelt: ervoor zorgen dat voor meer mensen het dagelijks leven – met name werk – dicht bij huis te vinden is.

DE LUIE STOEL

Heeft het Rijk daarbij een taak? Zandbelt: 'Ja. Zoveel is zeker: zonder het Rijk gaan de regio's het niet redden. Maar momenteel zit het Rijk in zijn luie stoel. Terwijl het er juist voor moet zorgen dat het risico van grote ontwikkelingen niet bij de regio's terecht komt.' Als het Rijk zichzelf eenmaal op orde heeft, zou het vooral de medeoverheden als volwaardige partners moeten behandelen met eigen verantwoordelijkheden, vindt hij. 'Behandel ze niet als uitvoeringsorganisaties, geef geen "ontwikkelingshulp", maar participeer structureel.' Zandbelt deelt de veelgehoorde analyse dat met het uitkleden van het ministerie van VROM en de grote

'WE MOETEN HET OPLOSSEND VERMOGEN VAN HET RIJK NIET OVERSCHATTEN'

Net als Zandbelt en Leijten (en veel anderen) pleit hij voor forse investeringen in kennis en kunde op rijksniveau. Dat kan dan vorm krijgen in (wat hij noemt) 'visionaire planologie', ofwel: een visie op 'mogelijke toekomst'. Let wel: dat is geen denken in blauwdrukken. Het is het vertellen van een overtuigend verhaal over de toekomst van Nederland waarin uiteenlopende mensen kunnen geloven. Daar zou dan gedegen kennis van de uitvoering aan moeten worden toegevoegd, gekoppeld aan heldere visies op de regio. Hoe kunnen we ingewikkelde opgaven goed realiseren in de regio? Hoe pakken beleid en regels uit op ieders leven en leefomgeving?

EEN ZEKERE REGIONALISERING

In *Een deskundige nationale ruimtelijke ordening* komt Buitelaar met de suggestie dat een zekere regionalisering van de nationale ruimtelijke ordening zou kunnen helpen om die afstand tussen beleidsvorming en -uitvoering te verkleinen, zoals in de tijd dat de VROM-inspectie nog bestond. Die zorgde ervoor dat het departement in Den Haag voeling hield met wat er op lokaal niveau speelde. 'Dat kan positief uitpakken voor de bestuurlijke verhoudingen tussen Rijk en decentrale overheden. Ik geloof in kennis en kunde op regionaal niveau en zelfs op gemeentelijk niveau', licht Buitelaar toe. 'De VROM-inspectie had vroeger regiokantoren. Daar werd gekeken naar elk bestemmingsplan, wat bijdroeg aan een zekere collectieve verantwoordelijkheid.' Het woord *deskundig* in de titel heeft Buitelaar niet voor niets gekozen. Een goede balans tussen Rijk en regio begint volgens hem met versterken van deskundigheid, en dan met name op rijksniveau. 'Daar zijn investeringen in kennisopbouw dringend noodzakelijk. Die kan op allerlei manieren vorm

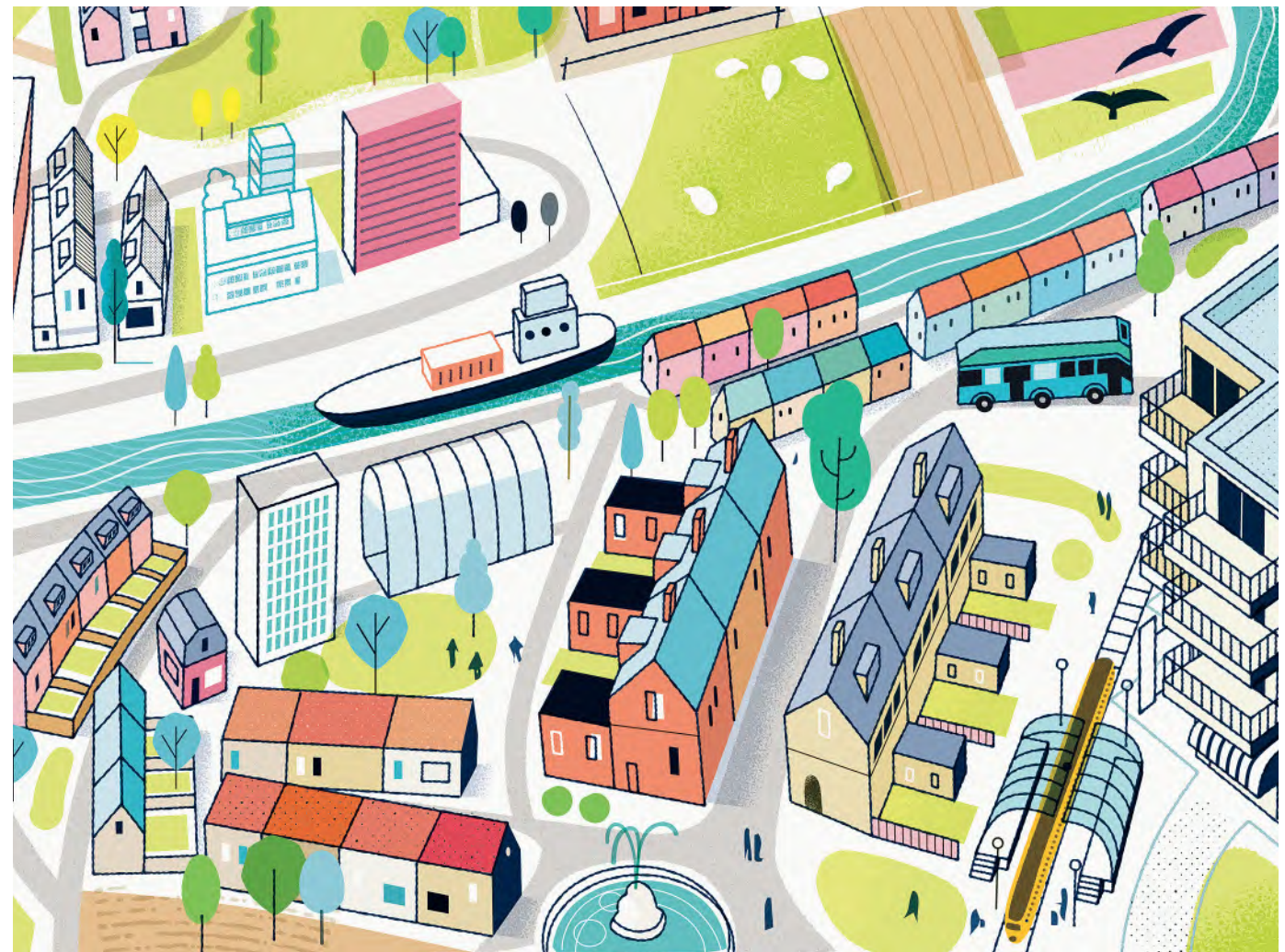
krijgen. Bijvoorbeeld door een kennispool, een soort werkgemeenschap die de regio kan bijstaan. Op dit moment wordt er veel met inhuurkrachten gewerkt, maar dat gaat toch niet goed.' En er is nog iets: 'Voor krachtig opereren van het Rijk is ambtelijke afstemming nodig. En die ontbreekt nu. Dat komt ook deels door de manier waarop de politiek in Nederland zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Ambtenaren zijn tegenwoordig meer bestuurs- dan beleidsadviseur. Ze vragen zich af hoe de minister het doet in de pers en de Tweede Kamer, hoe hij of zij 'wegkomt' met iets. Ze houden zich niet in de eerste plaats bezig met de vakinhoud.'

Net als Zandbelt ziet Buitelaar het Rijk als een veelkoppig monster. 'De verkoking is hardnekkig. Mijn stelling is daarom dat we het oplossend vermogen van het Rijk niet moeten overschatten.

Al in 1998 riep de WRR het Rijk op om bescheiden te zijn. Dat klopt nog steeds. De nationale overheid zal zich sowieso selectief moeten opstellen. Kijk naar de dingen die echt op je bord liggen: infrastructuur, mobiliteit, energienetwerken, natuur. De invulling kun je aan regionale overheden overlaten, gemeenten en provincies, maar je moet ze vooral wel echt in staat stellen om te doen wat ze moeten doen.'

FINANCIËLE VERANTWOORDELIJKHEID

Een sterk ruimtelijk beleid betekent voor Buitelaar vooral dat er voldoende financiële middelen zijn, een uitspraak die wrang klinkt tegen de achtergrond van het naderende ravijnjaar 2026. 'Het Rijk moet zijn financiële verantwoordelijkheid nemen. Voorzie gemeenten en provincies van voldoende middelen én financiële verantwoordelijkheid om ruimtelijke opgaven te lijf te gaan. Doe dat via het gemeentefonds of door ozb-inkomsten. Dan hoeft niemand meer door een



ondergrens te zakken.' Daar hoort een goed juridisch instrumentarium bij, voegt hij eraan toe. 'Ik denk zelfs aan instructieregels, zodat je kunt doorpakken als het in een bepaalde regio echt niet van de grond komt. De handhaving moet je niet overlaten aan decentrale overheden. Je moet zelf met een goed verhaal komen.' Dat 'goede verhaal', ofwel die visionaire planologie, zou de *Nota Ruimte* moeten brengen. Buitelaar: 'De status daarvan is voor mij op dit moment echter onduidelijk. Ik ben bang voor een enorme stapeling van ambities zonder financiële onderbouwing. De NOVI leed aan hetzelfde euvel. Dat kun je ambtenaren overigens bijna niet verwijten, gegeven de politieke cultuur van dit moment. *'The best lack all conviction, while the worst / Are full of passionate intensity'*, om met de Ierse dichter Yeats te spreken.'

Om positief te eindigen: samenwerking tussen Rijk en regio kan wel degelijk tot iets moois leiden, vindt hij. Tot iets geweldig goeds zelfs. 'Kijk naar Nijmegen. Daar is voor de waterveiligheid een nevengeul van de Waal gegraven, in combinatie met een nieuwe brug (door Rijkswaterstaat) en nieuwe woningen, Waalfront en Waalsprong. Dat was een mooie deal met een positieve uitkomst. Of neem de Betuweroute. De lokale inpassing van die goederenlijn is uiteindelijk gelukt, juist omdat gemeenten assertiever werden. ProRail en NS hebben daarnaar geluisterd, met een beter eindresultaat tot gevolg. Beide voorbeelden laten zien dat je de hoofdinfrastructuur kunt gebruiken om lokale ontwikkelingen mogelijk te maken. Dat Rijk en regio dus samen tot iets goeds kunnen komen.' ■

Uitgelicht

FUTUREPROOF

Hoe speel je met gebiedsontwikkeling in op de toekomst? Of een stapje terug: hoe weet je wat de vraag in de toekomst zal zijn? Lees over de bouwprocessen en samenwerkingen. Spoiler: hierbij zijn fysiek en digitaal naadloos verbonden.



PODCAST: VAN SLIMME STAD NAAR ECOSYSTEEM

Wanneer ben je als stad slim? Is dat een kwestie van elke lantaarnpaal en elk stoplicht voorzien van sensoren? En welke rol speelt het ecosysteem? Net als natuurlijke ecosystemen zorgen stedelijke ecosystemen voor veerkracht en flexibiliteit. En dus kan de stad sneller kan inspelen op veranderingen. Een ecosysteem in een slimme stad brengt verschillende belanghebbenden samen, zoals overheden, bedrijven en burgers. Die samenwerking bevordert de uitwisseling van ideeën met als gevolg: innovatieve oplossingen voor stedelijke uitdagingen.

Meer weten?



De manier waarop onderwijs, overheid en bedrijfsleven samenwerken, verandert snel. Een mooi voorbeeld hiervan is project **De Kien** in Deventer, dat een levendige stadscampus moet worden. Het motto van dit project: *ruimte voor talent en technologie*. Door op één plek IT-bedrijven, techniek- en researchgerichte adviesbureaus en mbo- en hbo-opleidingen samen te brengen, wordt de ontwikkeling van kennis en talent gestimuleerd. Wat De Kien bijzonder maakt, is de *Digital Twin*: een digitale kopie

van de fysieke leefomgeving van het project. Hiermee wordt als het ware een digitale laag over de stad gelegd. Die zit vol met informatie die op één plek is samengebracht. Dit maakt het mogelijk om data te analyseren, slimme en efficiënte maatregelen te nemen en diverse scenario's door te rekenen. De Digital Twin wordt gebruikt om diverse aspecten van de stadscampus te simuleren en te analyseren, wat helpt bij het aanpakken van maatschappelijke vraagstukken zoals klimaatadaptatie, energietransitie en woningbouw.

SLIMME STEDEN WERELDWIJD

Tegen 2050 zal naar verwachting 70 procent van de wereldbevolking in stedelijke gebieden wonen. Dit zal leiden tot een jaarlijkse toename van uitstoot en energieverbruik. Daarom is er dringend behoefte aan onder meer efficiënte stedelijke transportnetwerken, milieuvriendelijke waterafvoersystemen en energiezuinige gebouwen. Earth.org stelde een top 7 samen van steden die goed op weg zijn om de uitdagingen aan te pakken die samengaan met een groeiende stedelijke bevolking. Deze *smart cities* gebruiken data en algoritmes om slimmer beleid te bedenken, uit te voeren en (sneller) te evalueren:

- 1 Singapore (Singapore)
- 2 Helsinki (Finland)
- 3 Zürich (Zwitserland)
- 4 Oslo (Noorwegen)
- 5 Amsterdam (Nederland)
- 6 New York (Verenigde Staten)
- 7 Seoel (Zuid-Korea)



Slim reizen in Zürich

Zürich heeft een voorbeeldfunctie als het gaat om zijn efficiënte en betrouwbare openbaarvervoerssysteem. *Het internet of things* speelt een grote rol om treinen, trams en bussen slimmer en gebruiksvriendelijker te maken. Denk aan realtime informatie over aankomst- en vertrektijden, slimme verkeerslichten die de doorstroming van trams en bussen optimaliseren en sensoren om de bezettingsgraad van voertuigen te meten. Reizigers kunnen hun reis dankzij die innovaties efficiënt plannen. De haltes hebben interactieve schermen die ook updates geven over evenementen en weersomstandigheden. Via hun smartphone kunnen reizigers hier verbinding mee maken om persoonlijke reisinformatie te ontvangen. De voordelen zijn duidelijk: minder wachttijden, betere doorstroming van het verkeer en een verhoogde tevredenheid onder reizigers.



In de toekomst kijken

Spatial computing verbindt de fysieke en digitale wereld naadloos met elkaar door gebruik te maken van verschillende technieken. Een voorbeeld hiervan zijn augmented reality (AR)-headsets. Deze apparaten kunnen virtuele, (nog) niet bestaande objecten in de fysieke ruimte plaatsen. Alsof het object deel uitmaakt van de echte wereld. De technologie wordt ook steeds vaker toegepast in de bouw en architectuur. Architecten kunnen zo bijvoorbeeld gedetailleerde 3D-modellen van hun ontwerpen maken en die in een virtuele omgeving plaatsen. Spatial computing maakt het mogelijk om door een gebouw te lopen en het ontwerp te ervaren nog voordat de bouw is begonnen.



BIM IS TOP

Maar liefst **632 meter hoog** en in totaal **128 verdiepingen**. Dan hebben we het over de op een na hoogste wolkenkrabber ter wereld: de **Shanghai Tower** in Shanghai (China). De toren staat bekend om zijn opvallende spiraalvormige ontwerp. Niet alleen prachtig om te zien, het helpt ook de windbelasting op het gebouw te verminderen. Bij de bouw van deze toren is *Building Information Modeling* (BIM)-technologie gebruikt; een digitale weergave van zowel de fysieke als functionele eigenschappen van het gebouw. BIM fungeert als een centrale bron van informatie, die gedurende de gehele levenscyclus van het gebouw kan worden gebruikt bij het nemen van besluiten. Deze technologie bleek zeer waardevol bij het verbeteren van de samenwerking, coördinatie en het delen van gegevens tussen de verschillende partijen die meewerkten aan dit architectonisch wonder.

In perspectief

‘Gebiedsontwikkeling en waterveiligheid zijn prima te combineren’

In botsende belangen gelooft ze niet zo, in verschillende perspectieven wel. Overheden, waterschappen en gebiedsontwikkelaars moeten elkaar in een eerder stadium opzoeken, vindt **Hetty Klavers**, dijkgraaf van Waterschap Zuiderzeeland. ‘Een ontwikkelaar zal toch geen huizen willen bouwen op een plek die over tien jaar niet meer veilig is?’

1 ZIJN WATERBEHEER EN GEBIEDSONTWIKKELING ELKAARS CONCURRENTEN?

‘Nee, ik ben geneigd te zeggen: nooit. We hebben samen te maken met één werkelijkheid van water en bodem. Je kunt de belangen van gebiedsontwikkelaars, overheden en waterschappen wel uit elkaar willen trekken, maar in feite zijn die één geheel, omdat ze met een en dezelfde plek te maken hebben. Een gebiedsontwikkelaar kan een bepaalde plek wel heel mooi vinden, maar zal uiteindelijk toch geen woningen willen bouwen op een plek die over tien jaar niet meer veilig is door overstromingsrisico? Gebiedsontwikkeling en waterveiligheid zijn geen botsende belangen, maar verschillende perspectieven. Het is onze rol om in kaart te brengen wat de gevolgen zijn voor het water- en bodemsysteem als je bepaalde veranderingen aanbrengt in een gebied. Ons waterschap doet dat in een gebied dat weliswaar jong is, maar waar we er ook heel veel ervaring mee hebben: op de bodem van de voormalige Zuiderzee.’

2 WORDT HET WATERSCHAP ALTIJD VROEG AAN TAFEL UITGENODIGD?

‘Onze ervaringen zijn wisselend. Het besef groeit dat het belangrijk is om al heel vroeg samen aan tafel te zitten – vóór er bepaalde afslagen zijn genomen. Als het gebeurt dat een overheid of projectontwikkelaar ons niet meteen vanaf het begin meeneemt, dan horen we eigenlijk altijd: de volgende keer nodigen we jullie eerder uit. Alle partijen realiseren zich steeds beter dat het pas echt ondoordacht en duur is als je een besluit vanuit één perspectief neemt. Met een gezamenlijke perspectief bedoel ik overigens niet alleen alle partijen die bij gebiedsontwikkeling zijn betrokken, maar ook het sociaal-maatschappelijke perspectief: de ontwikkeling van een gebied moet bijdragen aan een plezierige, liefst verbeterde leefomgeving.’

3 WAT KAN ZO’N VROEGTIJDIG OVERLEG CONCREET OPLEVEREN?

‘Almere Pampus is een mooi voorbeeld. Op dit groot stuk landbouwgrond worden woningen ontwikkeld. Het Rijksvastgoedbedrijf heeft die grond altijd in eigendom gehouden en verpacht als biologische landbouwgrond.



Decennia geleden was al duidelijk dat deze grond ooit minder geschikt zou worden voor landbouw, onder andere door bodemdaling. Door de biologische landbouw zijn water en bodem van uitstekende kwaliteit. Om die kwaliteit te behouden wil de gemeente de grond zo min mogelijk bewerken. Het is de ambitie om de wijk waterneutraal te maken en het hemelwater op de laagste plekken op te vangen. Door aan de voorkant samen naar uitdagingen te kijken, kun je het gebied vanuit alle perspectieven, waaronder die van water en bodem, optimaal ontwikkelen. Of neem nieuwbouwproject Weezenlanden-Noord in Zwolle, waarbij ons buurwaterschap Drents Overijsselse Delta betrokken is. De huizen kunnen zowel in de daken als ondergronds water opvangen. Zo zie je: het is niet óf woningbouw óf wateropvang. Je kunt die zaken heel goed combineren als je het slim doet. Maar daarvoor is het dus wel nodig dat wij ons perspectief tijdig kunnen inbrengen.’

4 WAT ZIJN, BEHALVE WATEROPVANG, ZAKEN WAAR JULLIE OP HAMEREN?

‘Eén meter zeespiegelstijging kunnen we technisch opvangen in Nederland – al is dat een hele klus. Wat men zich niet realiseert: het weer dat we erbij krijgen met die ene meter hoger, is niet aangenaam. Denk aan extreme regenval, langdurige droogte gevolgd door plotselinge clusterbuien en heftige stormen. Je bent er dus niet met alleen het intekenen van waterberging. Bij gebiedsontwikkeling moeten we veel meer dan voorheen rekening houden met allerlei weersextremen.’

5 HOE KRIJG JE ALLE NEUZEN DEZELFDE KANT OP?

‘Dat gaat soms stroef. Zo hebben we stevige discussies gehad over project Almere Duin. Normaal houden we om een dijk heen een marge aan voor toekomstige versterking. Andere partijen wilden een kleinere marge. Daar hebben wij mee ingestemd, maar onder de voorwaarde dat we de dijk wel sterker zouden maken dan de norm voorschrijft, zodat we de komende honderd jaar veilig zitten. We konden het moeilijk eens worden, onder andere vanwege de kosten. Wij houden vast aan de norm, omdat aan ons de zorg voor waterveiligheid is toevertrouwd. Het ingewikkelde is dat we gelijktijdig aan verschillende vraagstukken werken: klimaatverandering is gaande, de woningnood is hoog, de landbouw is bezig met een transitie, de waterkwaliteit staat flink onder druk. Dat maakt dat we ons niet kunnen permitteren om met z’n allen een robbertje te vechten. Daar hebben we simpelweg de tijd niet voor.’ ■

CV Hetty Klavers is sinds 2013 dijkgraaf van Waterschap Zuiderzeeland. Hiervoor was ze programmadirecteur Deltaprogramma IJsselmeergebied en stafdirecteur Netwerken bij de staf van de directeur-generaal van Rijkswaterstaat.

Dubbelinterview

WE MOETEN WEER OOG KRIJGEN VOOR ELKAARS BELANG EN RISICO'S DELEN

Een gebrek aan ruimte, dure grond en oplopende kosten vormen een belemmering bij de uitvoering van bouwplannen terwijl de ambities torenhoog zijn. De eis dat twee derde van de woningen betaalbaar moet zijn, zet extra druk op de ketel. Wat is er nodig om te versnellen? Het ontbreekt aan regie op ruimtelijke ordening, betoogt **Peter Boelhauer** (TU Delft). **Aeisso Boelman** (Fakton) is optimistischer.

'JE HOEFT NIET OUT OF THE BOX TE DENKEN. GEWOON ZORGEN DAT JE VOLDOENDE AMBTENAREN HEBT EN JE RUIMTELIJKE ORDENING OP ORDE IS'

De afspraken die afgelopen december werden gemaakt op de Woontop liegen er niet om. Procedures worden aangepast om de regeldruk te verlagen. Ook wil het kabinet meer grootschalige bouwlocaties aanwijzen om de ambitie van honderdduizend nieuwe woningen per jaar te verwezenlijken. Van die nog te bouwen woningen moet twee derde betaalbaar zijn voor huishoudens met een laag en middeninkomen. Daarvoor stelt het kabinet € 7,5 miljard beschikbaar bovenop de eerder toegezegde € 12,5 miljard. De vraag of het pakket aan maatregelen genoeg is om de woningmarkt te repareren, is lastig te beantwoorden. Het formuleren van de oorzaken die de woningmarkt zo weerbarstig maken is eenvoudiger, vinden Peter Boelhouters, hoogleraar huisvestingssystemen bij de TU Delft, en Aisso Boelman, partner bij Fakton en specialist op het gebied van publiek-private samenwerking (pps) bij vastgoed- en gebiedsontwikkeling.

WAAROM FUNCTIONEERT DE WONINGMARKT NIET GOED?

Peter Boelhouwer: 'Een aantal eigenschappen van een goed functionerende markt ontbreken. Alleen al de lange tijd die het kost om te bouwen, zorgt dat vraag en aanbod lastig met elkaar in evenwicht komen. Het marktfalen is in Nederland heel extreem. De aanbodelasticiteit – hoe goed is het aanbod in staat om op de vraag te reageren? – is slecht. Er is amper een verband. Dat heeft te maken met hoe we het bouwproces georganiseerd hebben. De strikte ruimtelijke beperkingen veroorzaken veel vertraging.

Het duurt zo tien jaar voordat je een nieuwe woonwijk hebt gebouwd. Dan is het onzeker of de markt nog behoefte heeft aan die huizen. Daarnaast is er een cyclisch beleid. Als de vraag hoog is ondersteunen we de kopers, terwijl je dan juist het aanbod moet stimuleren. In plaats van cyclisch beleid hebben we behoefte aan anticyclisch bouwbeleid. Vlak na de kredietcrisis werden woningcorporaties bijvoorbeeld extra belast terwijl het al moeizaam ging. De woningmarkt is door dat beleid in Nederland veel harder geraakt dan in andere landen.'

Aisso Boelman: 'Naast de gevolgen van regulering en inconsistent beleid speelt er nog iets. Bij de woningbouwopgave zijn veel verschillende actoren betrokken. Die ontwikkelaars, bouwers, beleggers, financiers, woningcorporaties, gemeenten, provinciale en rijksoverheid begrijpen maar weinig van elkaar. Het zou alleen al helpen als publieke en private partijen zich meer interesseren voor elkaar. Er is zo weinig uitwisseling. Op een congres van gemeentelijke grondbedrijven zie ik vaak alleen gemeentelijke experts. Als ik aan ze vraag wie er naar de PROVADA, de grootste vastgoedbeurs van Nederland, gaat steekt 5 procent zijn hand op. Omgekeerd geldt dat ook. Mensen die dagelijks met elkaar aan tafel zitten, gaan niet naar elkaars congressen. Dat is eigenlijk best vreemd. Als Fakton dragen we bij aan de samenwerking – we zijn een oliemannetje dat ervoor zorgt dat partij A beter met partij B praat – maar het zou eigenlijk veel makkelijker moeten gaan. Van alle problemen is dit het makkelijkst op te lossen.'

HET KABINET-SCHOOF BELOOFDE TWEE MAATREGELEN OM SNELLER TE BOUWEN: EEN PLANBATENHEFFING EN EEN GRONDBELASTING. HOE ZINVOL ZIJN DIE MAATREGELEN?

Boelman: 'Ik vind ze beperkt zinvol. Of je het nu over planbatenheffing, inbrengwaarde, het kostenverhaal of een taxatierichtlijn hebt, het gaat allemaal over hetzelfde. Wat is de waardestijging van grond als je van bijvoorbeeld bedrijvigheid of akkerbouw naar woningbouw gaat en aan wie valt die waardesprong toe: aan de eigenaar, de marktontwikkelaar of aan de publieke zaak? Ik vind zo'n planbatenheffing beperkt zinvol, omdat er in veel gevallen helemaal geen waardesprong is. Ik woon in Den Haag waar in de wijk Binckhorst veel bedrijvigheid wordt ingeruild voor woningbouw. Daar heb je helemaal geen waardesprong. Wat er nu staat heeft een hogere waarde dan de grondwaarde van wat er straks komt. Ik denk dat het eenvoudiger kan. Mijn stelling is: je hoeft niet allerlei nieuwe instrumenten te bedenken om de waardesprong te verdelen en de kosten te verhalen. Dat is in de basis al goed geregeld. Publieke partijen moeten gewoon duidelijk zijn over het kostenverhaal. Als je hier wil bouwen is dit het programma en moet je betalen voor deze kosten. Voorwaarde is wel dat je de inbrengwaarde aanpast. Breng die naar de huidige waarde in plaats van de toekomstige waarde, zodat je als gemeente geld overhoudt voor betaalbare woningen. Zo voorkom je dat de huidige eigenaar met een grote zak geld wegloopt.'

Boelhouwer: 'Een planbatenheffing vind ik op termijn wel goed. Als je de waardesprong van grond kan affromen, dan hou je geld over waarmee je de kwaliteit van een bouwplan kan verbeteren. Ook verdwijnen woningbouwsubsidies dan niet langer in de grondprijs. Daar gaan we alleen nu niets van merken. Veel grond is al aangekocht en voor we die wetgeving hebben



Peter Boelhouwer

is hoogleraar Housing Systems bij de faculteit Bouwkunde aan de TU Delft. Hij houdt zich bezig met de vraag en het aanbod op de woningmarkt en met het volkshuisvestingsbeleid. Het onderzoek in zijn leerstoel richt zich onder meer op woningkeuzeprocessen, kooprijsoontwikkelingen en sturing van de woningmarkt. Naast hoogleraar is hij onder andere penningmeester van het European Network for Housing Research (ENHR) en voorzitter van ArchitectuurPunt Zoetermeer.



Aisso Boelman

Als partner en CEO bij Fakton Consultancy, een adviesbureau gespecialiseerd in vastgoed- en gebiedsontwikkeling, richt hij zich op publiek-private samenwerking, stedelijke investeringen, ontwikkelstrategieën en grondbeleid. Daarnaast doceert hij bij verschillende kennisinstellingen en schrijft hij columns voor Gebiedsontwikkeling.nu.



AEISSO BOELMAN

‘DIE DIRECTEUR VAN EEN GROTE MARKTPARTIJ DIE VINDT DAT HET ANDERS MOET, ZOU EIGENLIJK WETHOUDER IN ZIJN EIGEN GEMEENTE MOETEN WORDEN’

ingevoerd zijn we jaren verder. Bij grondbelasting heb ik vraagtekens. Je schrikt investeerders af. Wie niet binnen twee jaar bouwt, riskeert een boete terwijl het probleem vaak niet bij de marktpartij ligt. Meestal speelt er iets anders: een slepende beroepsprocedure bij de Raad van State of onuitvoerbare eisen van een gemeente. Dat grond bewust niet bebouwd wordt, kom ik nauwelijks tegen. Die grondbelasting is een paardenmiddel dat je niet nodig hebt. Een gemeente heeft al aardig wat drukmiddelen om marktpartijen in beweging te krijgen, zoals het onteigeningsrecht, het voorkeursrecht en de bouwplicht. Dat gespeculeer met stukken grond in de Merwedekanaalzone in Utrecht had je daarmee kunnen voorkomen. Die maatregelen zijn in onbruik geraakt omdat gemeentes zich vanwege de risico's niet meer bezighielden met actief grondbeleid. Vaak is het grondbedrijf opgeheven en de knowhow verdwenen. Dat is een groot probleem. Plannen van marktpartijen blijven op de plank liggen omdat het ontbreekt aan ambtelijke capaciteit.'

WAT ZOU HELPEN OM EEN SNELLERE BESCHIKBAARHEID VAN GROND TE REALISEREN?

Boelhauer: 'We moeten weer terug naar het oude Vinx-beleid. In pps-projecten krijgen partijen oog voor elkaars belang, gaan ze risico's delen en elkaars problemen oplossen. Een gemeenschappelijke grondbank is een ander instrument waarmee je dat

bereikt. Je koopt gemeenschappelijk grond in. Zo kun je een businesscase maken waarin je met de winst van de ene locatie kan bouwen op een andere locatie waar je het verlies neemt. In Utrecht werd met Leidsche Rijn geld verdiend. Van die opbrengst kon elders in de stad gebouwd worden.'

Boelman: 'Dat zie ik ook zo. Het is belangrijk dat gemeenten weer pps-projecten durven te starten. Ze nemen het initiatief als de markt het niet doet. Veel meer gemeenten durven een voorkeursrecht te vestigen. Het geld van het Rijk helpt daarbij. Wat ook helpt is een consistent beleid. Als beleid breed wordt gedragen in een gemeenteraad en niet alleen binnen een coalitie, dan kan je een uitgezette lijn doortrekken na vier jaar in plaats van alles weer om te gooien na verkiezingen. Daar hebben politici een eigen verantwoordelijkheid in. En maak als gemeente inzichtelijk wat je plannen zijn in een gebied. Zorg voor duidelijke nota's waarin staat waar je gaat investeren in bijvoorbeeld waterretentie, een park of ontsluiting, zodat een ontwikkelaar of corporatie weet hoeveel hij daarvoor moet gaan betalen. Op die manier heb je een financieel ontwikkelkader. Nu is er vaak wel een ruimtelijke visie op een gebied maar zonder financiële cijfers. Dat die cijfers ontbreken is voor een deel voorzichtigheid, want als je alles vastlegt heb je geen manoeuvreerruimte meer.'

→

IS EEN SYSTEEMHERVORMING NODIG OF HEBBEN WE MEER BAAT BIJ PRAKTISCHE OPLOSSINGEN?

Boelhouwer: 'Het allerbelangrijkste is transparantie tussen overheden en marktpartijen, zodat voor iedereen duidelijk is wat wel en niet kan. In Amsterdam doen ze dat al jaren. Daar hebben ze afspraken met beleggers over middenhuurwoningen. Als je aantoon dat je een bescheiden rendement realiseert op die woningen, dan krijg je korting op de grondprijs. Dan spreken ze af dat de eerste vijftientig jaar de huren heel bescheiden stijgen. Daarna gaat het naar de vrije sector. Zo ingewikkeld is het niet. Met zulke afspraken zorg je dat ambities stroken met de realiteit. Als je het niet passend krijgt, kun je drie dingen doen. Op andere plekken bouwen waar het goedkoper is, de kwaliteitseisen verlagen of het subsidiëren. Dan stop je er als gemeenschap geld in. Dat hebben we in het verleden ook altijd gedaan. Het wiel is allang uitgevonden.'

Boelman: 'Daar ben ik het mee eens.'

HOE MAAK JE HET VERDIENMODEL VOOR BELEGGERS EN ONTWIKKELAARS SLUITEND ONDANKS HUURRESTRICTIES EN HOGE KOSTEN?

Boelhouwer: 'Als je alle partijen zo ver wil krijgen om te investeren, moet je zorgen dat ze een bescheiden rendement kunnen maken. Een beleid dat enerzijds heel zware fiscale heffingen oplegt en aan de andere kant de huur reguleert, is bijna surrealistisch. Daarmee jaag je beleggers weg. Dat doen ze in het buitenland beter. Daar worden woningcorporaties niet met vennootschapsbelasting om de oren geslagen. Institutionele beleggers hebben daar geen last van de earningsstrippingmaatregel. Die bepaalt dat de renteaftrek voor vastgoedbedrijven maar tot een bedrag van € 1 miljoen euro is toegestaan. Het zou ook helpen als er meer rekening wordt gehouden met de vraag

van consumenten. Nu wordt er te eenzijdig gekeken naar starters, terwijl uit onderzoek van de NVM blijkt dat doorstromers gemiddeld € 7,5 ton voor een woning kunnen betalen. Bouw dus meer woningen waarnaar gevraagd wordt. Meer dan vijftigduizend ouderen staan op de wachtlijst voor een knarrenhof omdat ze behoefte hebben aan een andere manier van wonen. De eis dat twee derde van de nieuwbouw uit betaalbare huizen bestaat moet van tafel. Kijk liever bij de ontwikkeling van een bouwprogramma naar wat er vrij komt in de bestaande woningmarkt en waar de koopkrachtige vraag zit.'

Boelman: 'De focus op betaalbare woningen en de starheid in publieke kaders is inderdaad te eenzijdig. In Leiden ben ik voorzitter van de Leidse Samenwerkingstafel Woningbouw. Daar overweegt de gemeente na goede gesprekken met de markt om normen aan te passen. Op die manier wordt de bouw van een groter type woning gestimuleerd, waarmee het treintje op gang komt. Ik denk dat je normen moet blijven stellen aan sociale huur en goedkope woningen, maar het hoeft niet in steen gebeiteld te zijn.'

WAT VINDT U VAN DE POGINGEN DIE DE POLITIEK NEEMT OM HET TIJ TE KEREN?

Boelman: 'Ik ben heel blij met de aandacht die Hugo de Jonge heeft gegeven aan het dossier wonen en ruimtelijke ordening. Hij is wel wat te voortvarend geweest. Ik denk dat De Jonge goede bedoelingen had met het reguleren van de middenhuur, maar een onbedoeld bijeffect was dat de investeringsbereidheid afnam. Er is lange tijd onduidelijkheid over de middenhuurregeling geweest. Economisch zat het ook tegen. De stijgende marktrente maakte de businesscase onhaalbaar. Ik vind de reacties op politieke plannen overigens vaak overdreven. We vragen dat de politiek zaken oplost, maar als ze in beweging komt is het weer niet goed. Die directeur van een grote marktpartij die vindt dat het anders moet,



PETER BOELHOUWER

'NEDERLAND IS TE KLEIN OM ALLE SECTORALE EISEN TE VERVULLEN'

zou eigenlijk wethouder in zijn eigen gemeente moeten worden. Dat gebeurt jammer genoeg vrijwel nooit.'

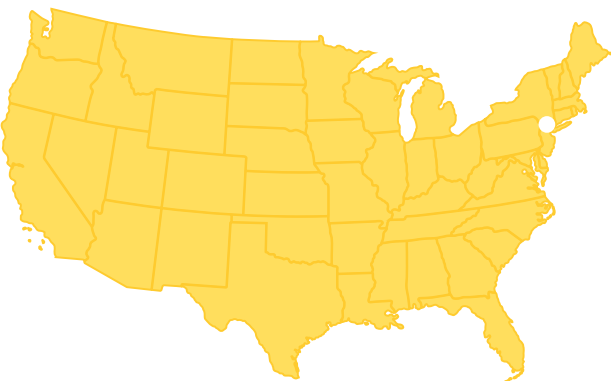
Boelhouwer: 'Dat politici erkennen dat er een probleem is, vind ik positief. We komen uit een tijd waar de Rijksbouwmeester riep dat we helemaal niet zoveel hoefden te bouwen. Er is ook serieus geld beschikbaar gesteld. Wat ons opbreekt is dat het Rijk de ruimtelijke ordening de laatste vijftien jaar heeft verwaarloosd. Die nota's van De Jonge waren mooie overzichten met uitgangspunten, maar er werden geen keuzes over ruimtelijke ordening gemaakt. Dat moet wel. Nederland is te klein om alle sectorale eisen op het gebied van waterberging, energie, landbouw, natuur en woningbouw te vervullen. Daarvoor hoef je niet out of the box te denken. Gewoon zorgen dat je voldoende ambtenaren hebt en je ruimtelijke ordening op orde is.'

ZIJN ER BUITENLANDSE SUCCESSEN DIE WE KUNNEN KOPIËREN?

Boelhouwer: 'Daarvoor zijn de verschillen te groot.

In Parijs hebben ze voor het olympisch dorp in vier jaar tijd achtduizend woningen gebouwd in een achterstandswijk. Een resultaat dat veel zegt over de doorzettingsmacht van de overheid in dat land. In Nederland heeft het Rijk zijn zaakjes niet op orde. Hier stappen ministeries en waterschappen naar de Raad van State om plannen tegen te houden die de minister van Volkshuisvesting wenselijk acht.'

Boelman: 'Ik zou de andere kant willen belichten. Ik ben vooral positief dat er weer publiek-private initiatieven zijn op woningbouwgebied. Er zijn goede initiatieven zoals de Gnephoeck. Daar is heel lang weerstand van de provincie geweest tegen een initiatief van de gemeente en marktpartijen om woningbouw te ontwikkelen. Uiteindelijk heeft de vorige minister daar voor het momentum gezorgd. Het Rijk stelt in de Gnephoeckpolder bij Alphen aan de Rijn een fors bedrag beschikbaar voor duizenden woningen en natuurontwikkeling. Met het aangaan van zulke pps-projecten, waarin gemeenten en marktpartijen een gebied ontwikkelen, zetten we de toon in Nederland.' ■



Made in ... New York



Renée Schoonbeek

is senior consultant stedelijke ontwikkeling bij Arcadis, een toonaangevend internationaal ingenieurs- en adviesbureau dat werkt aan een duurzame gebouwde en natuurlijke omgeving. Schoonbeek zet zich in voor toekomstige verstedelijking met verdichting, functiemenging, hoogwaardig openbaar vervoer en gedeelde publieke ruimte. Ze woont zowel in Amsterdam als in New York.

De urban shift

New York is veel meer dan alleen hoogbouw, hectiek en drukte. Ontdek nieuwe buurten en parken aan de waterkant en bezoek plekken die nu met pontveren bereikbaar zijn. Zo is de stedelijke transformatie zichtbaar en worden de contouren duidelijk van een stad die duurzamer, veerkrachtiger en mensvriendelijker is. Renée Schoonbeek ontwikkelt innovatieve oplossingen voor grootstedelijke uitdagingen en neemt ons mee naar vernieuwde plekken in de stad.



‘De afgelopen decennia heeft New York een enorme transformatie doorgemaakt en aan de waterkant zijn nieuwe stadsdelen en -parken gerealiseerd. Dit begon met de aanleg van **Battery Park City** in de vroege jaren tachtig, gevolgd door Hudson River Park aan de westzijde van Manhattan na 9/11. In de afgelopen vijftien jaar zijn de voormalige industriële havengebieden van Queens en Brooklyn veranderd in levendige woongebieden, met name Long Island City, Williamsburg en Greenpoint.’



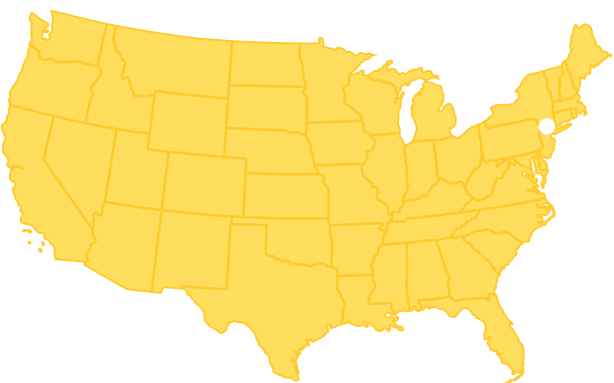
GENIETEN NAAST DE suikerfabriek

‘De nieuwste parken zijn **Brooklyn Bridge Park** en **Domino Park**, die onderling verbonden zijn met wandel- en fietsverbindingen. Kinderen en jongeren uit de hele stad komen naar de openbare sportvelden van Brooklyn Bridge Park. Die sportieve dynamiek is altijd leuk om te zien. Domino Park maakt deel uit van de herontwikkeling van de voormalige suikerfabriek, waarvan het hoofdgebouw is behouden en voorwerpen uit de oude fabriek zijn verwerkt in het ontwerp van het park. Het is er altijd druk en de sfeer is uitgelaten.’



OVERSTROMINGS-GEVAAR

‘Met een kustlijn van bijna duizend kilometer is New York bijzonder kwetsbaar voor de gevolgen van klimaatverandering, zoals de stijgende zeespiegel, kuststormen en extreme neerslag. De rampzalige gevolgen van orkaan Sandy in 2012 leidden tot een grootschalig project – *East Side Coastal Resilience* – om Lower Manhattan voor toekomstige overstroming te behoeden. Vorig jaar werd het eerste deel van het vernieuwde en opgehoogde **East River Park** geopend.’



WATER EN VERVOER

‘New Yorkers hebben de relatie tussen de stad en het water herontdekt. Niet alleen om te wonen en verblijven, maar ook voor vervoer. Met de herontwikkeling van de waterkant is ook het netwerk van pontveren enorm gegroeid. Naar Staten Island kon je al gratis met een pont, maar nu kun je ook – met **NYC Ferry** voor niet veel meer dan de standaardprijs van een metrokaartje (\$ 5,50) – heen en weer tussen Manhattan, Brooklyn en Queens.’

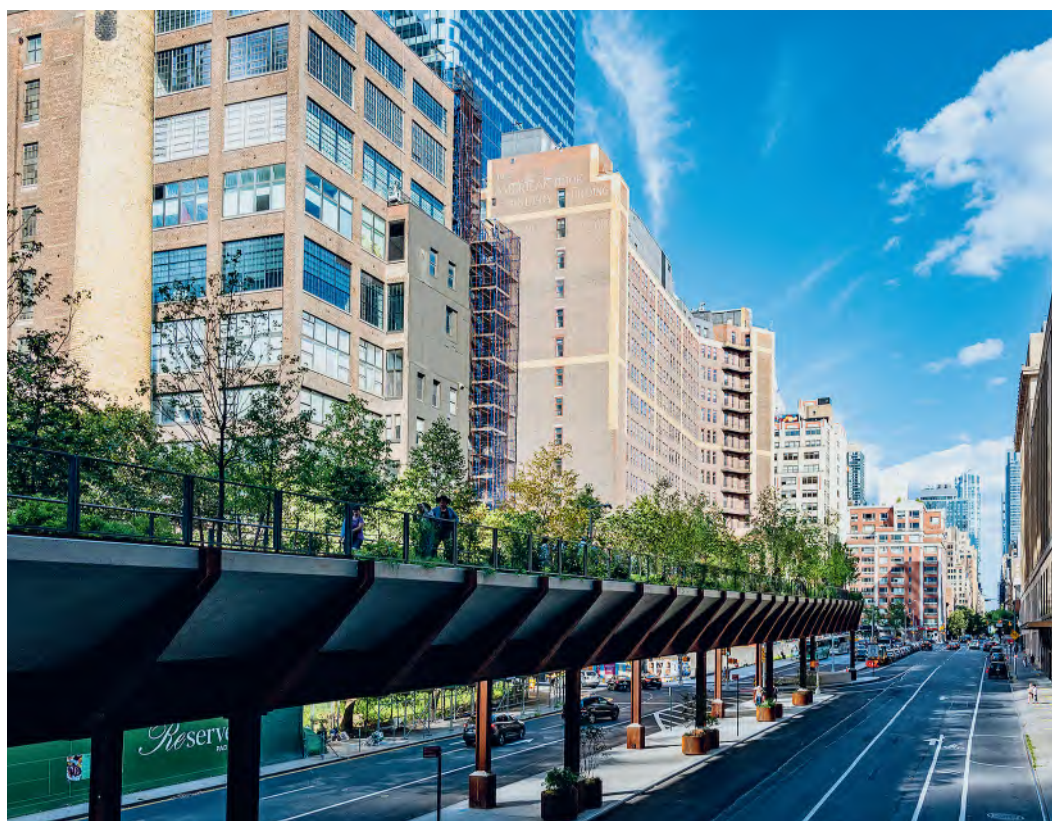


GEMENGD WOON-WERKGEBIED

‘**Hudson Square** is ook een aanrader. Ik stond aan de wieg van de transformatie van dit voormalige Printing District naar een gemengd woon-werkgebied als trekker van het Streetscape Masterplan voor het **Hudson Square Business Improvement District**. Een sterk staaltje urban placemaking waar ik nog steeds erg trots op ben! Voor elke boom en meter fietspad heb ik gestreden.’

The High Line

‘Niet zo veel tijd? Dan is er in Manhattan natuurlijk zat te zien. Wat mij betreft is de **High Line**, die het afgelopen jaar het vijftienjarig bestaan heeft gevierd, een must-see. De High Line wordt steeds verder doorgetrokken en de recentste uitbreiding is de verbinding met Moynihan Station.’



DE VIER VRIJHEDEN

‘De leukste bestemming voor een zomerse dag is het strand van **Far Rockaway**. Een andere, minder voor de hand liggende plek voor een bezoekje is het **Four Freedoms Park** op Roosevelt Island. Dit ontwerp van architect Louis Kahn is gewijd aan de vier vrijheden, zoals benoemd door Franklin D. Roosevelt: freedom of speech and expression, freedom of worship God in your own way, freedom from want and from fear. Ook mijn favoriete museum is via de pont te bereiken: het **Noguchi Museum** in Long Island City (Queens) door de kunstenaar Isamu Noguchi zelf ontworpen, gebouwd en ingericht in 1985 en recent vernieuwd en uitgebreid.’



Beeldreportage

EEN BORD VOL VERBINDING

Er is weinig dat mensen zó samenbrengt als eten.
Een gerecht dat met liefde bereid is, toont zorg en aandacht voor de
ander. Biedt troost. En brengt gesprekken op gang. Daarnaast vind je ook
onderdelen van cultuur en traditie terug in (soms eeuwenoude) recepten.
Een blik in de keuken in verschillende landen.

LAS FALLAS - VALENCIA, SPANJE

Elk jaar in maart wordt in Valencia het festival Las Fallas gevierd. Niet alleen zijn er in de hele stad prachtige beelden te bewonderen; ook de pannen paella die op houtvuurtjes staan te dampen in de straatjes van de Spaanse stad zijn onmiskenbaar onderdeel van deze culturele traditie.



GOLDEN TEMPLE - AMRITSAR, INDIA

De heiligste tempel van het sikhisme ligt in het noorden van India. Deze tempel wordt dagelijks bezocht door 100.000 pelgrims en bezoekers. Vrijwilligers maken er chapati (Indiaas platbrood), die gratis uitgedeeld wordt.



NIGHT MARKET - BEIJING, CHINA

Eten op een night market is een echte belevenis. Hele straten worden afgezet en rond zonsondergang gaan de eerste eetstalletjes open. De traditionele gerechten worden samen aan kleine tafels gegeten.



HIMMELBEET – BERLIJN, DUITSLAND

Midden in de multiculturele wijk Wedding in Berlijn ligt een oase van groen. Deze gemeenschapstuin telt tweehonderd moestuinbakken die buurtbewoners kunnen huren. Samen verbouwen ze er bieten, kruiden, tomaten en courgettes.



DAKAKKER – ROTTERDAM, NEDERLAND

Een boerderij van 1.000 m² boven op een dak in Rotterdam. Er wordt van alles verbouwd en er is een educatieprogramma voor basisscholen over stadslandbouw, klimaat en water, gezond voedsel en bijen.



BUURTBARBECUE – EINDHOVEN, NEDERLAND

Hoe kun je de kloof tussen studentenhuizen en omwonenden verkleinen? Daar hebben Eindhovense studenten iets op bedacht: een gratis barbecue voor alle omwonenden. Een mooie manier om met elkaar in contact te komen.



IFTAR – DUBAI, VERENIGDE ARABISCHE EMIRATEN

Tijdens de ramadan vasten moslims een maand lang tussen zonsopkomst en -ondergang. Veel moskeeën organiseren tijdens deze periode een gratis iftar, oftewel: de maaltijd na zonsondergang.

*Column***NAAST ELKAAR, NIET TEGENOVER ELKAAR**

In de wereld van de gebiedsontwikkeling zijn we geen tegenstanders, maar partners, of je nu namens de gemeente, een woningcorporatie of een ontwikkelaar aan tafel zit. Volgens **Margo Meijer**, regiodirecteur Noord-Oost & Midden bij BPD, mag het vertrekpunt verschillen, maar zijn we allemaal op pad met dezelfde missie: het realiseren van goede leefomgevingen met betaalbare en duurzame woningen, werkruimte en voorzieningen.

TOT EIND 2023 was ik bij de gemeente Utrecht eindverantwoordelijk voor de ontwikkeling van de Merwedekanaalzone, een voormalig industriegebied dat een duurzame leefomgeving wordt, met woonruimte voor zo'n 10.000 huishoudens, plus werk en voorzieningen. Binnen die gemeente heb ik ook de stedelijke sturing opgezet: wat doe je als ruimte en middelen beperkt zijn? Toen ik in 2023 bekendmaakte dat ik bij BPD ging werken, kreeg ik gefronste wenkbrauwen te zien. Of ik een overloper was geworden?

Ik begreep die reactie wel. Maar op een andere plek aan tafel gaan zitten – dat heeft niets met overlopen te maken. Of we nu werken bij de overheid, een woningcorporatie of een ontwikkelaar: we delen allemaal hetzelfde belang. We willen Nederland (her)inrichten met waardevolle leefomgevingen die bijdragen aan een duurzame toekomst met ruimte om te wonen, te werken en te ontspannen.

DE PUBLIEKE ZAAK

Vanzelfsprekend hebben overheid en private partijen uiteenlopende belangen

en uitgangspunten. Maar ze delen ook iets, iets belangrijks: de publieke zaak. Allemaal willen we leefomgevingen voor de lange termijn ontwikkelen. Het gaat om de toekomst van Nederland. Daar krijg je samen inspiratie van. We hebben wat dat betreft het mooiste vak van de wereld.

GESLAAGDE SAMENWERKINGEN

Nieuwe woningen en gebieden zijn er voor iedereen. Een gebouw raakt altijd aan de openbare ruimte. Een nieuwe wijk kan niet floreren zonder groen, water, slimme mobiliteits- en energieoplossingen, scholen en andere voorzieningen. Daar werken we samen aan, we kunnen al die dingen niet op eigen houtje bedenken. Er is afstemming voor nodig, samenwerking. Het raakvlak tussen markt en overheid is dus veel groter dan de verschillen. We hebben natuurlijk wel verschillende belangen die we met elkaar moeten verkennen, met een gezamenlijk resultaat als doel. En dat lukt ook vaak. Ik ken talloze goede voorbeelden van geslaagde samenwerking. Aan beide kanten van

de tafel heb ik eraan gewerkt. Bij de ontwikkeling – in publiek-private samenwerking – van de wijk Vathorst in Amersfoort was ik zelf nauw betrokken. Nu zie ik elke dag hoe goed het is geworden. Dat goede resultaat kon alleen worden bereikt dankzij goede samenwerking. Maar 'oude vormen en gedachten' zijn nog niet weg. Van beide kanten niet. Er zijn vooroordelen, over en weer. Maar de ene partij kan wat de andere niet kan. We komen alleen verder als we niet vervallen in contraproductief wij-zij-denken. Een overheid die dat uit het oog verliest, is net zo onverstandig bezig als een ontwikkelaar die alleen aan winst denkt. Echte samenwerking brengt ons verder. Daarvoor is transparantie noodzakelijk, vertrouwen, het overstijgen van oude vooroordelen en tegenstellingen. Als je dat vertrouwen in elkaar écht hebt en als je beseft dat je – bij alle verschillen en met respect voor verschillende perspectieven – werkt aan hetzelfde doel, dan kunnen we echt verder komen. Niet tegenover elkaar, maar naast elkaar. Eén plus één is drie. ■

CV Margo Meijer is sinds december 2023 regiodirecteur Noord-Oost & Midden bij BPD. Hiervoor werkte ze bij woningcorporatie de Alliantie en de gemeente Utrecht, onder meer als programmadirecteur Merwedekanaalzone.

Essay

EEN SIMPELE FORMULE VOOR GROEN

We moeten ons hard maken voor een standaard groennorm in Nederland, is de boodschap van **Cecil Konijnendijk**, directeur van Nature Based Solutions. Met dat uitgangspunt zijn velen het eens, maar als het over de invulling van die norm gaat worden de wensen toch een stuk minder concreet. Zelf ontwikkelde hij de 3-30-300-regel die door veel gemeentes als groennorm wordt omarmd.

NEDERLANDSE STEDEN ZIJN NIET GROEN GENOEG, zo stellen twee ministeries in de handreiking *Groen in en om de stad*. Dat knelt des te harder omdat door de groeiende bevolking en bijbehorende woningbouwopgave, verminderde biodiversiteit en klimaatverandering het belang van voldoende bomen, parken en tuinen in de stad groter is geworden. Duitsland had in de negentiende eeuw al een groennorm die als instrument voor de stadsplanning werd gebruikt en voorschreef hoeveel vierkante meter groen er nodig was per bewoner en per

huis. Die norm was heel algemeen. Er werden geen eisen aan het soort groen gesteld. We weten inmiddels veel meer over de belangrijke invloed van bomen en groen in de stad. Het potentieel van groen voor de stad wordt niet langer onderschat. Nu is het zaak om de kennis over wat groen voor ons doet toe te passen. De aandacht is er gelukkig. Ik heb vijftientig jaar in het buitenland gewoond. Als je zolang weg bent geweest valt des te meer op hoe het thema hier in Nederland is



opgebloeid. Klimaatverandering is een belangrijke trigger. Mensen willen in een wijk wonen die duurzaam is. Een andere trigger is mentale gezondheid en het effect van buiten zijn. Sinds de coronapandemie zijn we meer gaan beseffen hoe belangrijk groen voor ons is.

DAADKRACHTIG

Toch is het niet zo eenvoudig om die bewustwording in daden om te zetten. Bij het inrichten van de beperkte ruimte in een stad wordt er vaak flink onderhandeld en moet groen concurreren met parkeerplaatsen, wegen en huizen. De traditionele zienswijze is: laten we zorgen voor een park of het aankleden met wat groen, zodat de wijk er leuker uitziet. Wat het lastig maakt is dat bomen, parken en tuinen moeilijk in normen vast te leggen zijn. Groen is onvoorspelbaar. Het groeit en past niet zo makkelijk in een hokje. Met zo'n ongreepbare factor sta je niet sterk in het politieke spel en zo wordt groen al snel een bijzaak. Om de aandacht vast te houden heb je een groennorm nodig die zo concreet mogelijk is en eisen stelt. Je moet groen zien, erin leven en het gebruiken. Je hebt buurtparken nodig om in te wandelen, groenstroken in je wijk en bomen in je straat. Oftewel gebruiksgroen, omgevingsgroen en zichtbaar groen. Dat moet je verpakken in een genuanceerde norm waarmee je de taal van de stedenbouwkundige

‘WE HEBBEN BOMEN NODIG. DIE ZIJN NET ZO BELANGRIJK ALS HUIZEN, STRATEN EN WINKELS’



Cecil Konijnendijk is onderzoeker, docent en adviseur op het gebied van stedelijke bosbouw en vergroening. Hij is medeoprichter van het Nature Based Solutions Institute. Daarnaast is hij hoofdredacteur van het tijdschrift Arboriculture & Urban Forestry.

spreekt. En getallen en normen behoren tot zijn vocabulaire.

STELREGEL

In de door mij ontwikkelde 3-30-300-regel heb ik rekening gehouden met de verschillende rollen die het groen als gebruiksgroen, omgevingsgroen en zichtbaar groen in de stad vervult. Je wil vanuit je raam drie volwassen bomen kunnen zien. Daarnaast moet iedere wijk voor dertig procent overschaduwd worden door bomen. Dan gaat het dus om genoeg grote bomen. Ten slotte moet ieder huis maximaal driehonderd meter verwijderd zijn van een hoogwaardig openbaar groengebied zoals een park of stadsbos. Dat laatste is in veel gemeenten al een geaccepteerde norm. Als stelregel biedt het flexibiliteit. In een historische binnenstad zullen die drie componenten zich op een andere manier tot elkaar verhouden dan in een nieuwbouwwijk.

Je moet niet lukraak groen toevoegen. Als je de groei van biodiversiteit wil stimuleren, dan zul je misschien meer gemengde vegetatie benadrukken. Wanneer je de juiste planten kiest, dan volgen de dieren vanzelf.

Je kan de stelregel ook uitbreiden met varianten voor verschillende type wijken. In Groningen is bijvoorbeeld een *Urban Forest Masterplan* ontwikkeld, waarbij er verschillende plannen zijn om de dertig procent schaduw van bomen te realiseren. Het is een simpele formule die voor iedereen, van stadsbewoner

tot politicus, te begrijpen is en hij is ook wetenschappelijk onderbouwd. Zo blijkt uit onderzoek dat bomen een belangrijke invloed hebben op klimaat en gezondheid. Ze geven veel winst in korte tijd. Naarmate de schaduw van bomen toeneemt, gaat de temperatuur op een warme zomerdag met een paar graden naar beneden. Dat betekent dat je meer mensen gezond houdt. Daarnaast verbetert ook de mentale gezondheid.

HOGE LAT

De aanzet tot een standaard groennorm werd vorig jaar gegeven met een rapport dat in opdracht van Staatsbosbeheer, Vogelbescherming Nederland, Natuur & Milieu en ANWB is geschreven door ingenieursbureau Sweco. Daarin worden diverse groennormen, waaronder de 3-30-300-stelregel, onderzocht. In het rapport van Sweco wordt over de 3-30-300-regel opgemerkt dat een overgrote meerderheid van de onderzochte buurten slechts voldoet wanneer alle straten in een buurt autovrij worden gemaakt. Ook zal een significant gedeelte van de buurten hierdoor nooit kunnen voldoen aan de richtlijn. Toch vind ik dat mijn regel wel als basis voor groennorm kan dienen. Wanneer je de huidige situatie als uitgangspunt neemt vormen parkeerplaatsen een bottleneck, maar wat men zich moet realiseren is dat veel steden in een transitie zitten. Op het gebied van energie en mobiliteit vinden er grote veranderingen plaats. Het individuele autobezit zal drastisch verminderen.

Dat biedt mogelijkheden voor vergroening in de komende decennia. Gelukkig hoeven we niet zo lang te wachten. Ook nu kan er al meer dan men denkt. Uit haalbaarheidsstudies in Berlijn en in Malmö blijkt dat ze de schaduw van bomen in de openbare ruimte al op korte termijn kunnen verdubbelen. Met als uitgangspunt ‘leven met de natuur’ geven deze steden ruimte aan grote bomen, ook in verdichte delen van de stad. Berlijn heeft vanuit zijn historie altijd al veel ruimte voor bomen gehad, maar ook Malmö zet grote stappen. Daar hebben ze geanalyseerd waar in de stad nog ruimte is om bomen te planten. Bijvoorbeeld door kabels en leidingen te clusteren, zodat wortels ruimte hebben om te groeien. En het blijft niet bij woorden. In Malmö worden nu al bomen geplant in wijken die slecht scoorden op de 3-30-300-regel. Van deze buitenlandse voorbeelden leren we hoe je beleid concreet maakt en samenwerkingsverbanden creëert tussen stedenbouwkundigen, de groenafdeling van een gemeente, de projectontwikkelaar en de architect.

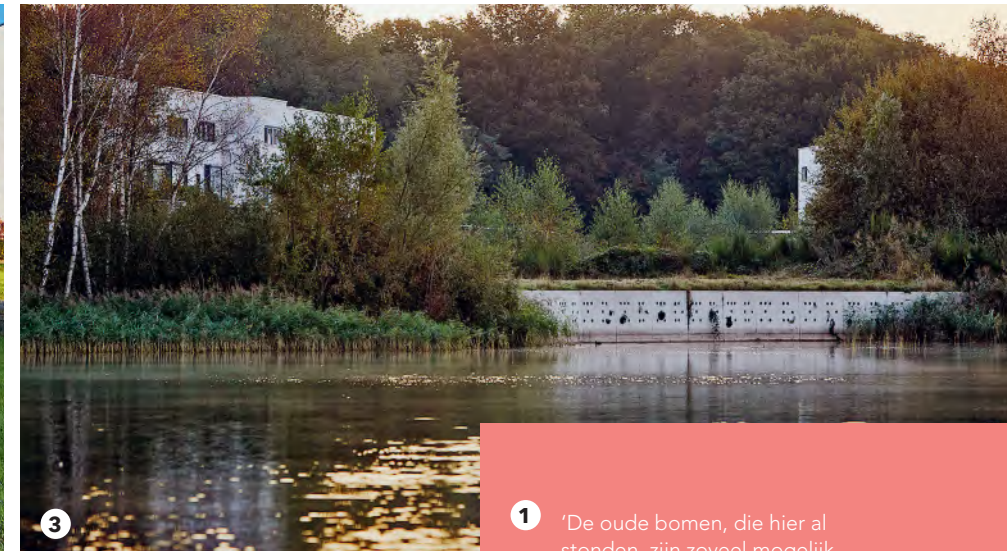
De groenafdeling krijgt een stem in een project en stelt bijvoorbeeld eisen aan de boomsoort. In die fase krijg je overigens wel te maken met totaal andere praktische uitdagingen. Beschik je bijvoorbeeld over voldoende gekwalificeerd personeel om dat groen te onderhouden? In die praktische beheerkant moeten veel gemeenten een inhaalslag maken.

KRACHTIG SIGNAAL

In het eerdergenoemde rapport van Sweco wordt een oproep gedaan om een Nederlandse norm te introduceren. Het geeft een krachtig signaal als de nationale overheid zo'n harde norm omarmt. Die top-down push zorgt ervoor dat gemeenten ermee aan de slag gaan. Dat zie je in Vlaanderen: daar is de 3-30-300-stelregel onderzocht en in aangepaste vorm geïntroduceerd als nationale groennorm. De drie bomen als uitzicht vanuit het raam en de maximale afstand van driehonderd meter tot een stadspark zijn overgenomen. Maar in plaats van dertig procent schaduw van bomen stelt de Vlaamse groennorm dat waar dertig procent niet haalbaar is je

dat mag compenseren met struiken of planten, maar dan wel met een dubbele hoeveelheid. Dus als je in een wijk maar twintig procent schaduw van bomen realiseert, dan moet daar geen tien maar twintig procent andersoortig groen tegenover staan. Het Vlaamse voorbeeld laat zien dat je meer bereikt met een harde norm. De 3-30-300-stelregel brengt de discussie rondom groen in de stad een stapje verder. Er wordt door projectontwikkelaars en architecten nu anders gekeken naar de noodzaak van groen, maar het is toch vooral nog een vertrekpunt. Een standaard groennorm is het daarom niet. De verschillende stakeholders willen graag duidelijkheid. Daarvoor moet je een standaard groennorm ontwikkelen die in steen gebeiteld is en waar je zonder goede argumenten niet van kan afwijken. Een stelregel van 3-30-300 is overzichtelijk en goed toepasbaar. Een stad wordt alleen groener als je er prioriteit aan geeft. We hebben bomen nodig. Die zijn net zo belangrijk als huizen, straten en winkels. ■

‘GROEN IS ONVOORSPELBAAR. HET GROEIT EN PAST NIET ZO MAKKELIJK IN EEN HOKJE’



'Je woont hier met elkaar aan het groen, vol met oudere bomen die zoveel mogelijk zijn gehandhaafd'

Terug naar de wijk

SURFPLAS GOIRLE: BETAALBAAR WONEN TUSSEN WATER EN BOS

Het is een plek die veel moois combineert: de centra van Tilburg en Goirle op korte fietsafstand, een waterplas voor de deur en een bos in de achtertuin. En dat met aantrekkelijke en betaalbaar woningen. Ontwikkelingsmanager Frans van den Boomen neemt ons mee naar Goirle, waar BPD een kleine tweehonderd woningen realiseerde.

DE WATERPLAS OP DE OVERGANG VAN TILBURG EN GOIRLE kent een functionele oorsprong: hier werd het zand gewonnen voor de aanleg van snelweg A58. Inmiddels dient het water als decor voor een bijzonder nieuw woonmilieu aan de westkant. Van den Boomen: 'De gemeente Goirle wilde hier inzetten op betaalbare koop- en huurwoningen voor starters en gezinnen. BPD kon daarop inspelen, onder meer met middenhuurwoningen, die ook in deze regio veel gevraagd zijn.'

GROENE VINGERS

Een belangrijk ander aandachtspunt bij de ontwikkeling vormde de ecologie en dus werd er ruimte gemaakt voor flora en fauna. 'Dat zie je bijvoorbeeld terug in de stedenbouwkundige opzet, waarbij groene "vingers" als het ware de verbinding vormen tussen de waterplas en het bos. Hier is expliciet ruimte gemaakt voor de leefgebieden van verschillende diersoorten, zoals de kamsalamander.' De groene tussengebieden vormen ook voor de mens een prettige omgeving: 'Je woont hier met elkaar aan het groen, met oudere bomen die zoveel mogelijk zijn gehandhaafd. Daarbij hebben we auto's grotendeels uit het zicht gebracht door parkeerkoffers te introduceren. Het hele woongebied heeft daardoor een prettige autoluwe uitstraling gekregen.'

- 1** 'De oude bomen, die hier al stonden, zijn zoveel mogelijk gehandhaafd.'
- 2** 'Wat we hier gerealiseerd hebben, zijn unieke vrijstaande woningen. De hoogwaardige architectuur heeft een verwijzing naar de jaren twintig de vorige eeuw.'
- 3** 'Links staat een deel van de eengezinswoningen. De betonnen keerwand is speciaal neergezet voor de oeverwaluwen, die hier elk jaar hun nesten bouwen.'

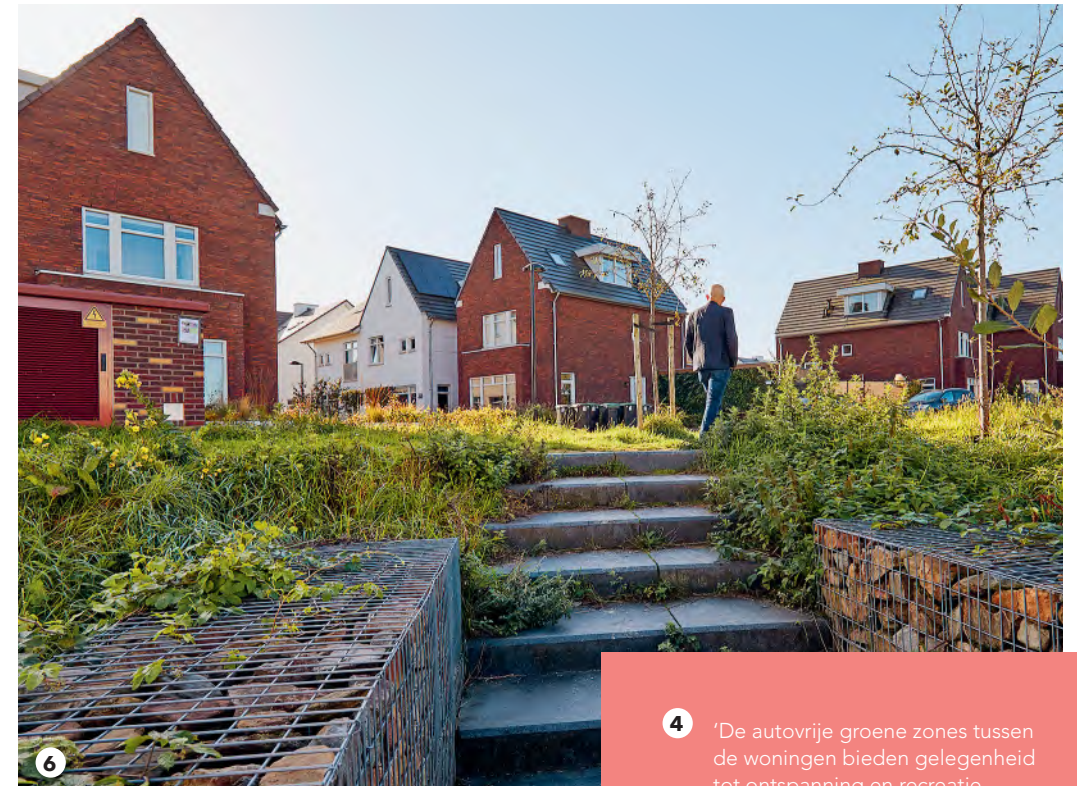
‘Het hele woongebied heeft een prettige autoluwe uitstraling’



4



5



6



Frans van den Boomen
is senior ontwikkelingsmanager
in regio Zuid en werkt sinds 2004
bij BPD. Hij studeerde aan de TUE
bouwkunde met betaalbaar wonen
als specialisme.

Het innovatieve karakter van de gebiedsontwikkeling komt ook terug in de toepassing van industrieel vervaardigde woningen, die zich uitermate goed leende voor de betaalbare koopwoningen. Van den Boomen: ‘We hebben deze conceptwoningen in speelse kleine blokjes neergezet die ten opzichte van elkaar verspringen. In het materiaalgebruik – een moderne mix van stucwerk, met mineraalverf afgewerkte witte gevels en de donkere Boschense baksteen – sluiten zij aan op de duurdere woningen langs de randen.’

VAKANTIEGEVOEL

Lopend door het gebied wijst Van den Boomen op de kleine details die dit woonmilieu een chique uitstraling geven: het uitgefreesde gevelmateriaal dat de woningen een hout-look geeft, de beukenhagen die de grens tussen privé en openbaar markeren, de langer doorlopende muren van de parkeerkofters en de metalen hekwerken bij de achtertuinten met snelgroeiende klimplanten.

De bewoners herkennen die kwaliteit ook. ‘Zo sprak ik onlangs twee bewoners die wonen in een hoekwoning met royaal zicht op de waterplas. Zij ervaren het wonen hier als “permanente

vakantie”. Aan het einde van de dag nemen veel bewoners via zelf aangebrachte trappen nog even een duik in het water en met de avondzon is het heerlijk genieten in de tuin. Als ze geluk hebben, dan kunnen ze hier ook de ijsvogel zien die in dit gebied nestelt.’

CADEAUTJES GEBRUIKEN

We sluiten de rondgang af met een kijkje in het aangrenzende bosgebied. Van den Boomen wijst op het landschappelijk ontwikkelen dat belangrijk is voor BPD: ‘Wat mij betreft gaat het om het slim inspelen op de cadeaus die de omgeving aanreikt: het water, het grote groen. De kunst is om dat te verbinden met de stedenbouwkundige en landschappelijke opzet van het woongebied, tot en met de inrichting van de openbare ruimte. Bij Surfplas is dat naar mijn idee heel behoorlijk gelukt. Achteraf gezien hadden we wellicht nog minder ruimte voor het parkeren kunnen realiseren, al dan niet in een combinatie met deelmobiliteit – bij onze huidige plannen kijken we daar in ieder geval scherp naar. En ik denk dat we het bestaande bos nog meer hadden kunnen integreren met de nieuwbouw. Zo leren we voortdurend bij.’ ■

- 4 ‘De autovrije groene zones tussen de woningen bieden gelegenheid tot ontspanning en recreatie. Op verschillende plaatsen zijn speeltoestellen geplaatst waar kinderen veilig kunnen spelen. De oude bomen zorgen voor groen en schaduw in de wijk.’
- 5 ‘De geschakelde en vrijstaande watervilla’s staan direct aan het water. De tuin grenst aan de plas. Bij mooi weer nemen de bewoners hier regelmatig een duik.’
- 6 ‘Voor de afscheiding tussen het achterpad en het ecologische gebied zijn schanskorven geplaatst. Ze geven een robuuste en luxe uitstraling.’

Rabo SmartBuilds gaat verder bij BPD

Rabo SmartBuilds wordt per 1 juni 2025 onderdeel van BPD en gaat verder onder de naam SmartBuilds. Het initiatief, dat in 2021 werd opgericht om bij te dragen aan de oplossing van het woningtekort, heeft inmiddels de eerste 120 modulaire woningen gerealiseerd op locaties zoals Texel. Het uitgangspunt van SmartBuilds is om modulaire woningen op gronden waar permanente woningbouw (nog) niet gepland of mogelijk is te bouwen en zo een bijdrage te leveren aan de urgente woningbehoefte. De woningen zijn specifiek bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen. Helma Born, algemeen directeur BPD: 'We krijgen hiermee een aanvullende propositie voor betaalbare huurwoningen die we in kunnen zetten bij onze gebiedsontwikkelingen. Waar BPD Woningfonds zich richt op permanente middenhuur nieuwbouwwoningen, is SmartBuilds gericht op modulaire – en daarmee op termijn verplaatsbare – huurwoningen. De woningnood blijft ook de komende jaren schrijnend hoog en SmartBuilds past goed in onze maatschappelijke missie om wonen voor iedereen bereikbaar en betaalbaar te houden.' De komende periode zal de focus liggen op de verdere uitbreiding van het woningportfolio.



BEEELD: ©KRAJICEK FOUNDATION/MAAIKE PETRI



BPD en Krajicek Foundation: sportieve ontmoetingsplekken voor leefbare wijken

BPD en de Krajicek Foundation gaan een meerjarig maatschappelijk partnership aan voor sportieve ontmoetingsplekken in aandachtswijken. Met deze samenwerking zetten beide organisaties zich in voor meer gelijke kansen voor kinderen en jongeren en de leefbaarheid in deze wijken. De samenwerking richt zich op het ondersteunen van multifunctionele sportvelden, de Krajicek Playgrounds, waar kinderen minimaal twee keer per week onder professionele begeleiding van een buurtsportcoach of jongerenwerker kunnen sporten. BPD en de Krajicek Foundation delen de visie dat een leefbare wijk meer is dan alleen een goede woning. Door sportieve ontmoetingsplekken te ondersteunen, investeren we in de sociale samenhang van een wijk. In buurten waar BPD actief is of wil zijn, draagt de organisatie bij aan sportieve, gezonde en sociaal verbonden wijken. Het is belangrijk dat kinderen veilig en dicht bij huis kunnen sporten en spelen. Sport brengt mensen samen en vergroot de kansen van kinderen en jongeren.

TEKST: JOKE DE WOLF

Achtergrond

KUNST MET AMBITIES

Soms zie je kunst in de openbare ruimte. Je vindt het mooi. Of niet. Of misschien heb je er geen mening over. Zo'n kunstwerk is er niet zomaar gekomen. Opdrachtgevers, kunstenaars en bewoners hebben elk een eigen stem in de totstandkoming. Wat zijn in zo'n proces de uitdagingen, gevoeligheden en verantwoordelijkheden om tot een goed eindresultaat en een gewaardeerd kunstwerk te komen? Jeroen Boomgaard, Martijn Hemmer en Ruud Reutelingsperger vertellen over hun ervaringen.

BEEELD: KIM VAN DAM/ANP

ZEEGEZICHT AAN HET IJ, AMSTERDAM / KUNSTENAAR: IRMA BOOM / 2015

‘Kunstwerken in de openbare ruimte wekken de suggestie dat er dingen mogelijk zijn’

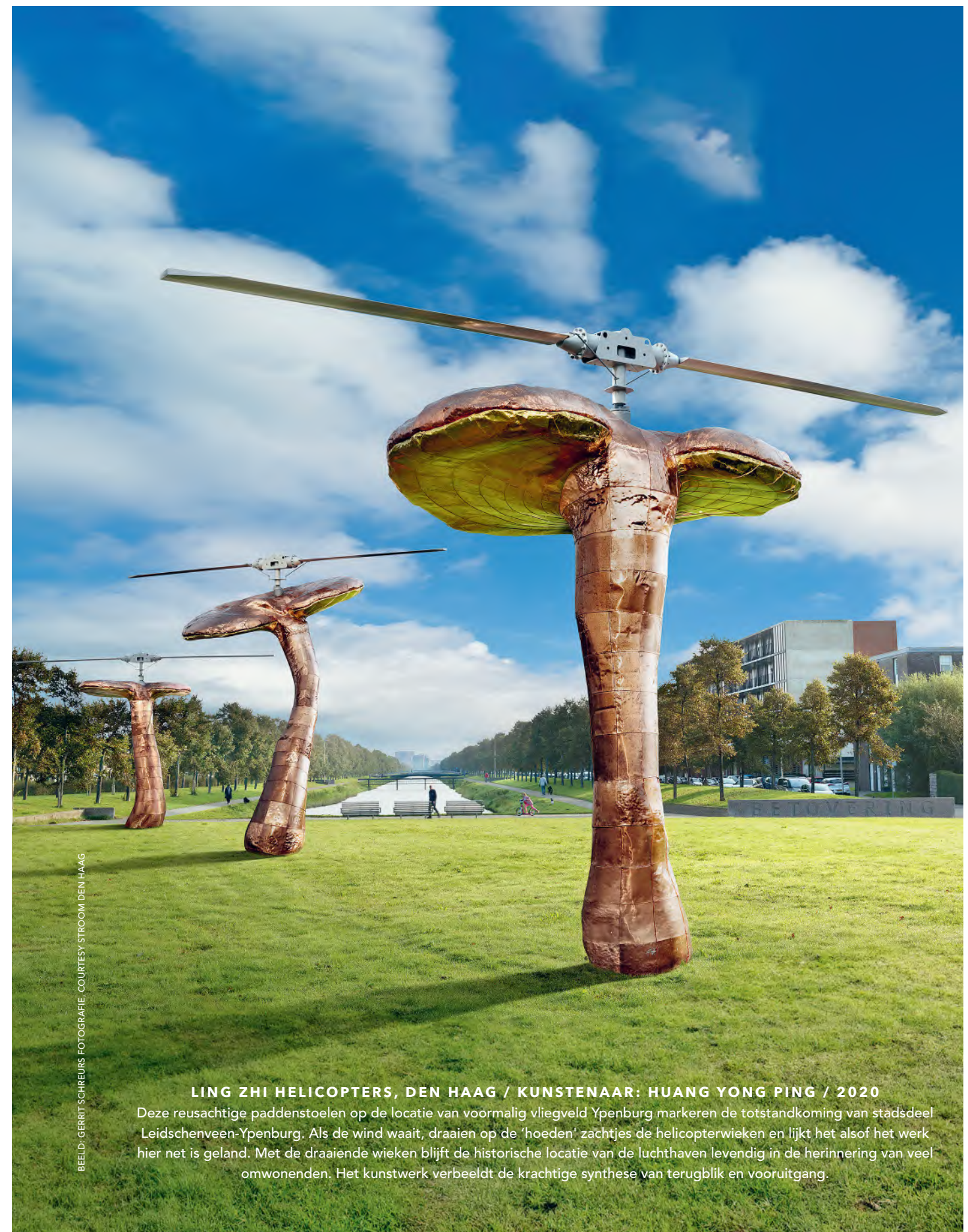
HET KAN GEBEUREN dat Jeroen Boomgaard ergens loopt en denkt: hé, is dat een nieuw kunstwerk? En dan blijkt het er al tien jaar te staan. Waarmee hij maar wil zeggen: in de openbare ruimte zijn zoveel prikkels dat kunst lang niet altijd prominent aanwezig is. ‘Die kunst hoeft niet per se een boodschap te hebben die je raakt,’ voegt hij eraan toe. Met het *Stadscuratorium* adviseert Boomgaard de gemeente Amsterdam – gevraagd en ongevraagd – over kunst in openbare ruimte. Het gaat hen om ‘stimuleren, verbinden, samenwerken, waarderen en het initiëren van de dialoog’. Het Stadscuratorium heeft op de website van het *Amsterdams Fonds voor de Kunst* een Handreiking geplaatst waarmee de adviseurs hun ervaring delen. Ervaringen die opdrachtgevers kunnen gebruiken bij vragen als: hoe zorg je ervoor dat een kunstwerk in de openbare ruimte de gewenste uitwerking heeft? En niet onbelangrijk: hoe krijgt het kunstwerk waardering van de bewoners?

TOEGEVOEGDE WAARDE

Wie antwoord op deze vragen wil vinden, moet eigenlijk eerst twee andere vragen stellen. Namelijk: wat is de reden om een kunstwerk in de openbare ruimte te willen? En: wat levert het de gebruikers van die ruimte, de bewoners en voorbijgangers, op? Boomgaard: ‘Kunstwerken in de openbare ruimte

wekken de suggestie dat er dingen mogelijk zijn. Een voorbeeld: je bent naar een ander land gevlogen. Je verlaat het vliegveld en ziet een groot standbeeld van de dictator. Dan weet je meteen dat er in dat land weinig mogelijk is. Maar staat er een raar beeld, dan hoef je als bezoeker het beeld niet meteen te snappen om toch te begrijpen dat dat een maatschappij met meer denkruimte is.’ Hij vervolgt: ‘Een kunstwerk kan antwoord geven op een vraag die niet is gesteld. Anders gezegd: het is essentieel voor een cultuur dat die cultuur soms wordt opgerekt. In kunst zit vaak iets ‘overschrijdends’. Iets wat je niet snapt. Als je dat niet wilt meenemen als opdrachtgever? Dat geeft heel brave, saaie kunst.’ Boomgaard waarschuwt tegelijkertijd voor te hoge verwachtingen: ‘Een kunstwerk in de openbare ruimte is vaak een opwaardering voor die plek. Maar: het is geen wondermiddel. Als je maatschappelijke problemen wilt oplossen, dan moet je zorgen dat er een goede infrastructuur is. Dat er goede zorg is. Onderwijs. Geld. Dát is de kern en dat gaat kunst alleen nooit oplossen.’

Ruud Reutelingsperger ziet dat net een beetje anders. Als kunstenaar en maker heeft hij praktijkervaring met kunst in de openbare ruimte. Volgens Reutelingsperger draagt een kunstwerk vooral bij aan het vertellen van verhalen en het maken van een plek: ‘Wij vinden het interessant om in transformatiegebieden te werken. Dus in gebieden die op de schop gaan. Dat betekent dat je een plek hebt met een verhaal. En dat verhaal wil je laten zien. Het is een verhaal over waar je nu bent – wat is dit voor oord? – en wat zo’n plek kan worden. Kijk: mooie huizen en gebouwen neerzetten ... dát is geen ‘plek maken’. Zelfs als de bewoners er al wonen, heb je nog geen ‘plek’. Want de auto staat weliswaar voor de deur, maar de bewoners hebben onderling nog niks met elkaar. Er is nog geen gemeenschap. In die zin kan kunst ontmoeting faciliteren, maar gaat daarbij ook over een gedeeld verhaal van de plek, over dat verbeelding bijdraagt aan gezamenlijkheid. Dat is volgens mij een rol voor kunst en cultuur.’



LING ZHI HELICOPTERS, DEN HAAG / KUNSTENAAR: HUANG YONG PING / 2020

Deze reusachtige paddenstoelen op de locatie van voormalig vliegveld Ypenburg markeren de totstandkoming van stadsdeel Leidschenveen-Ypenburg. Als de wind waait, draaien op de ‘hoeden’ zachtjes de helicopterwieken en lijkt het alsof het werk hier net is geland. Met de draaiende wieken blijft de historische locatie van de luchthaven levendig in de herinnering van veel omwonenden. Het kunstwerk verbeeldt de krachtige synthese van terugblik en vooruitgang.

BEELD: GERRIT SCHREURS FOTOGRAFIE, COURTESY STROOM DEN HAAG



(LEAVE) SPACE FOR SPACE, AMSTERDAM / KUNSTENAAR: MORAG MYERSCOUGH / 2024

Morag Myerscough's mantra is 'Maak gelukkig degenen die dichtbij zijn en degenen die ver weg zijn zullen komen'. De kunstenaar is gefascineerd door hoe kleur, patroon en woorden stedelijke omgevingen kunnen veranderen en de perceptie van ruimtes in plaatsen kunnen veranderen. Het tijdelijke kunstwerk op het NDSM-terrein gaat over 'sense of belonging'. Wat maakt dat je je ergens thuis voelt?

BEELD: GERT JAN VAN ROOIJ

RUUD REUTELINGSPERGER

'In die zin kan kunst ontmoeting faciliteren'

Alleen al het meedenken over een kunstwerk kan bewoners verbinden. In het aardbevingsgebied in Groningen gingen Reutelingsperger en zijn collega's ter voorbereiding van het ontwerp van een kunstwerk met de bewoners praten. 'Eerst wilden de mensen hun verhaal kwijt. Over de moeilijke en onzekere tijden die ze hebben gehad en nog steeds doorheen gaan. Ze weten dat het ooit wél voorbij zal zijn. En de vraag is: wat is er dan? Op deze plek? Daar hebben we samen over nagedacht. Je zag dat het voor de mensen een grote opluchting was om even niet te praten over de dagelijkse zorgen. Ze gingen vertellen over het landschap. De lucht. De kleuren. Het is vervolgens aan de kunstenaar om daar vorm aan te geven.' Martijn Hemmer, senior ontwikkelingsmanager bij BPD in regio Noord-West, sluit zich daarbij aan. Hij legt uit dat een kunstwerk in de openbare ruimte van toegevoegde waarde is, helemaal als het kunstwerk de bewoners en gebruikers van het gebied verbindt en de plek een identiteit meegeeft. Hemmer: 'Soms is dat doordat het kunstwerk een plek wordt waar mensen samenkomen. Maar sommige kunstenaars faciliteren die ontmoeting zelfs al in hun vooronderzoek. Bijvoorbeeld door workshops in de buurt te organiseren met betrokkenen. Denk bijvoorbeeld aan bewoners, leerlingen van basisscholen en historische verenigingen uit de buurt.'

ELKAARS TAAL BEGRIJPEN

Voor Hemmer is het al een heel gewone gang van zaken om de realisatie van kunst op te nemen in de planning van een gebied. Hij bespreekt vooraf of een kunstwerk in de openbare ruimte wenselijk is. 'Dat willen we graag aan de voorkant in het afsprakenkader geregeld hebben. Dan is het geadresseerd en kan je het erover hebben.' Hemmer vervolgt: 'Ik wil weten waar de kunstenaar zelf denkt iets toe te kunnen voegen. Daarbij kun je natuurlijk wel aangeven wat de randvoorwaarden van de kunstopdracht zijn, zodat de kunstenaar daar rekening mee kan houden. Als je →



Jeroen Boomgaard

is kunsthistoricus en lid van het Stadscuratorium in Amsterdam.



Martijn Hemmer

is senior ontwikkelingsmanager bij BPD in regio Noord-West.



Ruud Reutelingsperger

is kunstenaar en lid van het kunstenaarscollectief Observatorium.

‘Welke rol wil je dat kunst in de gebiedsontwikkeling gaat spelen?’

het voor de rest aan de creativiteit van de kunstenaar overlaat, kun je aardig verrast worden!’ Het is wel belangrijk, benadrukt Hemmer, om vooraf met de gemeente goede afstemming te hebben over de uitvraag aan de kunstenaar.

Boomgaard adviseert zo snel mogelijk de kunstenaars te betrekken bij een gebiedsontwikkeling. Want dat gebeurt helaas nog vaak te laat. ‘Er zijn dan bijvoorbeeld al drie plekken aangewezen waar een kunstwerk zou kunnen komen. Maar dat is veel te beperkt. Zeg gewoon: we willen graag iets met kunst. Maar houd ruimte; nodig kunstenaars uit om mee te denken over wat er gaat spelen, vertel wat je zou willen. Een kunstwerk is wat mij betreft trouwens niet per se een beeld. Het kan bijvoorbeeld ook een manifestatie zijn. Of een optocht. Of een dansvoorstelling.’ Die alternatieven worden volgens Boomgaard nog te weinig als optie gezien.’ Een fout die vaak wordt gemaakt, is dat sommige opdrachtgevers bang zijn zich te bemoeien met het ontwikkelen van kunst. Boomgaard: ‘Die angst is onterecht. Kunstenaars die goed zijn in het maken van kunst voor de openbare ruimte, begrijpen dat je met elkaar in gesprek kunt gaan. Dat is onderdeel van de ontwikkeling van het kunstwerk.’ De eerste opdracht die *Observatorium* ooit kreeg, kwam van een projectontwikkelaar die bij het voltooiën van nieuwbouwwijk Nieuw Terbregge in Rotterdam ‘iets te vieren’ had. Dat moest ‘een sokkel met iets erop’ worden, vertelt Reutelingsperger. Uiteindelijk werd dit cadeautje een groot werk in de geluidswal aan de snelweg. Het bijzondere was dat de groep kunstenaars regelmatig bij de directeur op werkbijeenkomst kwam. Reutelingsperger: ‘Hij wilde weten wat de plannen waren. Wij waren jonge kunstenaars, we praatten en praatten. Maar hij zei nooit wat hij ervan vond. Dat vonden wij verdacht, het maakte ons onzeker. Jaren later kwamen we hem weer tegen. We vroegen hem waarom hij nooit iets had gezegd. Hij vertelde dat hij bang was de verkeerde dingen te zeggen. Wat ik hiermee wil zeggen? Als je een project met een

kunstenaar gaat doen, is het belangrijk elkaars taal te begrijpen. Je moet praten over wat kunst betekent, en over wat de bijdrage van kunst kan zijn. Dat kan je doen door op basis van gelijkwaardigheid bij de opstart al gesprekken voeren over architectuur, landschap, erfgoed, ruimtelijke kwaliteit, cultuur en kunst.’

KIEZEN & CONSENSUS

Hoe kies je kunstenaars? En hoe bereik je overeenstemming over de ruimte die kunstenaars krijgen? Hemmer ervaart daarbij veel steun van de afdeling Kunst & Cultuur van BPD: ‘Deze afdeling is uniek voor een ontwikkelaar en heeft echt een meerwaarde. Het kan zijn dat een gemeente al een kunstenaar op het oog heeft. Dat is soms een lokale kunstenaar, waarvan iedereen zegt dat het een goede keuze is. Ik leg dat voor bij mijn collega’s. Is het inderdaad de juiste keuze? Zij pakken vervolgens het kunsttraject met de desbetreffende gemeente op. Het is belangrijk om draagvlak voor kunst te creëren. Welke rol wil je dat kunst in de gebiedsontwikkeling gaat spelen? Wordt het een blikvanger? Of een verbindend element? Daarover moet je het eens zijn met elkaar.’ Boomgaard benadrukt in de Handreiking het belang van een divers samengestelde selectiecommissie. Die moet niet alleen experts bevatten op het gebied van kunst en kunstenaars, maar tevens verschillende culturele perspectieven vertegenwoordigen. ‘Er komen weinig jonge kunstenaars en weinig kunstenaars met een biculturele achtergrond aan bod bij opdrachten in de openbare ruimte. Dat heeft zeker te maken met de samenstelling van de selectiecommissie.’ Reutelingsperger benadrukt dat ook de kunstenaar ondersteuning nodig heeft tijdens het proces: Er wordt veel gediscussieerd over kunst. Het goede gesprek dat je met elkaar kunt hebben, met een bewoner, een projectontwikkelaar, een architect. Dat maakt het juist leuk en interessant voor ons. Als kunstenaar kan je andere dingen aankaarten. Zoals de liefde voor een plek.’



FENIKS, ZWOLLE / KUNSTENAAR: GINY VOS / 2024

De achttien meter hoge constructie verbeeldt de feniks, de mythische vuurvogel, die opstijgt. Met de Feniks vraagt Vos aandacht voor het vraagstuk van klimaatadaptatie en de energietransitie. De natuur heeft zich bewezen na tegenspoed weer te kunnen herstellen, maar is de aarde net als de Feniks in staat weer te herrijzen als ze opbrandt?



BEELD: PEDRO SLUITER



KUNSTBRUG, AMSTERDAM / KUNSTENAAR: MARTIJN SANDBERG / 2024

Uit het verticale lijnenspel van de vrijstaande goudkleurige stalen spijlen wordt de tekst 'Opgelet! Kunstwerk! Opgelet!' zichtbaar. De kunstenaar speelt met de wezenlijke vraag 'Wat is een kunstwerk?' De kunstbrug voegt extra kwaliteit toe aan de leefomgeving en de Zuidas heeft een extra aansluiting met de wijk Buitenveldert en andersom.

BEELD: JÄN VONK FOTOGRAFIE

RUUD REUTELINGSPERGER

'Het gaat over de verbinding met het landschap'

Boomgaard is het eens met Reutelingsperger en benadrukt dat de kunstenaar er niet helemaal alleen voor moet komen te staan. 'Als je als opdrachtgever iets wil met kunst, moet je de verantwoordelijkheid nemen voor de realisatie ervan. Niet alleen maar denken: er is een schets, een definitief voorstel, een budget ... zoek het maar uit. Het is ten slotte geen bushokje dat je neerzet. Het is altijd een experiment. Dus zijn er mogelijk onverwachte problemen en kosten. Daarin moet je als opdrachtgever meedenken.'

BEWONERS-DROMEN

Zijn er wél bewoners, dan moet je met hen - net als met de kunstenaars - al vroeg in gesprek. Boomgaard: 'Het gaat dan niet om de vraag: welk kunstwerk moet er komen? Maar wel: waar droom je over? Waar ben je bang voor? Wat speelt er? Dat kan namelijk belangrijke informatie zijn voor de kunstenaar. En die kunstenaar kan op zijn of haar beurt vertellen over de kunst die er komt. Kunstenaars die werken in de openbare ruimte zijn daar vaak erg goed in. Dat betekent overigens niet dat ze bijvoorbeeld de kleur van hun kunstwerk aan zullen passen omdat het een van de bewoners niet aanstaat. Maar ze willen best meedenken over wat een beeld doet op een bepaalde plek, en hoe dat effect eventueel kan worden aangepast.' Volgens Boomgaard heeft het geen enkele zin om met een kunstwerk in de openbare ruimte mensen te verontrusten of te shockeren. 'Als er een controverse ontstaat, dan wordt dat al in de aanloop duidelijk. Dat kan je dus dan al voorkomen. Voor het vinden van draagvlak bij beleidsmakers en andere stakeholders gaat het erom dat je voldoende in gesprek gaat met elkaar. Het is op dat moment nog niet noodzakelijk om alleen maar doorslaggevende argumenten te hebben. Het gaat erom dat er een gesprek ontstaat waarin een gevoel van mogelijkheden ontstaat, niet van onmogelijkheden.' Reutelingsperger is ervan overtuigd dat kunst in de openbare ruimte een verbindende functie heeft, dat die behoefte er is. 'Ik denk dat mensen toch op zoek

zijn naar verbinding op de een of andere manier. Dat heeft invloed op de rol van kunstenaars. Je kan als kunstenaar niet alleen maar leuk mooie dingen blijven maken. Het gaat over de verbinding met het landschap, met de problematiek die er is in de wereld zoals bijvoorbeeld het veranderende klimaat. Dat is een opgave voor de kunst.' Eén ding wil Boomgaard de projectontwikkelaars en andere opdrachtgevers nog meegeven: 'Het is belangrijk een kunstwerk in de openbare ruimte goed te ontsluiten. Laat er een boekje over maken. Of een website met verhalen en achtergrondinformatie. Een archief waar iedereen toegang tot heeft. Want ook dát is openbare ruimte.' ■

BPD KUNSTPROJECTEN

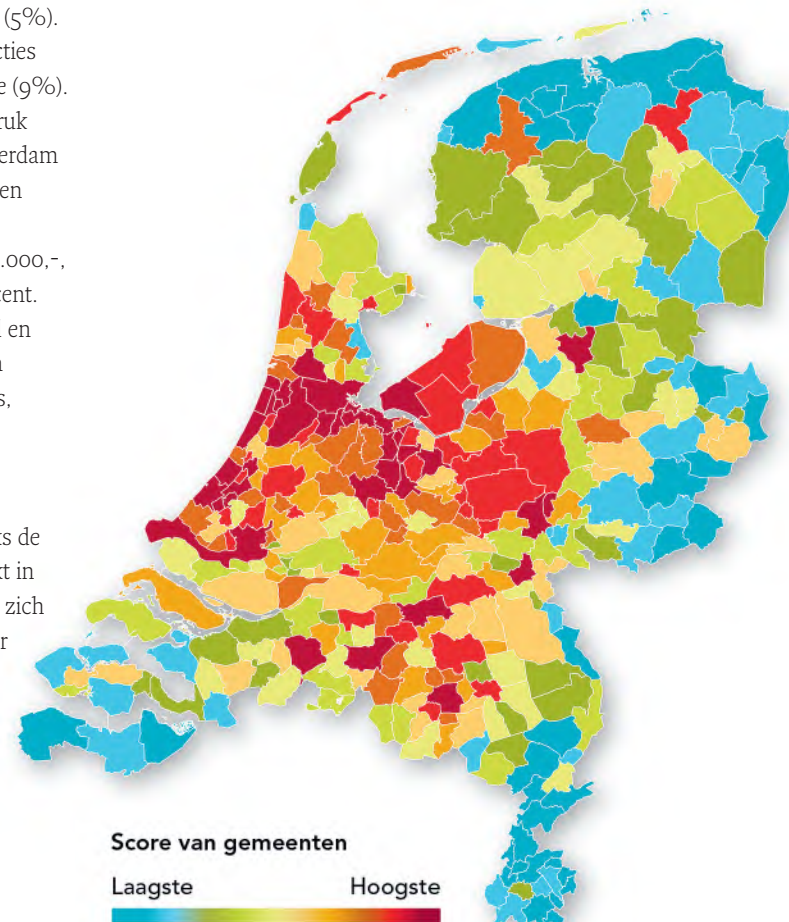
BPD zet zijn expertise op het gebied van kunst en cultuur ook in bij gebiedsontwikkelingen door BPD Kunstprojecten. Dat kan variëren van het realiseren van kunst in de openbare ruimte tot het ontwikkelen van een tijdelijk kunst- en cultuurprogramma voor een specifieke plek. We voegen hiermee waarde toe aan de kwaliteit van de leefomgeving van mensen en werken hiervoor samen met kunstenaars, architecten, culturele instellingen, bewoners, gemeenten en andere betrokken partijen. Gezamenlijk kijken we wat de specifieke plek nodig heeft om tot het gewenste resultaat te komen.



Hittekaart Woningmarkt 2025

De Nederlandse huizenmarkt staat opnieuw onder druk door flink gestegen prijzen in 2024 en een aanhoudend woningtekort. De gemiddelde prijs van een huis steeg van € 416.000,- in 2023 naar € 451.000,- in 2024. Het aantal woningtransacties steeg in 2024 met 13 procent tot bijna 206.500, maar blijft onder het niveau van 2016-2021. De grootste prijsstijging vond plaats in de provincie Utrecht (11%), terwijl Zeeland de laagste prijstoename had (5%). Noord-Holland zag de grootste toename in transacties (20%) en de provincie Utrecht de kleinste toename (9%). Eindhoven/Veldhoven zag een stijging in woningdruk door de groei van ASML. Gemeenten tussen Amsterdam en Utrecht en net ten noorden van Amersfoort zagen ook een toename. In 2024 lag 59 procent van alle woningtransacties onder de NHG-grens van € 435.000,-, maar in 67 gemeenten was dit minder dan 40 procent. Die gemeenten liggen voornamelijk in de Randstad en rondom Eindhoven. In 34 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. Ga voor meer informatie en een interactieve Hittekaart naar bpd.nl/hittekaart-2025



Sociale duurzaamheid

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



Sociale duurzaamheid: het cement tussen de stenen

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

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

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

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

PERSOONLIJKE INVULLING

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

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

WETGEVING EN RICHTLIJNEN

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

westerse) landen ook al jarenlang gestimuleerd door de overheid.

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

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

BEHOEFTE ACHTERHALEN

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

geeft het meest gedegen beeld.

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

SAMEN OPTREKKEN

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

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

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

SUCCEFACTOREN

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

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

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

LEIDRAAD VOOR SOCIALE DUURZAAMHEID

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



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





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

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

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

BUITENLANDSE INSPIRATIE

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

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

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

MEETBAARHEID

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

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

Meer inspiratie

MEETINSTRUMENTEN

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

LANDELIJK INITIATIEF

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

MOOIE VOORBEELDEN

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

‘Het draait om de ervaren leefkwaliteit’

Steeds vaker wordt aan gebiedsontwikkelaars gevraagd hoe ze vorm willen geven aan sociale duurzaamheid. Wat verstaan we daaronder, wat is het belang, waar liggen de uitdagingen?

Helma Born, algemeen directeur BPD Nederland en **Céline Janssen**, postdoctoraal onderzoeker gebiedsontwikkeling aan de TU Delft, gaan erover in gesprek.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Janssen: ‘Hoe organiseren jullie dat?’

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

Janssen: ‘Zijn ze actief tijdens de gehele ontwikkeling?’

→



Céline Janssen

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

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

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

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

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

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

Helma Born

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

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

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

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

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

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

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

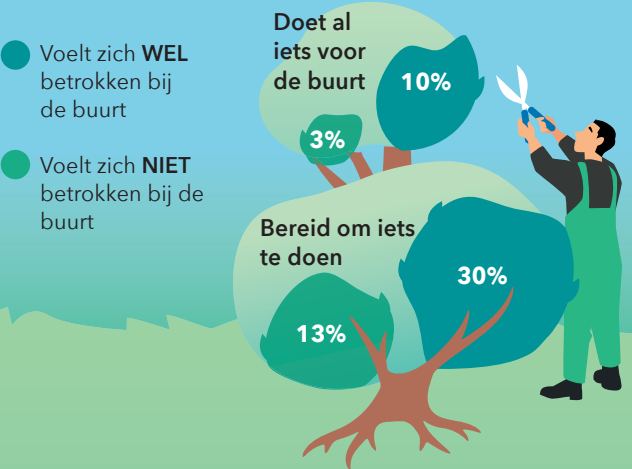


Samenleven in de buurt

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

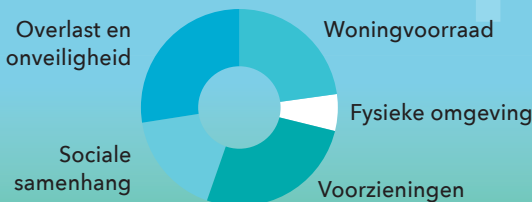
Burendiensten

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



Leefbaarometer

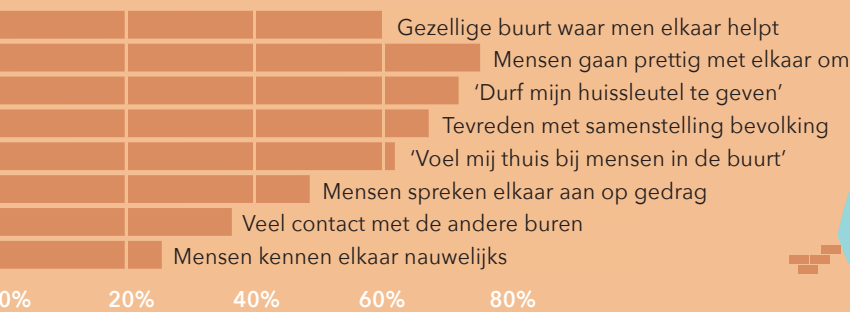
Met behulp van de Leefbaarometer kan de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord worden. De mate waarin de kenmerken van de woonomgeving worden gewaardeerd door bewoners wordt hiermee gemeten..



Gezelligheid in de buurt

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

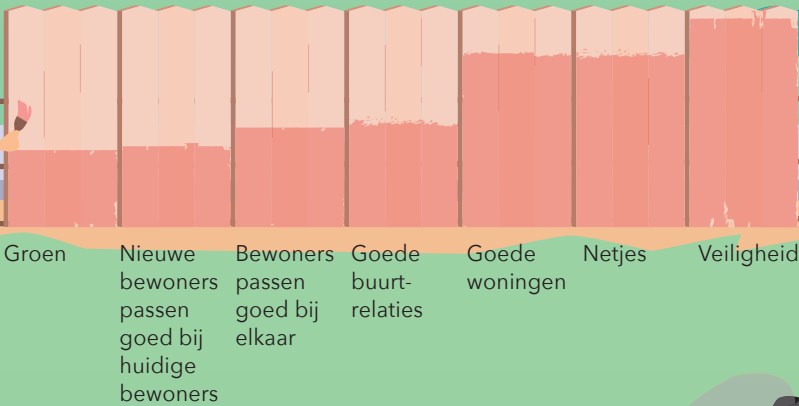
Hoe wordt sociale samenhang ervaren?



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



Impact op de totale buurtbeleving



Verantwoordelijk voor je eigen woonomgeving

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



HILKE HUYSINGA

‘Wat hebben we nodig voor verbinding?’

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

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

VISIE

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

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

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

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

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



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

JAN NAB

‘Een positieve voetafdruk achterlaten’

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

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

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



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



SANDER HEINSMAN

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

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

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

ook in andere dingen: op een brede flatgalerij maak je makkelijk een praatje. En met logische routes zorg je ervoor dat bewoners elkaar tegenkomen als ze naar de brievenbus lopen. We hebben geleerd van soortgelijke projecten zoals Meanderpark in Nieuwegein. Dit voormalig gemeentehuis is getransformeerd tot een hechte gemeenschap met 250 appartementen voor starters, singles, stellen, mensen uit de maatschappelijke opvang en statushouders. Je merkt daar dat de bewoners zich echt om elkaar bekommeren. We selecteren voor deze projecten vaker reguliere woningzoekenden die iets willen betekenen en zich betrokken voelen. Zij krijgen sneller een woning als ze willen bijdragen aan de buurt. Zo zorgt een bewonersbestuur voor het opstarten en organiseren van een activiteitenprogramma. Voorwaarde is altijd dat er een goede samenwerking nodig is met maatschappelijke partners om de blijvende begeleiding van kwetsbare bewoners te borgen. Door dit soort complexen op andere plekken te realiseren, ontlast je ook oude wijken met veel kwetsbare bewoners. Qua gebiedsontwikkeling is Nijmegen een mooi voorbeeld: het binnenstedelijke bedrijventerrein Winkelsteeg wordt een geheel nieuwe woonwijk. Er staan nu 520 tijdelijke woningen en daaromheen wordt gebouwd. De tijdelijke woningen - voor starters, studenten, spoedzoekers en mensen die extra zorg nodig hebben - krijgen na vijftien tot twintig jaar ergens anders een tweede leven. Daarnaast komt er ook middenhuur en koop; een goede mix van doelgroepen die de leefbaarheid bevordert. Om succesvol te zijn, is het essentieel dat gebiedsontwikkelaars en corporaties in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek gaan om elkaars expertise optimaal te benutten. Dat doen we bijvoorbeeld al als het gaat om de nieuwe wijk Rijnenburg bij Utrecht. Het is nu nog weiland en de bouw start pas over een paar jaar. Maar we zitten al met de gemeente en allerlei andere partijen aan tafel. Zo bouwen we samen aan die bloeiende, sociaal duurzame wijk.’ ■



Samen sterker

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

Hoef en Haag, Vianen

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



WOON&, Amsterdam

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



De Wielewaal, Rotterdam

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



De Caai, Eindhoven

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



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

bpd.nl/aanmelden



ONLINE > bpd.nl > bpd.de > 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 of door een e-mail te sturen naar 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, Anke Wolters

CONCEPT & REALISATIE

Matter Content Agency

CONTENTMANAGEMENT Eline Lubberts

ART DIRECTION Gitteke van der Linden

BEELDREDACTIE Myra Müller

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE

Berber Bijma, Kees de Graaf, Monique Brandt, Rivka Groenier, Edwin Lucas, Els Mannaerts, Eefje Rapati, Peter Steeman, Francien de Vet, Joke de Wolf

BEELD Adobe Stock, Alamy, Allard Willemse, DDC NYC, Erik Smits, Frank de Roo, Frank Ruiter, Gerrit Schreurs Fotografie/Courtesy Stroom Den Haag, Gert Jan van. Rooij, Getty, Guido Benschop, Ivographics, Jan Vonk Fotografie, Janita Sassen, Juan Vrijdag/DCI Media, Kim van Dam/ANP, Mecanoo Architecten, MNLA, Pedro Sluiter, Raymond de Vries, Shutterstock, Studio Vonq, STUDIOGARCIA, Veldboom.

LITHOGRAFIE Grafimedia Amsterdam

DRUKWERK Wilco.

BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated-ongestreeken houtvrij offsetpapier.



BEELD: MECANOO ARCHITECTEN

'WE MOETEN
WEER OOG
KRIJGEN VOOR
ELKAARS BELANG EN
RISICO'S DELEN'

*Peter Boelhouwer (TU Delft),
hoogleraar aan de TU Delft
Pagina 22*