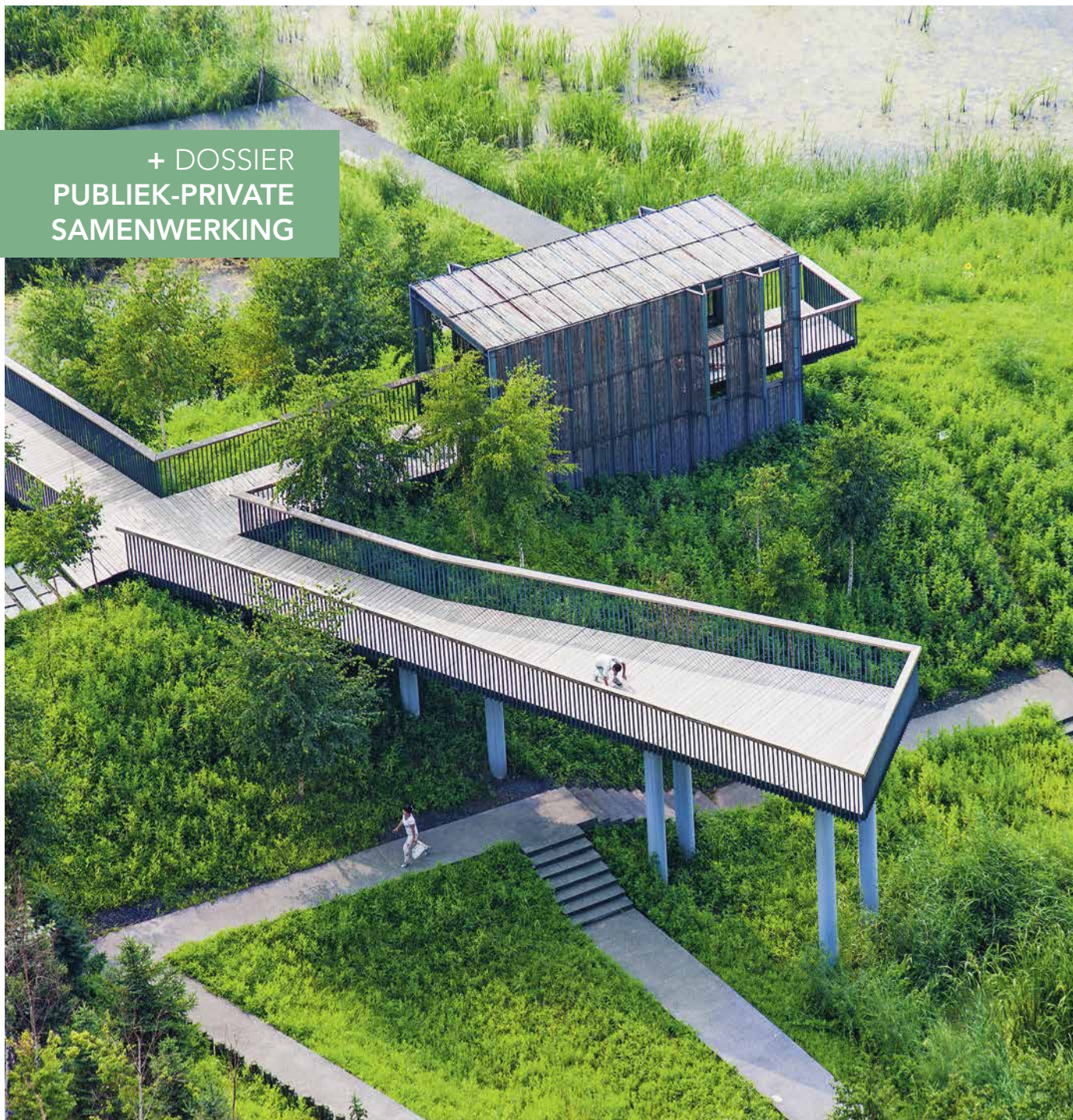


bpdMAGAZINE

+ DOSSIER
PUBLIËK-PRIVATE
SAMENWERKING



Biobased bouwen

EEN CIRCULAIRE BOUWECONOMIE
BIEDT UITKOMST

Bezwaarprocedures

BALANS TUSSEN DAADKRACHT
EN PARTICIPATIE

Balanswijk

DANKZIJ SLIMME OPLOSSINGEN BELAST
DEZE WIJK HET ENERGIENET NAUWELIJKS



bpdMAGAZINE

>> EN DETAIL – VERTRAGEN EN BELEVEN

Boven het spoor ontvouwt zich een houten landschap: de Passerelle in Zwolle. Deze voetgangersbrug is meer dan een verbinding tussen stad en station; het is een park in de lucht. De brug is 130 meter lang, 10 meter breed, volledig uitgevoerd in hout – een primeur in Nederland. Gelamineerde liggers, een dek van cross-laminated timber en groene daktuinen maken van de Passerelle een duurzaam icoon. De sierlijke S-vorm nodigt uit tot vertragen, kijken en beleven. Wie over het hoofdpad wandelt, ontdekt bloemrijke borders, bomen, waterpartijen en uitzichtpunten. Onder je voeten: een circulaire constructie die 74 procent minder CO₂ uitstoot dan staal. Boven je hoofd: een horizon die telkens verandert. De beloning? Een brug die niet alleen verbindt, maar ook verbeeldt wat klimaatadaptieve stedenbouw kan zijn. ■

BEELD: HANS HOLLESTELLE

Woord vooraf

LUISTEREN

EEN FIJNE BUURT BEGINT MET LUISTEREN. Zo inventariseren we de woonwensen van toekomstige bewoners, dieren en natuur en die kennis vertalen we naar haalbare oplossingen en maken we waar in leefbare buurten.

Luisteren, het ligt eigenlijk aan de basis van alles. Vorig najaar luisterde ik in Kiel naar de wethouder die verantwoordelijk is voor woningbouw in deze Hanzestad. BPD is daar betrokken bij een grote gebiedsontwikkeling met ruim 2.000 nieuwe woningen, waarvan BPD meer dan de helft voor zijn rekening neemt. Kiel adopteert daarbij een globale vorm van gebiedsontwikkeling: flexibel en toekomstgericht, met ruimte voor aanpassingen onderweg. Voor Duitsland is dat relatief nieuw. Het is een benadering die alleen kan slagen als alle partijen goed naar elkaar luisteren.

Luisteren komt ook terug in het dossier bij dit BPD Magazine, over publiek-private samenwerking. In Nederland maakt PPS sinds enige tijd een comeback. Waarom? Omdat alle betrokken partijen inzien dat we alleen in goede samenwerking verder komen in een tijd waarin gebiedsontwikkeling met veel uitdagingen te maken heeft.

Ik zie dat ook in Duitsland de belangstelling groeit. In Berlijn heeft BPD gronden verworven in een door de gemeente bestemde nieuwbouwlocatie voor duizenden woningen. Samen met de gemeente maken we een plan voor circa duizend betaalbare woningen: BPD maakt een visie binnen de gestelde kaders van de gemeente. En dat is even wennen voor Berlijn. Maar samenwerken met een partij die echt luistert, die bovendien wordt gesteund door Rabobank, maakt verschil. Luisteren betekent ook hier: de ander voortdurend betrekken bij wat je doet. Niet alleen je eigen verhaal vertellen, maar openstaan voor wat de ander te zeggen heeft.

Ik noemde Rabobank. Een van de mooie momenten van het afgelopen jaar was de investering van 100 miljoen euro die onze moederbank heeft gedaan om biobased bouwen een forse impuls te geven. De komende jaren zal dat in diverse projecten zichtbaar worden.

Het zijn bemoedigende ontwikkelingen. Al met al was 2025 een goed jaar. In Nederland kwamen we dicht bij de geplande productieaantallen, wat je gezien de vele beperkingen waar

Alle betrokken partijen zien in dat we alleen in goede samenwerking verder komen, zeker in een tijd met veel uitdagingen

gebiedsontwikkeling tegenaan loopt – van stikstof tot netcongestie en lange bezwaarprocedures – gerust een prestatie van formaat kunt noemen. De financiële resultaten waren beter dan in 2024 en in Duitsland hebben we na een moeilijke periode de opgaande lijn te pakken.

BPD blijft zich inzetten voor een betaalbaar thuis voor iedereen. Die ambitie koppelen we aan de grote opgaven van deze tijd. We hebben oog (en oor!) voor behoud en bescherming van natuur en landschap, duurzaamheid en voor de belangrijke maatschappelijke opgaven van nu: participatie, veiligheid, het mogelijk maken van ontmoeting en geborgenheid. Vandaar ook die campagne. Want een fijne buurt begint met luisteren. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD

BEELD: ALLARD WILLEMSE



Inhoud



Cover

Dit stormwaterpark in het Chinese Harbin (Qunli) is aangelegd om regenwater uit de stad via leidingen naar een waterbuffer te leiden. Vervolgens wordt het gefilterd en teruggegeven aan de natuur. Rond het kerngebied van het wetland is een ring van vijvers en heuvels aangelegd. Inheemse planten en bomen versterken het ecosysteem, terwijl paden en een skywalk bewoners een unieke natuureervaring bieden. Zo verandert regenwater van een stedelijk probleem in een waardevolle bron voor ecologie en recreatie.

Beeld: Turenscape

Lianda Sjerps-Koomen over de Balanswijk en de minimale belasting van het energienet.



20

Niels Koeman, specialist ruimtelijk ordeningsrecht en Hans Boutellier, hoogleraar polarisatie en veerkracht over bestuurlijke daadkracht en democratische participatie.



22

Creatieve oplossingen van over de hele wereld om regenwater op te vangen.



34

Neem de tijd om naar elkaar te luisteren, betoogt stadsontwikkelaar Lizan Hegeman.



42

En verder

THEMA

Een circulaire bouwconomie biedt uitkomst om het materiaalgebruik in de bouwsector te verlagen. Hoe pakken we dat aan?

Pag. 10

MADE IN MÜNCHEN

De Zuid-Duitse residentiestad is statig en groen. Een perfecte combinatie volgens Frederik Künnel.

Pag. 30

ESSAY

Stikstofonderzoeker Gerard Ros over scenario's die de impasse doorbreken.

Pag. 44



48

De nieuwe wijk Het Balkon van Maassluis ligt aan de drukbevaren scheepvaarttroute van en naar de Rotterdamse haven.



57

Van welke geschiedenislessen kunnen we leren om de woningcrisis aan te pakken?

+ DOSSIER Publiek-private samenwerking



vanaf pagina 67

Over de kansen en mogelijkheden van PPS, nu en in de toekomst.

In beeld

Krachtige samenwerking

De ontwikkeling van Haverleij bij 's-Hertogenbosch laat zien hoe grootse woonambities werkelijkheid kunnen worden dankzij intensieve publiek-private samenwerking (PPS). Gemeente, de marktpartijen en diverse partners bundelden kennis, investeringen en risico's. Deze samenwerking creëerde niet alleen draagvlak, maar vooral creativiteit en slagkracht. PPS bleek de sleutel tot vernieuwing: door samen te werken ontstond ruimte voor een uniek woonconcept waarin duurzaamheid en natuurontwikkeling centraal staan.

Het resultaat is een bijzondere wijk die de afgelopen twee decennia is uitgegroeid tot een woonlandschap met negen markante woongebouwen en het vestingstadje Slot Haverleij. Achter kasteelmuren liggen woningen rond gezamenlijke binnenplaatsen, omringd door groen, water en een golfbaan. Het ontwerp is gedurfd, maar belangrijker is de manier waarop het tot stand kwam: door samenwerking konden grote ambities worden waargemaakt en obstakels worden overwonnen.

Die les is actueler dan ooit. Nederland staat voor een enorme woningbouwopgave, terwijl de eisen voor kwaliteit, leefbaarheid en duurzaamheid steeds hoger worden. Zulke complexe uitdagingen vragen om krachtige PPS, waarin partijen niet alleen middelen delen, maar ook visie en verantwoordelijkheid. Na jaren van terughoudendheid zoeken publieke en private partijen elkaar daarom opnieuw op om samen vernieuwende woonwijken te realiseren – projecten die niet alleen woningen toevoegen, maar ook bijdragen aan een toekomstbestendig Nederland. ■

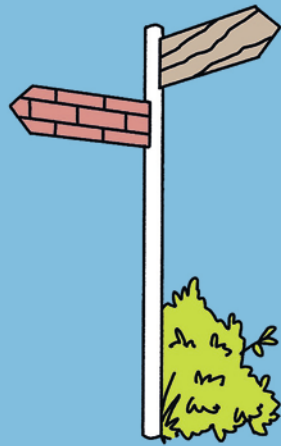


*Het ontwerp is gedurfd,
maar belangrijker is
de manier waarop het
tot stand kwam*

LEES MEER OVER PUBLIEK-PRIVATE
SAMENWERKING IN HET THEMADOSSIER
VANAF PAGINA 67.

Thema

HOE BIOBASED DE BOUWWERELD VERANDERT



Het materiaalgebruik in de bouwsector is verantwoordelijk voor ongeveer 11 procent van de CO₂-uitstoot in Nederland. Dat percentage moet omlaag. Zeker met de enorme hoeveelheid woningen die gebouwd moeten worden. Een circulaire bouweconomie biedt uitkomst. Hoe kunnen we de transitie vormgeven? En welke rol pakken gebiedsontwikkelaars daarbij? Jasper van den Munckhof (programmamanager bij Building Balance), Anne Loes Nillesen (hoogleraar Urban Design, TU Delft) en Daan Bruggink (eigenaar ORGA architect) schetsen concrete kansen en erkennen dat er nog stappen te zetten zijn.

IN DE ZOMER VAN 2025 verscheen het rapport *Bouwen met toekomst: werken aan woningen van duurzame materialen*. De onderzoekers van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) stellen duidelijk dat duurzaam bouwen niet duurder is dan conventionele bouw, zeker niet bij fabrieksmatige productie. Maar er is wel een belangrijke maar. Het invoeren van andere productiemethoden, het 'anders denken en werken', kost tijd en dus geld. De Rli adviseert daarom om conventionele niet-duurzame materialen, zoals beton, te belasten om de stap naar biobased bouwen als standaard mogelijk te maken.

CO₂ VASTHOUDEN

In hetzelfde rapport wijst de Rli op de *Whole Life Carbon*-aanpak. Hiermee stelt de Europese Unie vanaf 2030 eisen aan de CO₂-uitstoot van nieuwbouwwoningen. De adviesraad waarschuwt dat zonder actie een nieuwe woningbouwcrisis dreigt, vergelijkbaar met het stikstofprobleem. Maatregelen moeten helpen om de transitie naar een schonere bouwsector in gang te zetten. Dit kan door structureel meer natuurlijke materialen te gebruiken dan nu het geval is. Houtbouw is al aan een opmars bezig en niet voor niets. Het houdt CO₂ vast, terwijl de productie van beton méér CO₂ uitstoot. 'Dat is een fundamenteel verschil en de belangrijkste reden om meer te bouwen met biobased materialen', zegt Jasper van den Munckhof van Building Balance, een landelijke non-profitorganisatie die de transitie naar duurzamer bouwen stimuleert. 'In 2025 wordt zo'n 5 procent van de nieuwbouw met biobased materialen gebouwd. Dat is meer dan we een paar jaar geleden durfden hopen.'

DUURZAAM EN GEZOND

Architect en voorloper Daan Bruggink ziet de transitie eindelijk op gang komen. 'Vanaf de jaren tachtig experimenteren pioniers al met hout, leem, stro, hennep en andere natuurlijke materialen, maar dat bleef lange tijd een niche. Nu vinden we het gebruik van deze materialen steeds normaler.

Het verbetert onze leefomgeving en bevordert onze eigen gezondheid. Wij ontwerpen al twintig jaar op die manier gebouwen en werken vanuit het biofilische gedachtegoed. Het idee is dat de mens van oorsprong een wezen is dat zich verhoudt tot de natuur. In de afgelopen eeuwen hebben we ons van de natuur gedistantieerd. Terwijl onderzoek keer op keer aantoonde dat mensen veel beter functioneren als ze in een zo natuurlijk mogelijke omgeving zijn. Met daglicht, meer frisse lucht en met natuurlijke materialen om zich heen. Mensen voelen zich beter en gelukkiger. Wij brengen die natuurlijke elementen zoveel mogelijk terug in onze gebouwen en hun omgeving.'

INHAALSLAG

Biobased bouwen mag dan goed zijn voor onze leefomgeving en voor onszelf, toch staat Nederland bekend als een land van baksteen en beton. 'Dat is ook niet zo gek, want er is in Europa vermoedelijk geen ander land met zo weinig bos als Nederland', zegt Van den Munckhof. 'Het is niet het materiaal waarmee we grootschalig hebben leren bouwen. In de jaren zeventig zijn we echt een betonland geworden. De bekende baksteen gaat natuurlijk nog verder terug.' Nederland heeft, in vergelijking met koplopers als het bosrijke Zweden, dan ook een forse inhaalslag te maken. 'We moeten in 2030 op 30 procent biobased nieuwbouw zitten, we hebben nog een behoorlijke weg te gaan.'

IMPACT MAKEN

Sinds vijf jaar zien we een verandering in Nederland. Achteraf kun je de momenten aanwijzen die de transitie hebben aangezwengeld: een uitzending van Tegenlicht in 2019, het manifest van de Gideonsbende een jaar later – dat ook BPD ondertekende – en de *Nationale Aanpak Biobased Bouwen* uit 2023, die breed door de sector wordt gesteund. 'Aan ambities geen gebrek', ziet ook Anne Loes Nillesen, hoogleraar Urban Design aan de TU Delft en directeur van stedelijk ontwerp bureau Defacto.

'MENSEN FUNCTIONEREN BETER IN EEN ZO NATUURLIJK MOGELIJKE OMGEVING'

'Wij maken veel strategische plannen voor provincies. Circulariteit staat daarbij altijd hoog op de lijst. Maar niet iedereen beseft dat dit een andere manier van denken vraagt. Neem recycling in de bouw. Je moet materialen vaak lang opslaan voordat je ze opnieuw kunt gebruiken. Dat kost veel ruimte. Die is schaars en er is al veel vraag naar grond voor woningbouw en energie.' Vanwege het grote ruimtebeslag vraagt Van den Munckhof zich af of recycling in de bouw prioriteit moet krijgen. 'Natuurlijk moeten we ook materialen hergebruiken en gebouwen renoveren. Maar ik denk dat nieuwbouw met biologische materialen uiteindelijk voor 90 procent van de impact zorgt in de circulaire bouwconomie. Het is praktischer en goedkoper.'

GEDEELD VERHAAL

Van den Munckhof denkt, net als Nillesen, dat de keten anders georganiseerd moet worden. Biobased bouwen vraagt immers om andere werkprocessen in de keten 'van land tot pand'. Dat begint volgens hem met overeenstemming over het doel van biobased bouwen. Iedereen in de bouwsector moet erin mee willen gaan. 'Bij zo'n grote verandering moet je iedereen meekrijgen. Opdrachtgevers zoals gebiedsontwikkelaars en woningcorporaties moeten het verhaal kunnen uitleggen aan aannemers, beheerders en verzekeraars. Zonder die gezamenlijke visie is er altijd wel iemand die zegt: "Dat kan niet, daar ben ik niet aan gewend." Daarom gaat Building Balance het hele land door om iedereen op één lijn te krijgen.'

SLUITENDE BUSINESSCASE

Het is een uitdaging om de ambities in praktijk te brengen, zegt Van den Munckhof. 'De grote partijen willen wel. Ontwikkelaars en beleggers die hun CO₂-limiet bereiken willen graag investeren in biobased gebouwen. Maar de aannemers moeten het dan ook uitvoeren. Zij zitten vaak vast aan



Daan Bruggink

is oprichter en eigenaar van ORGA architect, dat al twintig jaar ontwerpt vanuit de gedachte dat mensen gezonder en gelukkiger zijn in een natuurlijke omgeving.



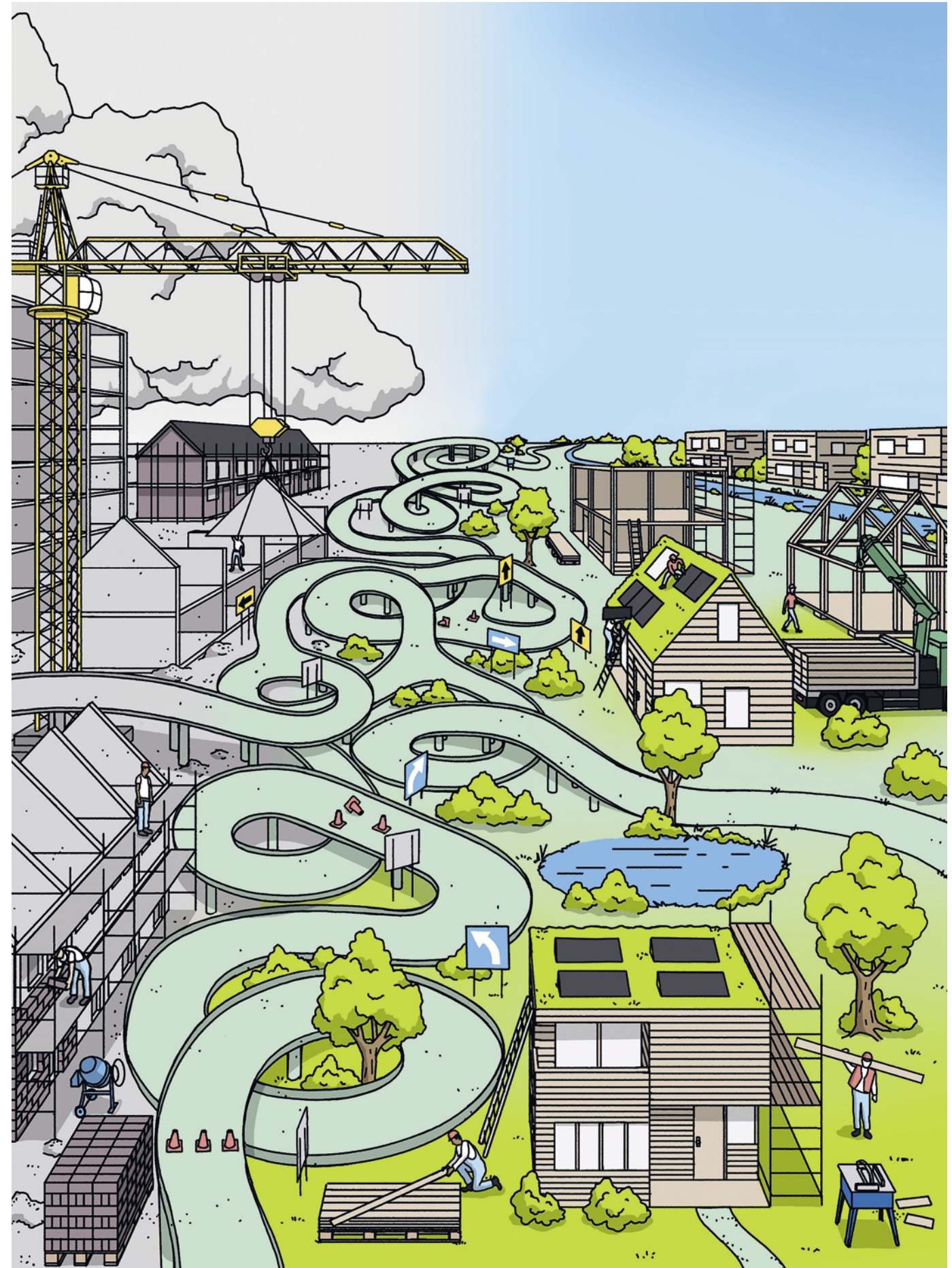
Jasper van den Munckhof

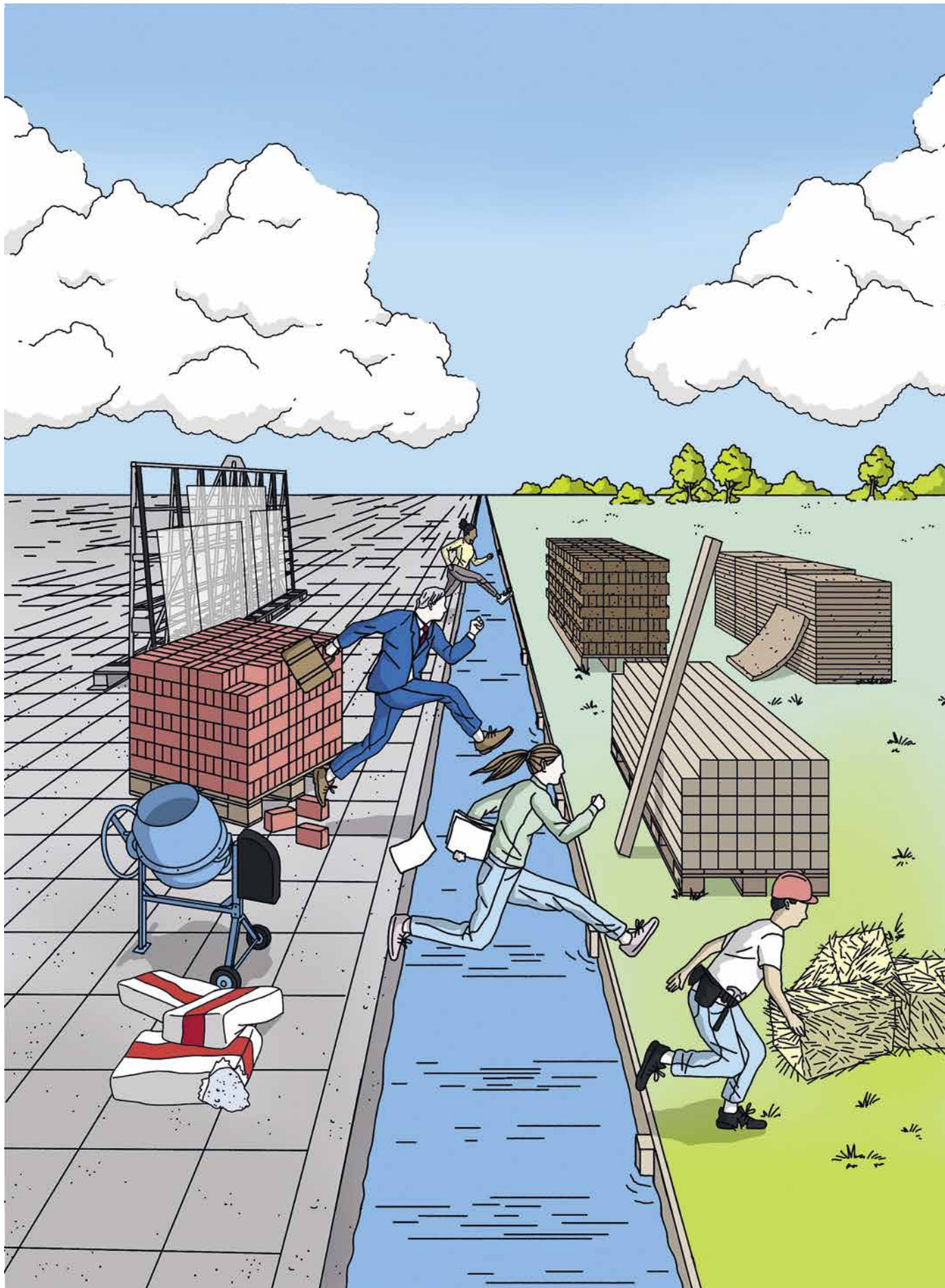
is programmamanager bij Building Balance, een non-profitorganisatie die biobased bouwen stimuleert.



Anne Loes Nillesen

is directeur van stedelijk ontwerp bureau Defacto en hoogleraar Urban Design aan de TU Delft.





langlopende contracten. Andere bedrijven zijn juist al bezig met het ontwikkelen van nieuwe producten. De markt, van boeren tot bouwers, is nog volop aan het uitzoeken wat mogelijk is en hoe je er geld mee kunt verdienen. Bovendien vraagt biobased bouwen andere manieren van ontwerpen. Daarvoor moeten mensen worden opgeleid. En omdat steeds meer met prefab wordt gewerkt, verandert het werk op de bouwplaats ook. Van buitenaf lijkt dat misschien niet zo schokkend, maar vloeiende werkprocessen, contracten en een sluitende businesscase zijn voor de partijen in de keten natuurlijk van groot belang.'

APPELS EN PEREN

Als architect met veel ervaring met biobased bouwen kan Bruggink meepraten over hoe 'oud denken' de plank kan mislaan. 'De constructie van een gebouw in hout is volstrekt anders dan wanneer je dat in beton maakt. Het is niet een kwestie van het ene materiaal vervangen door het andere, het gaat om denken in hout als je ontwerpt. Het ontwerp is gebaseerd op de materialen die je gebruikt.' Of er wordt financieel doorgerekend wat het houten ontwerp zou kosten als het in beton gemaakt zou zijn. 'Dan komen de rekenmeesters er meestal op uit dat een gebouw in beton goedkoper is. Maar die vergelijking klopt niet, het zijn twee totaal verschillende dingen, het is appels met peren vergelijken.'

HOUDBAARHEID VAN BIOBASED

Nillesen noemt nog twee uitdagingen met biobased materialen. 'Van sommige materialen weten we nog niet goed hoe lang ze meegaan. Dat is het lastige aan nieuwe dingen: ze moeten zich nog bewijzen. Van houtbouw is inmiddels voldoende aangetoond dat de kwaliteit net zo goed is als bij gewone bouw. Maar voor veel andere biobased materialen weten bouwers nog niet precies hoelang ze meegaan of hoe ze reageren op gebruik en weersomstandigheden. Daar komt nog iets bij: bij het berekenen van de kosten tellen de voordelen van deze materialen nauwelijks mee. Denk aan comfort, bescherming tegen hitte, aanpassing aan het klimaat en gezondheid. 'Dit zijn juist dingen die we wél moeten meenemen in onze beoordeling', zegt Nillesen. 'Zeker als we aan klimaatverandering denken en gezond willen bouwen.'

ZEKERHEID VOOR DE MARKT

Gelukkig stellen in Nederland steeds meer grote gebiedsontwikkelaars hun ambities voor biobased bouwen naar boven bij. Zo maakte Rabobank onlangs bekend de komende vier jaar 100 miljoen euro te investeren in biobased nieuwbouwwoningen van BPD. Met een marktaandeel van zo'n 10 procent kan zo'n grote partij de transitie een stap verder brengen. 'Het geeft producenten van natuurlijke materialen zekerheid dat die worden afgenomen en het biedt

JASPER VAN DEN MUNCKHOF

'ZONDER GEZAMENLIJKE VISIE
IS ER ALTIJD WEL IEMAND DIE
"DAT KAN NIET" ZEGT'

'DAT IS HET LASTIGE AAN NIEUWE DINGEN: ZE MOETEN ZICH NOG BEWIJZEN'

perspectief voor prefabhoutbouwers. Dat is wat de markt nodig heeft. Want hoewel er voldoende hout in het buitenland beschikbaar is, is er ook behoefte aan natuurlijk isolatiemateriaal', zegt Van den Munckhof. 'Dat kan gewoon in Nederland worden geproduceerd. Nu er meer duidelijkheid ontstaat over de grootte van de markt, ben ik ervan overtuigd dat de investeerders en ondernemers opstaan.'

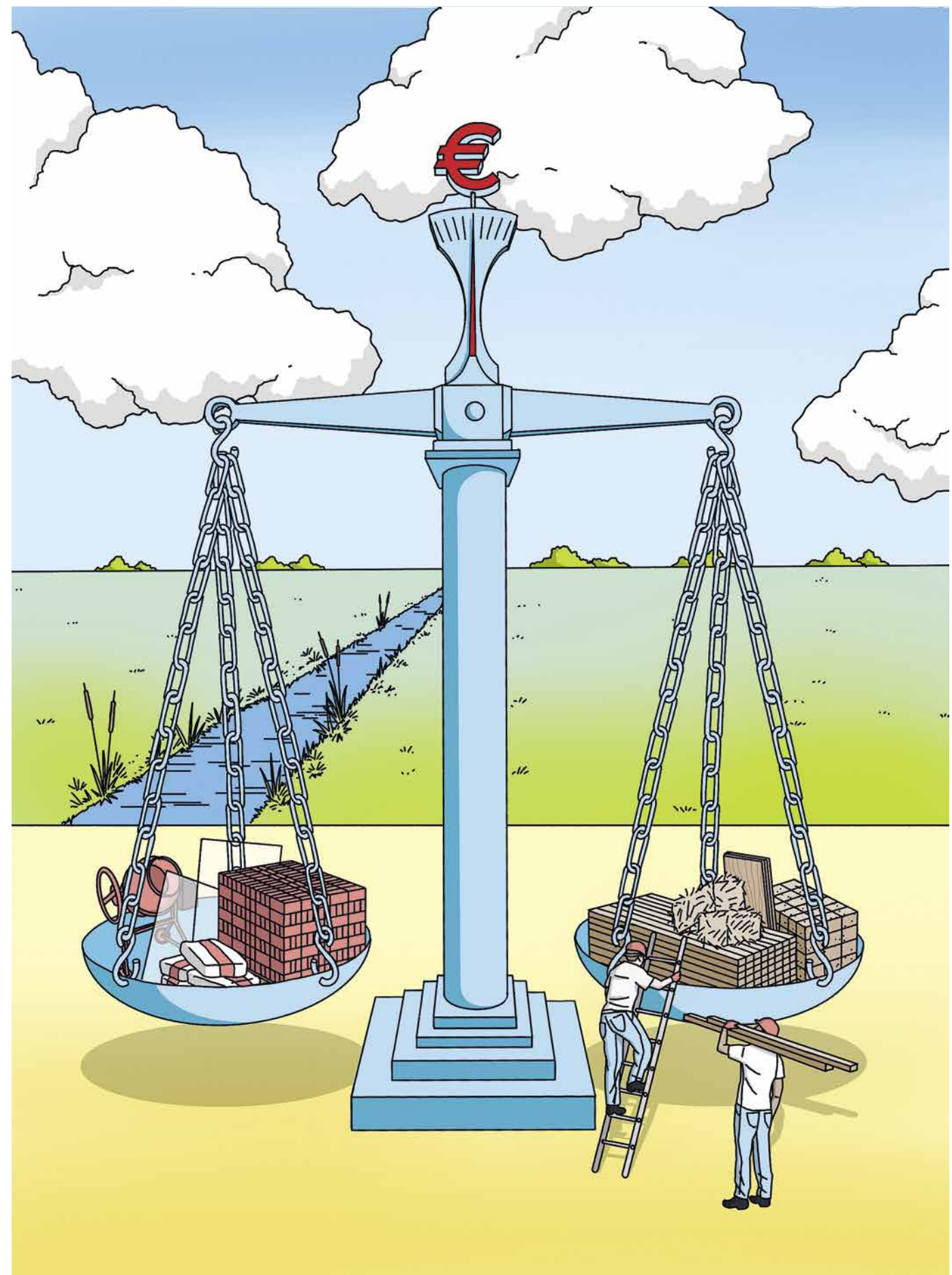
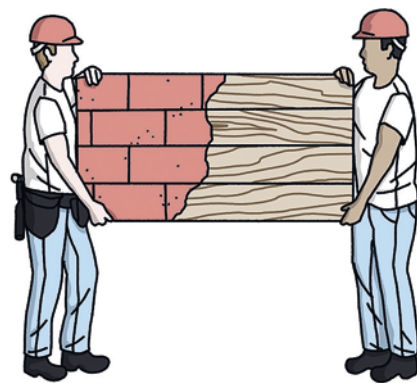
Toch denkt Nillesen dat er meer nodig is: 'Als ik nu boer was, zou ik de stap naar biobased niet durven maken. De onzekerheid is nog te groot. Het is een ander verhaal als de nieuwbouw biobased moet zijn. Het duurzaamheidsaspect hoeft voor een boer natuurlijk geen rol te spelen, het moet voor een ondernemer financieel interessant zijn.'

HOUTEN UITBREIDINGSWIJKEN

In Zweden staan al hele woonwijken van hout, inclusief hoge gebouwen. Ook in Nederland wordt steeds meer met hout gebouwd: in het Mandelapark in Amsterdam, SAWA in Rotterdam is een voorbeeldproject en architect Bruggink bouwt al twintig jaar houten gebouwen met zijn bureau ORGA. Nu is het nog maar 5 procent van de nieuwbouw, maar Bruggink denkt dat dit snel zal veranderen. Hij verwacht dat alle nieuwe wijken in de komende vijftien jaar van hout worden gebouwd. Waarom? Bouwen met hout gaat sneller, is lichter, goedkoper en makkelijker in de fabriek te maken dan traditioneel bouwen. Ook hoeft je geen CO₂-belasting te betalen. Bruggink is overwegend positief over deze ontwikkelingen, omdat het uiteindelijk tot duurzamere en gezondere leefomgevingen leidt. Hij denkt dat

30 procent biobased nieuwbouw in 2030 haalbaar is nu steeds meer gebiedsontwikkelaars ervoor gaan. En Nillesen vindt het mooi om te zien dat ontwerpbureaus elkaar uitdagen om de duurzaamste gebouwen te maken. En dat er universiteiten zijn waar *nature based solutions* centraal staan in de ontwerpopleidingen. Volgens haar zijn dat allemaal onderdelen van de transitie die nodig zijn om de nieuwe manier van bouwen te laten landen.

'Soms moet ik aan die grote slurpende SUV's in de stad denken, waarvan eigenlijk iedereen vindt dat die daar niet meer thuishoren. Ik hoop dat we dat over een aantal jaar ook kunnen zeggen over gebouwen die níet biobased zijn, dat we die niet meer in onze leefomgeving willen.' ■



Uitgelicht

WONEN OP LEEFTIJD

Ouderen wonen steeds langer zelfstandig en willen onderdeel blijven van een levendige buurt. Hoe creëren we woonomgevingen waar ontmoeting, comfort en zelfstandigheid samenkomen? Deze initiatieven laten een fonkelend toekomstbeeld zien.

EEN WIJK VOL MOGELIJKHEDEN

Van over de hele wereld is er veel belangstelling voor dementiewijk de **Hogeweyk** in het Noord-Hollandse **Weesp**. Geen traditioneel (gesloten) verpleeghuis, maar een unieke, open woonwijk voor 187 bewoners met een vergevorderd stadium van dementie. Waar je zo gewoon mogelijk kunt wonen. Met echte straten, pleinen, steegjes en een park. In de dementievriendelijke wijk kunnen bewoners naar de supermarkt, het theater, restaurant en café. En meedoen met het verenigingsleven.

Behoud van autonomie en vrijheid voor de bewoners staan voorop. De verpleeghuisorganisatie blijft zoveel mogelijk op de achtergrond om het normale leven zo min mogelijk te verstoren. Deze omgeving biedt bewoners de kans om zelf keuzes te maken: van boodschappen doen in de supermarkt tot een kop koffie in het café. Het dagelijkse leven blijft herkenbaar en sociaal, waardoor bewoners zich onderdeel voelen van een gemeenschap.



EEN SOCIALE MOESTUIN

Buurtmoestuinen zijn meer dan alleen een plekje groen in de wijk. Ze zijn een sociale motor voor buurtbewoners. In Rotterdam bijvoorbeeld begeleidt **coöperatie GroenGoed** meerdere collectieve moestuinen. Voor veel mensen is het een laagdrempelige manier om actief te blijven en andere mensen te ontmoeten. En dat is van grote waarde voor ouderen. Uit onderzoek van de **Erasmus Universiteit** blijkt dat een hoge betrokkenheid in de buurt het welzijn van ouderen aanzienlijk verbetert. Het verzacht zelfs de negatieve effecten van eenzaamheid en armoede. Bovendien geeft dit initiatief een boost aan de biodiversiteit in de wijk.



DE GRIJZE REVOLUTIE

De podcast **De grije revolutie** van Bureauvijftig biedt een frisse blik op vergrijzing. Aan het woord komen onder andere bestuurders van woningcorporaties, voormalig ministers en bestuurders die traditionele ideeën over woonvesting durven loslaten. Hoe kijken zij naar de toekomst? Samen onderzoeken ze hoe ze buurten aantrekkelijker kunnen maken voor ouderen en wat daarvoor nodig is.



Behoud van huis en haard



Wereldwijd willen ouderen het liefst zo lang mogelijk zelfstandig thuis blijven wonen. Maar in veel landen is dat lastig, omdat woningen vaak niet zijn ingericht op veranderende mobiliteit of zorgbehoefte. In Europa is het beeld divers. In **Zweden** is levensloopbestendig bouwen al de norm, met woningen zonder drempels, brede deuren en flexibele indelingen. In andere landen, waaronder **Nederland**, **Duitsland** en **Frankrijk**, staat deze ontwikkeling nog in de kinderschoenen. Door de snelle vergrijzing groeit de vraag naar toegankelijke woningen overal, wat enorme kansen biedt voor architecten, bouwbedrijven en beleidsmakers wereldwijd.

GENERATIES ONDER EEN DAK

Een wooninitiatief dat eenzaamheid en woningnood aanpakt, gewoon onder één dak. In Duitsland bewijzen de **Mehrgenerationenhäuser** dat het kan. In deze bijzondere woonvorm leven jong en oud samen. De bewoners zijn niet alleen burens van elkaar, maar onderdeel van een actieve gemeenschap. Jongeren krijgen toegang tot betaalbare woningen en helpen ouderen met digitale klusjes of dagelijkse taken. Ouderen bieden op



hun beurt weer gezelligheid, levenservaring of een luisterend oor. Er zijn geen vaste afspraken, maar wel een gedeeld idee dat iedereen bijdraagt aan het geheel. Een mooi voorbeeld van hoe je wonen en samenleven kunt combineren.



Slim stapelen in Singapore

Kampung Admiralty in Singapore is niet zomaar een gebouw, maar een visie op ouder worden in een stedelijke context. Het gebouw is ontworpen als een 'clubsandwich', waarbij alle voorzieningen die ouderen nodig hebben slim gestapeld zijn onder één dak. Deze verticale dorpsgemeenschap telt 104 seniorenappartementen met toegang tot een daktuin en een gemeenschapspark. Op de middenlaag bevinden zich een medisch centrum, apotheek en welzijnsdiensten. En op de begane grond vind je winkels en zelfs een eetmarkt in de openlucht. Alles is bereikbaar zonder ver te reizen, ideaal voor oudere mensen. Het draagt bij aan welzijn en vitaliteit, en zorgt bovendien voor spontane ontmoetingen en minder eenzaamheid.

In perspectief

Energie stroomt in de Balanswijk

We moeten bouwen in Nederland, dat staat vast. Maar tegelijk dreigt ook het stroomnet vast te lopen. **Lianda Sjerps-Koomen**, strategisch innovatiemanager bij Alliander, vertelt hoe de Balanswijk alles weer laat stromen. 'Voor iedereen een win-win-situatie, dat vind ik geweldig.'

1 HOE LEG JE OP EEN FEESTJE UIT WAT DE BALANSWIJK IS?

'Wat netcongestie is, dat hebben mensen vaak wel in de gaten: de vraag naar transport van elektriciteit is groter dan het net aankan. Maar in tegenstelling tot wat sommigen ooit dachten, is netcongestie geen tijdelijk probleem. Daarom hebben we onszelf bij Alliander de vraag gesteld: wat nou als we een innovatieve woonwijk ontwerpen die het bestaande energienet zo min mogelijk belast? Waar je net zoveel duurzame energie opwekt als je gebruikt? Met andere woorden: een wijk die juist zorgt voor meer balans tussen vraag en aanbod. Dat klonk wel een beetje megalomaan. We hebben dus ook meteen gezegd: dit kunnen we niet alleen. Daarom hebben we ontwikkelaars, aannemers, planologen, gemeenten, stedenbouwkundigen en andere partijen uitgenodigd om met ons mee te denken in de Netbewust Bouwen Community.'

2 WAT IS HET GROOTSTE VERSCHIL MET TRADITIONEEL BOUWEN?

'In de klassieke situatie kon je helemaal op het eind, als een wijk klaar was, nog even de stroom aansluiten. Dat gaat nu niet meer. Maar als je veel eerder integraal met elkaar keuzes maakt, kom je ook tot betere oplossingen. Parkeren en energieontwikkeling kun je bijvoorbeeld combineren door op het dak van een parkeergarage zonnepanelen te leggen. En iedere Balanswijk krijgt een centraal energiehuis, waar de opslag en uitwisseling van energie voor de hele buurt wordt geregeld. De Balanswijk wordt dan ook gezien als een van de fundamentele oplossingen voor netcongestie.'

3 DUS IN DE BALANSWIJK WORDT ENERGIE OPGEWEKT, BEWAARD ÉN GEBRUIKT?

'Ja, zoveel mogelijk met zelf opgewekte energie. En dat begint al met zo min mogelijk te verbruiken. Bijvoorbeeld door een huis op een handige manier op de zon te oriënteren: veel winterzon naar binnen voor de warmte, weinig zomerzon erin voor de koelte. Dat wordt nog weleens vergeten bij het verslimmen



van het energiesysteem. Het gaat over opwek, opslag en stuurbare apparaten, denken we dan. Maar de goedkoopste energie is de energie die je niet nodig hebt.'

4 KUNNEN ALLEEN NIEUWBOUWWIJKEN EEN BALANSWIJK WORDEN?

'Je kunt in elke fase wat, dat is het leuke. In een bestaande wijk verander je niet meer zo makkelijk het stedenbouwkundig plan, maar kun je bijvoorbeeld wel isolatie en extra transformatorhuisjes toevoegen. In een nieuwe wijk heb je meer opties. In Merwede bijvoorbeeld, het nieuwe stadsdeel in Utrecht dat nu gebouwd wordt, worden woningen verwarmd en gekoeld met collectieve warmte-koudeopslag, onder andere met water uit het Merwedekanaal. Omdat het energieverbruik op wijkniveau wordt gemonitord en ze onder het afgesproken verbruik blijven, kan de stad op andere plekken toch blijven bouwen. In Arnhem werkt Alliander

aan het vastleggen van een zogenaamd buurtbudget. Dat is een budget aan vermogen waarbinnen de nieuwe wijk gerealiseerd kan worden. Dan kunnen de partijen in het gebied die schaarse ruimte zo slim mogelijk benutten.'

5 WATERKOELING, ENERGIEBESPARING, BUURTBUDGETTEN; WAT GEBRUIKEN JULLIE NOG MEER?

'Warmte uit de bodem of lucht bijvoorbeeld, of warmte die vrijkomt bij rioolwaterzuivering. En met de zon op je dak of gevel wek je je eigen energie op. Maar voor alle innovaties geldt: de apparaten waarmee je opwekt, opslaat en gebruikt, moet je ook slim kunnen aansturen. Zodat ze bijvoorbeeld de energiespits kunnen mijden en pas daarna je auto gaan laden of je huis verwarmen. Maar dan moet je wel een laadpaal of warmtepomp hebben die dat kan. En dat is misschien niet het goedkoopste model dat de bouwer erin heeft gezet. Dus hoe stimuleer je met elkaar dat de slimste apparaten worden gebruikt? Hoe krijgen we de bouwregelgeving toegerust op netbewust bouwen? En hoe zorgen we ervoor dat bewoners geen vliegbrevet hoeven te halen om hun eigen huis te begrijpen? Het is veelomvattend, maar het kán wel. Als alle partijen vroegtijdig en intensief samenwerken, dan kan de Balanswijk voor iedereen een win-winsituatie worden. Uiteindelijk wonen mensen niet ergens vanwege het energienet, maar omdat ze er gewoon gelukkig willen zijn.' ■

CV Lianda Sjerps-Koomen is strategisch innovatiemanager bij Alliander. Daar is ze verantwoordelijk voor innovaties voor het duurzaam energiesysteem, waarbij ze ook een van de initiatiefnemers was voor integrale cocreatieprogramma's zoals de Balanswijk en het Platform Energiebewustzijn.



Meer weten over netbewust bouwen? Scan de QR-code.

Dubbelinterview

'WE MOETEN AF VAN DE STRIJD VAN DE INSIDER TEGEN DE OUTSIDER'

De woningnood vraagt om snelheid, maar botst regelmatig op maatschappelijke weerstand en juridische procedures. Bezwaarprocedures vertragen woningbouw soms met jaren en drijven de kosten voor bouwers en ontwikkelaars op. Hoe bewaak je de balans tussen bestuurlijke daadkracht en democratische participatie? De sleutel is wederkerigheid, betogen **Niels Koeman**, specialist ruimtelijk ordeningsrecht, en **Hans Boutellier**, hoogleraar Polarisatie en veerkracht.

'EEN BUURTCOMITÉ MET EEN PAAR ACTIEVE LEDEN KAN AL EEN EIND KOMEN ALS ZE VINDEN DAT HUN OMGEVING AANGETAST WORDT'

UIT HET JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN STATE BLIJKT dat in 2024 ongeveer drieduizend procedures tegen woningbouwprojecten in behandeling waren. Vijf jaar geleden ging het nog om tweeduizend procedures. Inmiddels loopt de bouw van een op de drie woningen vertraging op. In twee derde van de gevallen zijn het omwonenden die bezwaar maken tegen nieuwbouw. De assertieve burger steekt een stok in het wiel van de woningbouw, zo lijkt het. Burgers worden mondiger, ziet ook Niels Koeman, specialist ruimtelijk ordeningsrecht en oud-staatsraad. 'We hebben in het bestuursrecht de toegang tot de rechter vrij makkelijk gemaakt. Je hebt geen advocaat nodig als je vindt dat een nieuw gebouw aan de overkant van de straat zorgt voor verlies van uitzicht, bouwhinder of parkeerproblemen. Een buurtcomité met een paar actieve leden kan al een eind komen als ze vinden dat hun omgeving aangetast wordt. Wat ook niet helpt is dat de nadeelcompensatie die je krijgt bij waardevermindering is afgenomen. Vroeger moest je de eerste 2 procent van de waardevermindering van je huis zelf dragen. Bij de laatste wijziging van de Omgevingswet is die drempel 4 procent geworden. Dan is het niet zo gek dat mensen redeneren: laat ik maar proberen samen met mijn burens die bouwplannen tegen te houden.'

WAT ZEGT DE TOENAME VAN BEZWAREN OVER DE HUIDIGE SAMENLEVING?

'We zijn een individualistische samenleving geworden waarin het algemeen belang ondergeschikt is aan het eigenbelang', aldus Hans Boutellier, hoogleraar

Polarisatie en veerkracht en oud-directeur van het Verwey-Jonker Instituut dat maatschappelijk vraagstukken onderzoekt. 'De eigen emotie staat centraal. Daarbij leunen we steeds meer op het rechtssysteem om te kijken wie er gelijk heeft. In de verzuilde samenleving, die tot ongeveer 1960 duurde, hadden we grote maatschappelijke collectieven. Die knoopten in morele zin veel aan elkaar. Na de ontzuiling lag de focus vooral op groei en efficiency zonder al te veel idealen. Levensbeschouwing werd ingeruild voor pragmatisme. Daarmee zijn we lang succesvol geweest, maar als samenleving zijn we in morele zin verzwakt. We kijken steeds meer naar het recht als normenkader. Daardoor komt het onder druk te staan. De *rule of law* is het skelet van de samenleving. Levensbeschouwing is het vlees op de botten. Als dat laatste er niet meer is, begint het te piepen en te kraken. Kritiek op de instituties zwelt aan.' Koeman: 'Die kritiek geldt vooral voor degenen die gecontroleerd worden: politici en bestuurders. Wetten, plannen en besluiten worden minder makkelijk aanvaard. Het vertrouwen in de rechterlijke macht bij de burger is juist heel groot. De burger ziet de rechter als redder in nood. Ik aarzel wel bij het beeld dat de toename van bezwaren zo groot is. Bezwaren tegen bouwplannen krijgen vooral veel aandacht in de media. Binnen de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur (Rli) ben ik betrokken geweest bij een advies over de juridisering. Dan begin je met de vraag of de juridisering steeds verder is toegenomen. Of met andere woorden het recht een

steeds belangrijkere rol speelt in de leefomgeving. We konden niet hard maken dat mensen meer rechtszaken aanspannen die tot vertraging in de woningbouw leiden. Als je dat probeert te onderbouwen met cijfers, dan stuit je op het probleem dat onder de Omgevingswet ook dossiers vallen waar iemand een gebouw moet afbreken omdat hij illegaal gebouwd heeft. Als anderen die cijfers wel hebben gevonden geef ik mij direct gewonnen, maar ons lukte dat dus niet.'

HOE BEWAAK JE DE BALANS TUSSEN EEN DAADKRACHTIGE OVERHEID DIE WONINGNOOD WIL OPLOSSEN EN DE BURGER DIE WIL DAT ZIJN BEZWAREN SERIEUS WORDEN GENOMEN?

Koeman: 'Er kan veel worden gewonnen als aan het begin van het traject juridisch advies serieus wordt genomen. Ik heb vroeger als advocaat deel uitgemaakt van het juridisch overleg Zuidas. Daar werden alle bouwplannen aan het begin besproken door juristen van de gemeente, de provincie en Rijkswaterstaat. Moet er een milieueffectrapport opgesteld worden of een inspraakavond worden georganiseerd? Dat was mede daardoor een soepel proces. Toch gebeurt dat niet altijd. Juristen zijn op gemeentehuizen en departementen niet populair. Die wijzen de bestuurder bijvoorbeeld op een arrest waarin staat dat iets niet mag. Dat wil de bestuurder helemaal niet horen. Die wil daadkracht tonen. Maar als je een plan met oogkleppen op doorzet, dan creëer je grote risico's. Het afbreukrisico zit altijd helemaal aan het einde, als de vertraging het grootst is. De advertentie heeft al in de krant gestaan. De bouwer staat klaar. Preventie in het begin van het proces is een manier om dit op te lossen.'

Boutellier: 'De politiek is te veel gericht op consensus in het politieke systeem. Ze hebben weinig oog voor andere belangen. Ik heb in het verleden bij het



Hans Boutellier

is bijzonder hoogleraar Polarisatie en veerkracht aan de Vrije Universiteit Amsterdam. Hij was zestien jaar directeur van het Verwey-Jonker Instituut en bekleedde diverse leerstoelen op het gebied van veiligheid en samenleving. Boutellier is sociaal psycholoog en auteur van meerdere boeken, waaronder *Het nieuwe Westen* (2021) over identiteitspolitiek en polarisatie. Hij geldt als een invloedrijke stem in het debat over maatschappelijke veerkracht en sociale orde.



Niels Koeman

is specialist in milieurecht en ruimtelijk ordeningsrecht. Hij was jarenlang advocaat bij Stibbe en hoogleraar aan de Universiteit van Amsterdam. Later trad hij toe tot de Raad van State en de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur. Koeman geldt als een autoriteit op het gebied van omgevingsrecht en bestemmingsplannen.



HANS BOUTELLIER

'HET IS DE KUNST OM HET OVERKOEPELEND BELANG TE ZIEN WAAR JOUW BELANG EEN ONDERDEEL VAN IS'

ministerie van Justitie gewerkt. Dan merk je hoeveel van de energie erop gericht is om een besluit er binnen het bestuurlijke systeem door te krijgen. Dat geldt ook voor lokale politici. De samenleving wordt er onvoldoende bij betrokken. Je zag het tijdens de coronaperiode toen maatregelen werden ervaren als dictaten, maar ook bijvoorbeeld bij de aanleg van windmolenparken. Daar is te weinig nagedacht over hoe je omwonenden meekrijgt. Het duurzaamheidsbelang moet zich wel verhouden tot de rest van de samenleving. Er zijn drie manieren waarop je als overheid om kan gaan met zulke gespannen situaties. Praten is een optie. De norm stellen – met andere woorden: we doen het toch – is een andere. De derde optie is een omtrekkende beweging maken. *Common ground* vinden.'

GEBEURT DAT NIET AL? NEDERLAND IS VERMAARD OM ZIJN POLDERMODEL.

Koeman: 'Niet als het over woningbouw en nieuwe locaties gaat. Dat is toch vooral een zaak van winnaars en verliezers. Je ziet in een oogopslag wie er blij zijn. Voor de woningzoekende, de gemeente, de projectontwikkelaar en de bouwer is het resultaat positief. Voor degene die er tegenover woont, zijn er sneller minnen. Wat in zo'n geval helpt, is in je plannen de belangen van de bewoners in de aangrenzende wijk mee te nemen. Verduurzaam bijvoorbeeld hun woningen of richt de bestaande plantsoenen opnieuw in. Met de socialisering van een gebiedsontwikkeling creëer je draagvlak. Dat maakt bijvoorbeeld ook de bouw van een windmolenpark eenvoudiger. Bij de grondeigenaar die de windmolens

op zijn terrein krijgt, gaat de vlag uit. Die verhuurt de grond en geniet van de huuropbrengst. Zijn buurman ervaart alleen de nadelen: de slagschaduw, de reflectie en het geluid. Dat los je op als je de buurman betreft in de exploitatie en hem een stukje van de opbrengst van die windmolens gunt.'

BESTUURSPROCESRECHT EN OMGEVINGSRECHT IS MANDARIJNENWETENSCHAP GEWORDEN. HET IS MET ANDERE WOORDEN NIET MEER TE VOLGEN VOOR DE LEEK. IS DAT ERG?

Boutellier: 'Er moet een redelijke verhouding zijn tussen de moraal en het recht. Idealiter is het recht de uitdrukking van de moraal. Inmiddels zie je het omgekeerde. De normatieve verhoudingen worden gestuurd door het recht, wat best gek is. Als mensen het dan juridisch en procedureel niet meer kunnen volgen, is dat wel problematisch.'

Koeman: 'Ik heb die uitspraak gedaan over het oude systeem, voor invoering van de Omgevingswet. Dat is een poging om alle regels en procedures over milieu, ruimtelijke ordening, bouwen en dergelijke te stroomlijnen. Het zou de participatie van burgers moeten bevorderen. Voorlopig geef ik de Omgevingswet het voordeel van de twijfel. Het is een groot goed dat je met een muisklik kan zien hoe hoog een gebouw op een bepaalde locatie mag zijn en hoe dat gebruikt mag worden. Het is zeker niet perfect, maar het maakt in ieder geval een einde aan het versnipperde oude systeem.'

SINDS JULI 2024 BEHANDELT DE RAAD VAN STATE GROTE WONINGBOUWPROJECTEN MET VOORRANG. HOE PAKT DIE VOORRANGSBEHANDELING UIT IN DE PRAKTIJK?

Koeman: 'Het is een heel eenvoudige en effectieve maatregel om de doorlooptijd van bestemmingsplannen en omgevingsplannen te verkorten. Als het niet negen maar drie maanden duurt voor je zitting eraan komt, heb je een half jaar gewonnen. De procedures vormen overigens niet de belangrijkste remmende factor. De grootste vertraging vindt plaats in het voortraject als bijvoorbeeld provincie en gemeente het niet eens kunnen worden over een grote bouwlocatie. De gemeente wil bouwen, maar de provincie ligt dwars omdat die een ander belang vertegenwoordigt. Dat bestuurlijke ampje drukken kan soms tien jaar duren. Daarmee vergeleken is de tijdwinst die je behaalt met het inkorten van de rechtsbescherming bescheiden. Dat scheelt misschien een jaar.'

Wat ook niet helpt is dat bij de financiering van een bouwproject de bank pas het groene licht geeft als de bouwvergunning of het bestemmingsplan onherroepelijk is. Je zou bij een voorlopig oordeel van de rechter dat er niet geschorst wordt aan de slag moeten kunnen gaan met een plan of vergunning. In de praktijk staat alles echter stil, omdat iedereen

bang is dat het uiteindelijk toch niet goed gaat in de procedure. Dat risico zou je prima met een soort garantiefonds zoals we in de reiswereld kennen kunnen afdekken. Het komt immers zelden voor dat het bouwplan uiteindelijk helemaal niet doorgaat. De meeste fouten zijn te repareren.'

EEN VOORSTEL OM TIJD TE WINNEN BIJ BEZWAARPROCEDURES IS OM SLECHTS ÉÉN GANG NAAR DE RECHTER MOGELIJK TE MAKEN EN DE MOGELIJKHEID TOT HOGER BEROEP IN BEPAALDE GEVALLEN AF TE SCHAFFEN. ZAAG JE ZO NIET AAN DE POTEN VAN DE RECHTSGELIJKHEID?

Koeman: 'Het gaat erom hoe je de capaciteit van de rechterlijke macht het effectiefst inzet. We kennen in Nederland het principe van bestuursrechtspraak in twee instanties. Na bezwaar beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State. Als je die termijnen bij elkaar optelt, zit je al snel aan tweeënhalf tot drie jaar. Tegelijkertijd komen we – net als in de bouw en de zorg – ook in de rechterlijke organisatie handen tekort. Dat rechtvaardigt de vraag of het ook een tandje minder mag. Bij bestemmingsplannen gebeurt dat sinds jaar en dag. Daar wordt de eerste instantie overgeslagen. Je gaat meteen in beroep bij de Raad van State zonder dat er eerst een rechtbank naar kijkt.'

HANS BOUTELLIER

'WEDERKERIGHEID TILT DE SAMENLEVING NAAR EEN HOGER NIVEAU'



IN 2017 ZEI U: 'DE HUIDIGE MAATSCHAPPIJ BESTAAT BIJ DE GRATIE VAN IMPROVISATIE EN WEDERZIJDSE AFSTEMMING'. U CITEERDE TOEN EEN FILOSOOF DIE ERVOOR PLEIT DAT ER MEER LIEFDE IN HET SYSTEEM MOET ZITTEN. IS DAT HIER OOK NODIG?

Boutellier: 'De voorstellen om buurtbewoners meer bij een bouwlocatie te betrekken, zijn daar wel een voorbeeld van. We zijn een heel procedureel georganiseerde samenleving geworden. Daarin hebben mensen steeds minder het gevoel dat ze worden gezien. De vraag die Maurice Glasman opwierp is hoe je in een samenleving die zo strak georganiseerd is weer aandacht krijgt voor elkaar. Dat vraagt om wederkerigheid. Uit de culturele antropologie weten we hoe dat gedrag vorm krijgt. Dat ontstaat wanneer mensen belang hebben bij elkaar. Het vormt de basis voor een ruileconomie zoals je die bij inheemse volkeren ziet. Ze geven, ontvangen, geven terug of geven door. Wederkerigheid ligt ten grondslag aan iedere samenleving en tilt die naar een hoger niveau. We voegen ons naar de rechtsorde, omdat

NIELS KOEMAN

'DE BURGER ZIET DE RECHTER ALS REDDER IN NOOD'

de rechtstaat ons beschermt. We betalen belasting, omdat we er veel voor terug krijgen. Ik vind bijvoorbeeld dat een woningcorporatie de nieuwe huurder geen brief met het contract moet sturen. Nodig hem uit op kantoor om het te ondertekenen. Maak er een bijzondere gebeurtenis van. Op die manier creëer je de basis voor een relatie die ook weer op wederkerigheid is gebaseerd. Wij zorgen voor betaalbare huisvesting. Wil jij een beetje op het portiek letten? Het is de kunst om het overkoepelend belang te zien waarvan jouw belang een onderdeel is.'

KAN DAT NOG WEL IN DE HUIDIGE TIJD WAARIN MENSEN STEEDS MEER TEGENOVER ELKAAR STAAN?

Boutellier: 'Het lukt in ieder geval niet meer op de manier zoals we dat in de tijd van de verzuiling konden. Die pacificerende structuren zijn er niet meer. Op een kleinere schaal zie je die structuren wel. In mijn laatste boek, *De neo-tribale revolte*, beschrijf ik dat proces. Mensen zoeken net als vroeger gemeenschappen, maar ze zetten zich daarin wel af tegen andere groepen. We kruipen dichterbij elkaar toe, maar zoeken daarbij de verschillen met anderen. Dat is het tribale aspect. Je moet dus over die groepen heen iets bedenken.'

Koeman: 'We moeten meer zoeken naar gemeenschappelijke belangen waarbij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen niet alleen de nieuwkomer enthousiast maken, maar ook de zittende bewoner. Dan groeit de acceptatie. We moeten af van de strijd van de insider tegen de outsider.' ■



Made in ... München

Miljoenendorp

Met 1,5 miljoen inwoners is München, na Berlijn en Hamburg, de derde stad van Duitsland. Wie aan München denkt, denkt aan het jaarlijkse Oktoberfest en de Biergartens. Maar de Zuid-Duitse residentiestad wordt vooral gekenmerkt door statige gebouwen en brede lanen: een grote stad die tegelijkertijd groen en rustig is. Daarom vindt Frederik Künzel de bijnaam 'miljoenendorp', zoals München in de volksmond wordt genoemd, ook zo treffend.



Frederik Künzel

is mede-eigenaar van pasel.künzel architects, met vestigingen in Berlijn en München. Eerder werkte hij in Nederland voor KCAP, en gaf hij les aan de TU Delft en de Hogeschool Rotterdam. Momenteel is hij ook Professor for Design and Construction Technologies aan de architectuurfaculteit van de Hogeschool München.



Huiskamers van de stad

'De grote pullen bier in de **Biergartens** bepalen het beeld, maar het gaat op deze publieke plekken om veel meer. Je hebt een paar heel grote en bekende Biergartens, maar elke wijk heeft er zelf ook een. Het zijn plekken waar mensen met verschillende achtergronden elkaar ontmoeten. En die zijn essentieel in het stedelijke leven. De formule werkt al lang en dat is niet voor niets: kinderen kunnen er spelen, terwijl de ouders een biertje drinken. Het zijn de huiskamers van de stad.'



Groene oase



WERKSVIERTEL-MITTE

'De transformatie van het gebied rond het **Ooststation** wordt de komende jaren enorm uitgebreid. In deze creatieve, levendige stadswijk werden aardappelknodels geproduceerd, nu ontstaat er een bonte mix van kunst en cultuur. Bestaande fabrieksgebouwen krijgen een nieuwe invulling, er wordt verdicht en er komt horeca en winkels met kantoren erbovenop. Het is een gebied in transitie, met onder meer een ontwerp van MVRDV.'

▲ 'München is een stad waar door de eeuwen heen verschillende vorsten hebben gewoond en het groen ondersteunt het statige karakter. Bomen horen bij de brede lanen. Daarnaast hebben we in München het grootste stedelijke park van Europa: de **Englischer Garten**. Dat is belangrijk voor de luchtkwaliteit, biodiversiteit en natuurlijk ook voor recreatie.

▼ Verder zijn er nog twee grote groengebieden: **Schloss und Park Nymphenburg**, met grote stukken bewust onbeheerd bos, en de lange strook langs de rivier de Isar.'



Oktoberfest

'Persoonlijk heb ik niets met het **Oktoberfest**, maar het is een belangrijk exportproduct voor de stad. Veel ondernemers zijn afhankelijk van dit grootste feest ter wereld, dat jaarlijks 5 miljoen bezoekers trekt. Het wordt gehouden op de Theresienwiese, een terrein zo groot als de helft van de historische binnenstad. Buiten het Oktoberfest om is het een curieuze plek in de stad: de gemeente zoekt nieuwe bouwlocaties zoekt, maar bouwen op de Theresienwiese is taboe.'



ONDERDAK VOOR DAKLOZEN

'Ik ben zeer gecharmeerd van het gebouw dat **Florian Nagler** heeft ontworpen voor daklozen en vluchtelingen bij het Olympisch Dorp. In opdracht van een woningcorporatie is een fraaie houten constructie met kleine woningen gerealiseerd. Om de bouw te financieren is er ook een gebouw voor reguliere huurders ontwikkeld. Het ene gebouw is groen, het andere rood. Een mooi voorbeeld van sociale woningbouw.'



SIEDLUNG NEUHAUSEN EN BORSTEI

'Duitsland is van oorsprong een huurland met mooie, monumentale gebouwen. Zoals **Siedlung Neuhausen**, waar honderd jaar geleden toparchitecten als Johannes Ludwig en Sep en Franz Ruf aan hebben gewerkt. Een andere bijzondere wijk is de **Borstei**, vernoemd naar aannemer Bernhard Borst, die prachtige en goede woningen voor de middenklasse bouwde, rond zeven hofjes. Na zijn dood werd het een coöperatie en dat is het nog steeds. Het zijn uitzonderingen op de woningmarkt in München, want tegenwoordig hebben we vooral duurdere koopwoningen. We zitten inmiddels op het niveau van Londen.'

'Het **Olympiastadion** is iconisch. Ik denk dat je nergens een betere verwevenheid vindt van gebouw, constructie en landschap. Boven de grote schotelvormige tribune is een transparant dak met de kenmerkende tentconstructie. Vanaf de Olympiabergr, die naast het stadion ligt, heb je een prachtig uitzicht: je kunt zelfs de Alpen zien.'



Olympiastadion

HISTORISCH KARAKTER

'Na de Tweede Wereldoorlog is de verwoeste binnenstad gerestaureerd, waardoor het historische karakter behouden bleef. In gebouwen zoals de herestelde **Alte Pinakothek** zijn nog altijd sporen van bominslagen te ontdekken.'



RIVIER VOOR DE STAD

'De snelstromende **Isar** loopt dwars door München. Lange tijd werd de rivier gebruikt door bedrijven die zich langs de oever hadden gevestigd, maar tegenwoordig is het gebied weer echt onderdeel van de stad geworden. Er is een uitgekiend ontwerp gemaakt, met veel aandacht voor natuur en biodiversiteit. Je kunt nu langs de rivier wandelen en op sommige plekken zelfs zwemmen.'



BEELD: OSSIP VAN DUIVENBODE, TURENSCAPE, BART VAN HOEK, JACK KIL
PATRICK/THE PHOENIX, ULF CELANDER, ALAMY, HENNING LARSEN

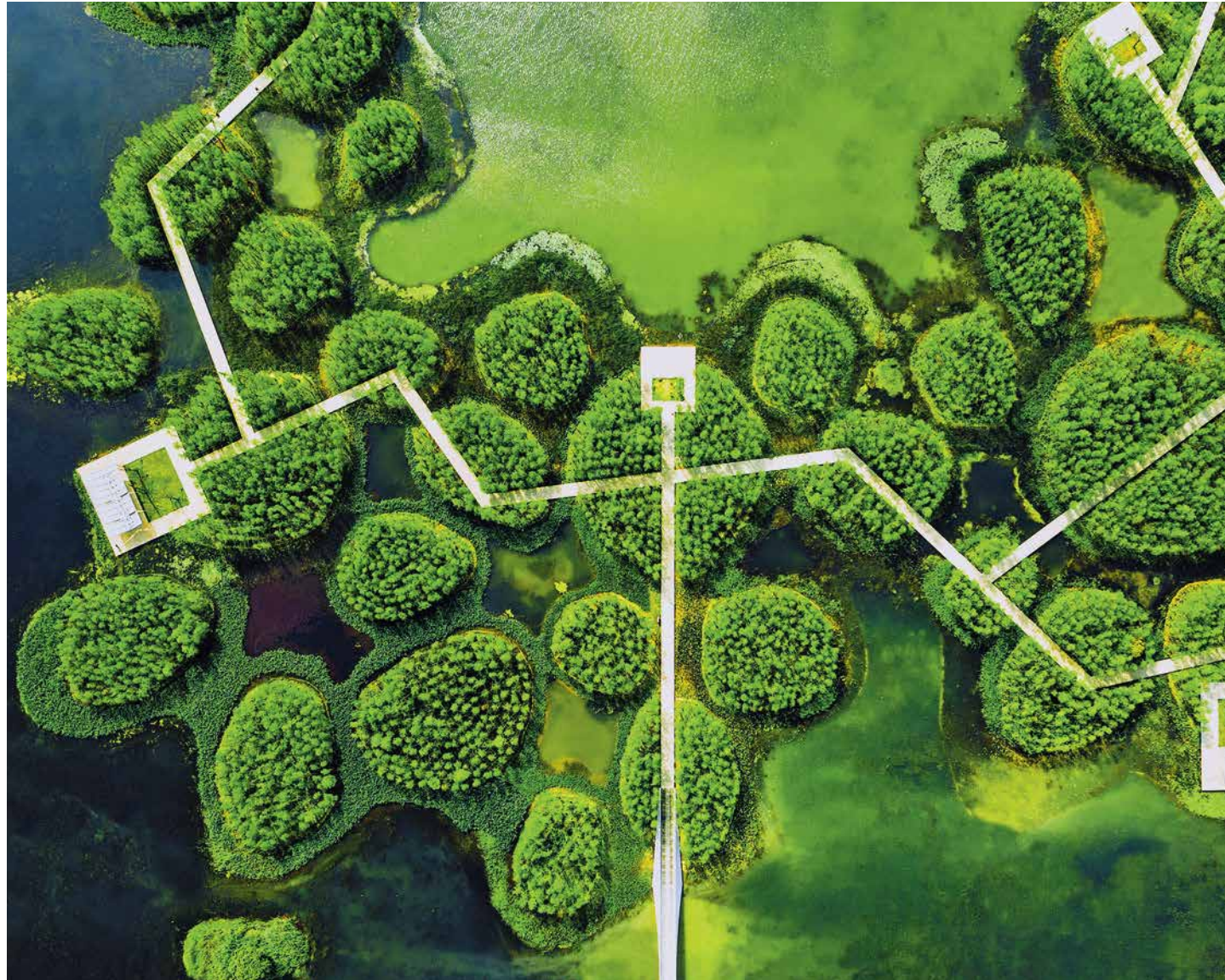
Beeldreportage

WAAR LATEN WE HET WATER?

Door klimaatveranderingen hebben veel plaatsen in de wereld ineens veel meer regenwater te verwerken. Hoe ga je daar als stad mee om? Daar is maar één antwoord op: slim!

BENTHEMPEIN – ROTTERDAM

Bij droog weer biedt dit stadsplein de ruimte om te sporten of juist te relaxen. Bij slecht weer slaat het plein regenwater op, zowel bovengronds als ondergronds. Niet alleen regenwater dat direct op het plein valt, maar ook water van omliggende straten en daken wordt hier tijdelijk opgevangen in de bassins.



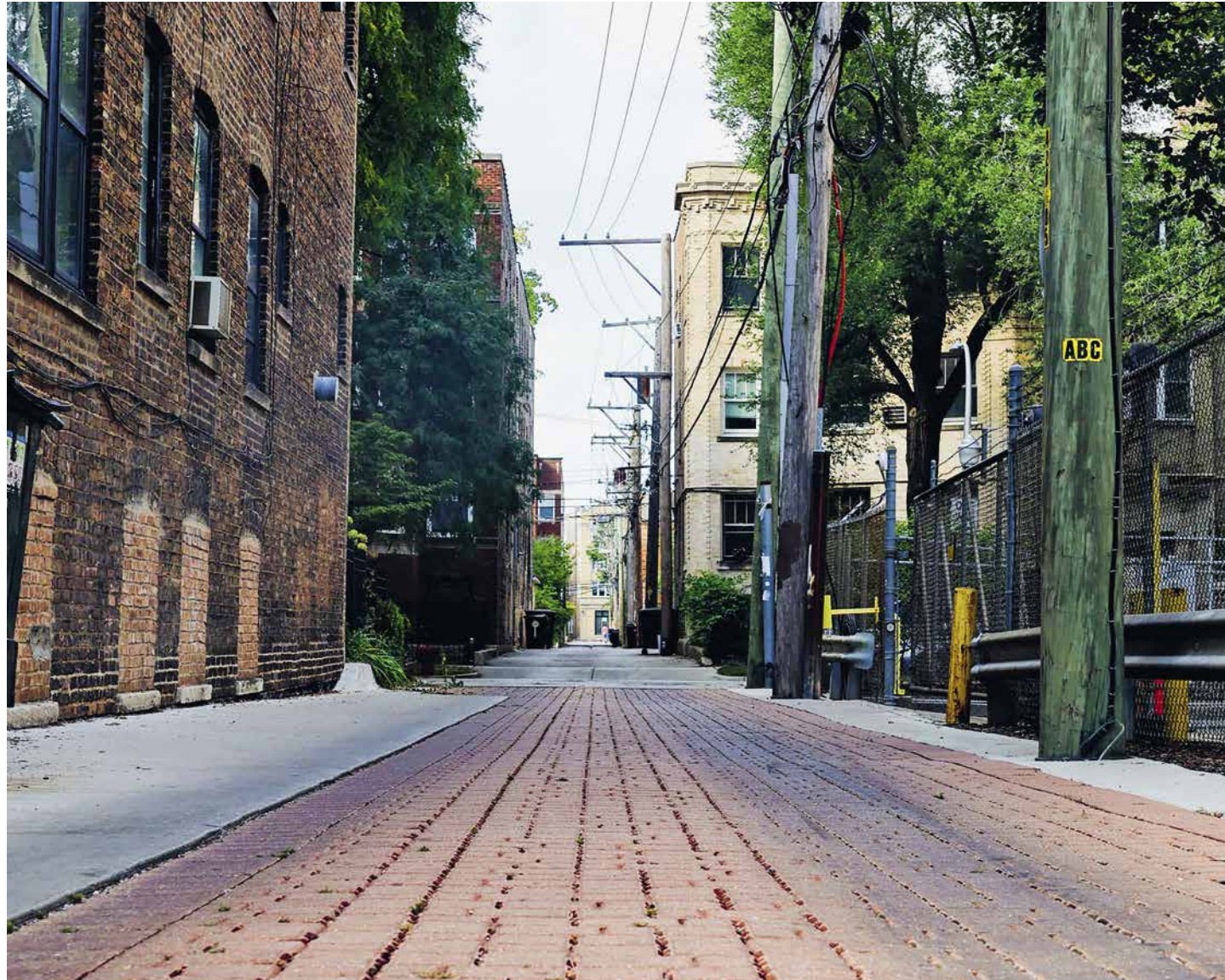
FISH TAIL PARK - NANCHANG

Dit stadspark functioneert volgens het 'Sponge City'-concept. In het park wordt regenwater opvangen, het vermindert overstromingen en herstelt de biodiversiteit. Het 51 hectare grote park transformeerde een voormalige stortplaats tot een 'drijvend bos' met eilandjes van gerecyclede materialen en verhoogde promenades. Het biedt bewoners een vernieuwende manier om natuur in de stad te beleven.



APPARTEMENTEN THE GEORGE - AMSTERDAM

De zuidzijde van dit appartementencomplex is een opeenstapeling van groene terrassen. Elk balkon is omzoomd met een plantenkraag. Het komvormige dak vangt regenwater op dat wordt afgevoerd naar en opgeslagen in een ondergrondse berging. De planten en bomen in de tuin voor het gebouw worden er vervolgens mee bewaterd.



GREEN ALLEY – CHICAGO

Deze Amerikaanse stad voorziet per jaar steeds meer stegen van permeabele bestrating. Dankzij poreuze materialen wordt het regenwater ondergronds opgevangen totdat het riool het kan afvoeren. Het voorkomt plassen en overbelasting van het riool. Ook wordt er gekozen voor lichtgekleurde, reflecterende oppervlakten en voor vegetatie, zodat de stad minder snel opwarmt.



REGEN ALS TROEF – GÖTEBORG

In Göteborg regent het 40 procent van de tijd. Het project Rain Gothenburg wil dit omzetten in een voordeel voor de stad. Zo gebruikten kunstprojecten speciale verf op straat die alleen zichtbaar wordt als het regent. Er zijn 'regenspeeltuinen' voor kinderen. En er werd een schoolproject bedacht waarbij regen zorgt voor speelse deltamoeerassen en plassen met stapstenen.



ONDERGRONDSE WATEROPSLAG – TOKIO

Het laaggelegen Tokio is kwetsbaar voor overstromingen. Daarom is hier het enorme Metropolitan Area Outer Underground Discharge Channel gebouwd. Dit ondergrondse stelsel strekt zich 6,3 kilometer uit en ligt 22 meter diep. Het bestaat uit 5 enorme cilinders, elk 177 meter hoog en ondersteund door 59 betonnen pilaren. Samen kunnen deze reservoirs tot 300.000 kubieke meter regenwater opvangen.



OFFENBACH HARBOUR – FRANKFURT

Op dit voormalig industrieel terrein wordt regenwater vastgehouden en gereinigd vóór lozing in de haven en de rivier. Zuiverende biotopen en nieuwe natte habitats zijn geïntegreerd in de parkruimte en versterken zo de klimaatbestendigheid én de biodiversiteit langs de oever.

Column

EEN BETERE BUURT? BEGIN MET LUISTEREN

Luisteren is in opmars. We weten inmiddels dat je pas echt verder komt als je goed naar elkaar luistert. En als dat ergens klopt, dan is het wel in gebiedsontwikkeling. Je hebt er per definitie te maken met veel spelers en uiteenlopende belangen, zegt **Lizan Hegeman**, senior stadsontwikkelaar bij BPD in regio Noord-West.

EIND 2025 is BPD de campagne *Een fijne buurt begint met luisteren* gestart. We willen hiermee laten zien dat je een buurt echt goed ontwikkelt door te overleggen, te observeren, samen te werken, te verbinden en vooral door te luisteren. Dat klinkt goed, maar wat houdt dat concreet in? Neem Zandvoort aan Zee. In de wijk Nieuw-Noord staan zeven galerijflats van woningcorporatie Pré Wonen. De flats kampen al enige tijd met diverse problemen, maar bieden ook kansen. Vanuit een lokaal samenwerkingsverband waar gemeente, woningcorporaties en marktpartijen bij aangesloten zijn, kwam de vraag om de problemen op een verbindende manier te benaderen. Ik houd van dat soort vragen. Met vertrouwen en een onbevagen blik ingewikkelde kwesties ontrafelen door te luisteren naar wat er werkelijk leeft: daar gaat mijn hart sneller van kloppen. Samen hebben we een ambitiedocument ontwikkeld om de flats en vooral de bewoners een betere toekomst te geven. Ook is er een ontwikkelstrategie en financiële verkenning opgenomen, zodat er in alle transparantie en op basis van vertrouwen een vervolg kan komen. Wat maakt dit duidelijk? Kansen vind je het beste als je werkt vanuit kracht,

niet vanuit macht. Dat is vooral bij herstructurering van stadswijken de beste weg. Een mooie eerste stap voor een wijk met voornamelijk sociale huur is in mijn ogen het toevoegen van middeldure huurwoningen, later gevolgd door koopwoningen. Stap voor stap vinden dan meerdere doelgroepen een plek. Zo kan een inclusieve wijk ontstaan.

DAAD BIJ HET WOORD

Een inclusieve wijk ontwikkelen lukt alleen als je goed luistert naar wat er speelt. Als je vraagt wat de zorgen zijn en eventuele bedenkingen. Als je je kwetsbaar opstelt, je oor te luisteren legt in de buurt. Als daar kansrijke ideeën uitkomen: dan ook de daad bij het woord voegen en uitvoeren. Dat heeft BPD bijvoorbeeld ook gedaan met De Mix in het Utrechtse Overvecht. Hier heeft de buurtvader een plek gekregen in de wijk. In diezelfde wijk is ook een convenant gesloten met de werkplaats Overvecht. Daarin zitten woningcorporaties, marktpartijen en de gemeente om de tafel. Rondom de totstandkoming van het convenant stelden bewoners zich aanvankelijk wantrouwend op.

We hoorden de bekende vooroordelen: 'Jullie komen hier alleen maar om geld te verdienen.'

GOEDE GESPREK

In een van de laatste bijeenkomsten met bewoners ben ik toen heel helder geweest. 'Ja,' zei ik, 'dat klopt, wij willen ook geld verdienen.' Daarbij gaf ik aan wat voor ons een gezond financieel rendement is, maar ook alle andere dingen die we in de wijk willen verbeteren met scholen, groen in de openbare ruimte, ontmoetingsplekken, winkels en andere voorzieningen. De bewoners stonden perplex: 'Waarom zegt niemand dit ooit zo eerlijk?' Het directe gevolg: we konden concrete afspraken maken over de manier waarop we met elkaar het gesprek op een goede manier voeren. Inmiddels worden de eerste stappen gezet in dit project. Luisteren is: de ander willen begrijpen. Je spreekt immers niet van nature dezelfde taal. Leef je in. Neem de tijd om kennis te maken. Stel vragen, en vooral de belangrijke: wat bedoel je? Als iedereen dat doet, weten we wat we aan elkaar hebben. En kunnen we iets doen aan vastgeroeste beelden over en weer. ■

CV Lizan Hegeman is senior stadsontwikkelaar BPD voor de regio's Amsterdam en Utrecht. Hiervoor werkte ze onder meer bij de gemeente Amsterdam. Van huis uit is ze bouwkundig ingenieur.

Essay

EEN OPLOSSING VOOR HET STIKSTOFPROBLEEM

De bouw en de ruimtelijke ontwikkeling in Nederland zitten op slot. Oorzaken daarvoor zijn onder meer bezwaarschriften en personeelstekorten. Maar de belangrijkste reden is stikstof. Hoe zit dat precies en hoe komen we uit de impasse? **Gerard Ros** is senior stikstofonderzoeker aan de Wageningen Universiteit en heeft een oplossing.

DE STIKSTOFPROBLEMEN RAKEN DE LANDBOUW, DE INDUSTRIE EN DE BOUW. Bijna alle kwetsbare Natura 2000-gebieden hebben te maken met te veel stikstof die uit de lucht neerdaalt. Door Europese regels moeten lidstaten hun natuurgebieden op orde brengen en het milieu verbeteren. In Nederland gaat dat nog steeds niet goed. Hierdoor zijn er bijna geen vergunningen meer mogelijk. Zelfs projecten die maar een klein beetje extra stikstof uitstoten, krijgen geen toestemming. Recente uitspraken van de Raad van State hebben dit nog eens

bevestigd. Het gevolg is dat heel veel bouw-, verduurzamings- en infrastructuurprojecten vastlopen.

OVERAL OM ONS HEEN

Eerst even de achtergrond. Stikstof kun je niet zien, voelen of ruiken. Toch is het overal om ons heen. Het is in principe niet schadelijk voor ons of de natuur. Er zijn echter ook vormen van stikstof in de lucht die wél schadelijk kunnen zijn. Dat zijn stikstofoxiden en ammoniak. Stikstofoxiden komen vrij bij verbranding. Ze komen van de industrie,



energiecentrales en verkeer. Ammoniak komt vooral vrij uit mest en dus van de landbouw. Elk jaar komt er ongeveer 119 kiloton ammoniak en 267 kiloton stikstofoxiden vrij. De bouwsector stoot daarvan jaarlijks 3,6 kiloton uit. Wanneer de stoffen neerkomen op de grond (ook wel depositie genoemd) kan dit leiden tot verzuring, veresting en verlies van planten- en diersoorten in natuurgebieden. Het RIVM meet die depositie elk jaar. Die cijfers laten zien dat de depositie sinds 1990 sterk is gedaald. Ook de uitstoot van ammoniak en stikstofoxiden daalde sterk. Wel is er hierbij een verschil tussen beide stikstofvormen: de uitstoot van stikstofoxiden daalt nog steeds, maar de uitstoot van ammoniak blijft sinds 2005 vrijwel gelijk. Ondanks de sterke daling in de afgelopen jaren komt er in veel gebieden nog steeds te veel stikstof neer. De stikstofdepositie ligt boven de kritische waarde: de grens waarboven op lange termijn schade aan de natuur kan ontstaan.

BIJDRAGE DOOR BOUW

In de bouw komt stikstof vrij in verschillende fases: tijdens het bouwen zelf, maar ook bij het maken van materialen en later tijdens het gebruik van het gebouw. Directe uitstoot van ammoniak is vrijwel nihil. Stikstofoxiden komen vooral vrij door graafmachines en kranen die op fossiele brandstof rijden. En bij de productie van beton, asfalt, staal en prefabelementen en

'PAS ALS EEN BEDRIJF ONDER DIE NORM KOMT, ZIJN EXTRA ACTIVITEITEN MOGELIJK'



Gerard Ros

is senior onderzoeker bij Wageningen University & Research en gespecialiseerd in stikstof- en bodemprocessen. Hij werkt op het snijvlak van landbouw, water en duurzaamheid, met focus op emissiereductie en innovatieve productiesystemen. Ros publiceert internationaal over bodemchemie en nutriëntenkringlopen en draagt bij aan oplossingen voor klimaat- en stikstofuitdagingen in Nederland.

door gebruik van het gebouw, bijvoorbeeld door verwarming. Sinds een uitspraak van de Raad van State in 2022 moet bij elke bouwvergunning de stikstofuitstoot worden uitgerekend. De depositie daarvan op de natuur mag niet leiden tot schade aan de natuur. Deze neerslag wordt berekend met het Aerius-model. De grens die niet overschreden mag worden ligt nu op 0,005 mol. Dat komt overeen met een heel klein beetje stikstof: het gaat om 70 milligram per hectare per jaar. In de praktijk betekent dit vrijwel nul depositie. Daardoor staan veel bouwprojecten stil of onder druk. Als de drempel bijvoorbeeld op 1 mol zou liggen, dan zouden veel bouwprojecten zonder vergunning kunnen doorgaan.

VAN NEERSLAG NAAR UITSTOOT

Nederland heeft van oudsher gekeken naar de hoeveelheid stikstof die neerkomt in beschermde natuur. Sinds 2020 groeit de steun voor een eenvoudiger en beter beleid: kijken naar uitstoot in plaats van naar depositie. De afgelopen jaren zijn verschillende oplossingen uitgewerkt. Eén daarvan is het instellen van plafonds per sector of per gebied, en het stellen van normen en prijzen aan uitstoot. Dit betekent dat bedrijven en sectoren worden afgerekend op hun bijdrage aan de totale stikstofuitstoot. Op die manier moet de uitstoot bij de bron worden verminderd. Minder ammoniak in de landbouw en schonere motoren in het verkeer en in bouwmachines. Daarnaast verduurzaming van fabrieken. Hiermee wordt de oorzaak van het probleem

structureel aangepakt. Met collega's van Wageningen Universiteit en onderzoekers en experts uit de praktijk hebben we onlangs in beeld gebracht welke maatregelen en innovaties beschikbaar zijn om emissies te reduceren, in het bijzonder voor de landbouw. We tonen aan hoe bedrijven kunnen sturen op hun stikstof- en broeikasgasuitstoot, en welke instrumenten daarvoor nodig zijn. Op die manier zou het mogelijk moeten zijn om zowel regionaal als landelijk de stikstofdepositie te verlagen en zo de stikstofimpasse te doorbreken.

MONITORING EN HANDHAVING

Ook voor de bouwsector zou een uitstootplafond, gecombineerd met slimme toetsing, een doorbraak kunnen betekenen. Hiervoor kun je drie instrumenten hanteren: 1) Het instellen van een sectorplafond met monitoring en handhaving. 2) Een hogere drempelwaarde (ondergrens) hanteren. 3) Een lichte toets voor kleine en tijdelijke projecten, en een grondige beoordeling voor grote, langdurige of ecologisch gevoelige projecten. Deze aanpak is goed te onderbouwen. De bouw draagt namelijk relatief weinig bij aan de landelijke stikstofuitstoot. Die daalt sowieso al sinds 2005 door schonere techniek, betere logistiek en duurzamere energie. Bovendien is de bijdrage van de bouw vooral tijdelijk. Extra depositie door kleine, tijdelijke bouwactiviteiten kan daarom binnen de natuurdoelen blijven. Dit op voorwaarde dat die begrensd is, gespreid in ruimte en tijd, en dat gevoelige locaties worden gemedend. Het is daarom verdedigbaar om voor kleine projecten

de administratieve lasten te verlagen en de drempelwaarde (de ondergrens) te verhogen, zolang aan duidelijke randvoorwaarden wordt voldaan. Denk bij kleinere projecten aan nieuwbouw of een verbouwing op kleine schaal: een vrijstaande woning, enkele rijwoningen, een kleine aanbouw of dakopbouw. Of binnenstedelijke projecten zonder zware funderings- of heiwerkzaamheden. Grotere bouwprojecten hebben een lange doorlooptijd, zwaar materieel, betonstort op schaal en een directe nabijheid van gevoelige habitats waar elke kleine emissie meteen meetelt. Cruciaal is echter dat opeenhoping en lokale hotspots worden voorkomen via monitoring, ruimtelijke spreiding en uitsluiting van ecologisch gevoelige gebieden. Ook moet de versoepeling van de drempelwaarde expliciet worden gekoppeld aan het sectorplafond en de dalende uitstoottrend: als de daling stopt of het plafond in zicht komt, wordt de versoepeling automatisch teruggedraaid.

GRONDIGE BEOORDELING

Proportionaliteit in de toetsing blijft belangrijk. Grote, langdurige of bij kwetsbare natuur gelegen projecten verdienen een grondige beoordeling, maar kleine, tijdelijke projecten hoeven niet onnodig te worden belemmerd. Deze aanpak sluit aan bij hoe we in andere sectoren sturen. Individuele autobezitters hoeven geen natuurvergunning aan te vragen voor het gebruik van een auto die uitstoot.

De overheid dwingt via normen en innovatie wel schonere voertuigen af en begrenst daarmee de totale uitstoot. Met een stevig sectorplafond, continue monitoring en een proportionele toetsingsladder is een hogere drempel voor kleine, tijdelijke bouwprojecten goed te verdedigen, zonder de natuurdoelen in gevaar te brengen. Grote of gevoelige projecten blijven volledig en zorgvuldig getoetst, terwijl de bouw als geheel de uitstoot verder vermindert.

GECOMBINEERDE AANPAK

Het verhogen van drempels voor de bouw en een sectorplafond kan niet los worden gezien van een bredere aanpak. Zonder effectieve vermindering van uitstoot in landbouw en industrie zou versoepeling voor de bouw de ecologische doelen ondermijnen. Daarom pleiten mijn collega's en ik, en ook beleidsanalisten, voor een gecombineerde aanpak: versoepeling waar dat kan, gecombineerd met sterke uitstootverminderingen bij de bron. Via doelsturing per (landbouw)bedrijf kan de ammoniakuitstoot met zeker 50 procent worden verminderd. Innovaties helpen hierbij. Ook extensivering draagt bij: minder dieren per hectare, lagere mestgiften en een lagere mestproductie per koe. Tegelijkertijd maakt het gebruik van bedrijfsspecifieke uitstootplafonds het mogelijk om ook broeikasgassen en nitraatuitspoeling naar grond- en oppervlaktewater te verminderen. Door een algemene aanpak, deels

aangepast per gebied, kan elk bedrijf worden beoordeeld op basis van toelaatbare uitstootnormen. Bedrijven met een hoge uitstoot per hectare of per dier moeten meer doen om de uitstoot te verminderen dan bedrijven die al natuurvriendelijk werken. Vergunningen worden gekoppeld aan het behalen van een toelaatbare uitstoot. Pas als een bedrijf onder die norm komt, zijn extra activiteiten mogelijk, maar alleen tot aan de norm. Dit is veel effectiever dan het huidige vergunningenbeleid. Dat richt zich vooral op het voorkomen van een toename van depositie. Zodra de daling in uitstoot meetbaar wordt, kan stikstof van het slot: zo worden uimtelijke plannen uitvoerbaar zonder dure uitkoopregelingen. Het beleid is nog volop in ontwikkeling, maar het einddoel komt in zicht. Dat vraagt om politieke keuzes, een langetermijnvisie en landelijke regie. De sleutel ligt in een tweesporenbeleid: het verminderen van de uitstoot en maatregelen in de natuurgebieden zelf om de kwaliteit van natuur te verbeteren. Voor de bouwsector betekent dit: nu slimmer bouwen en de keten verduurzamen, en actief meewerken aan de bredere veranderingen in landbouw en industrie. Op die manier haalt Nederland de natuurdoelen en wordt nieuwe ontwikkeling weer mogelijk. ■

‘Er wonen hier veel mensen die een band met de haven van Rotterdam hebben’



Terug naar de wijk

WONEN OP EEN STOERE PLEK WAAR HET UITZICHT NOOIT VERVEELT

Het Balkon van Maassluis is een grootschalig nieuwbouwproject direct aan de Nieuwe Waterweg met ruim duizend woningen. Het is een wijk waar ‘de hele wereld letterlijk aan je voorbijvaart’, een verwijzing naar de drukbevaren scheepvaartroute van en naar de Rotterdamse haven.

Nu de gebiedsontwikkeling bijna is afgerond, vertelt ontwikkelaar Aart Reitsma tijdens een rondgang over hoe de plannen zijn uitgekapt.

RUIM VIJFENTWINTIG JAAR GELEDEN schreef de bekende stedenbouwkundige Ashok Bhalotra in slechts drie A4'tjes de uitgangspunten voor de beoogde nieuwe wijk Het Balkon van Maassluis op. ‘Meestal is dat een dik pak papier,’ zegt ontwikkelaar Aart Reitsma, ‘maar het uitgangspunt was helder.’ Het concept van de wijk tussen de Nieuwe Waterweg en het spoor naast de bestaande bebouwde kom van Maassluis draaide in alles om het water. ‘Het uitzicht op de langsvarende schepen optimaal benutten voor de toekomstige bewoners. En ieder straatje anders laten zijn, refererend aan de rijke Nederlandse bouwhistorie. Op die manier zouden de zeelieden die misschien voor langere tijd het ruime sop kiezen, nog een laatste keer een goed zicht hebben op een variëteit van Nederlandse wijken.’ Op die manier werkt het uitzicht van Het Balkon twee kanten op.

STOERE PLEK

Jarenlang was de strook langs de Nieuwe Waterweg waar nu Het Balkon ligt een restgebied bij Maassluis. Er stonden ooit borden met ‘Pas op, drijfzand’ vanwege slib uit de Rotterdamse haven dat in het gebied was gestort. Later werd het grasland waar bewoners in de zomer weleens picknickten, maar in 2005 kwam het besluit dat Maassluis – door de groeiende behoefte aan

- 1 Wethouder Sjoerd Kuiper en ontwikkelaar Aart Reitsma werken al jaren samen aan de ontwikkeling van de nieuwe wijk in Maassluis.
- 2 Balkon van Maassluis kenmerkt zich door de grote variëteit aan woningtypen en veel woningen hebben door bijzondere geveldetails een eigen karakter gekregen.
- 3 Elke straat heeft een eigen kleur en identiteit. Verdwalen is dan ook moeilijk in deze wijk. De bouwstijlen van rijwoningen tot appartementen grijpen terug op het verleden, van rationeel tot expressionistisch of juist modern.

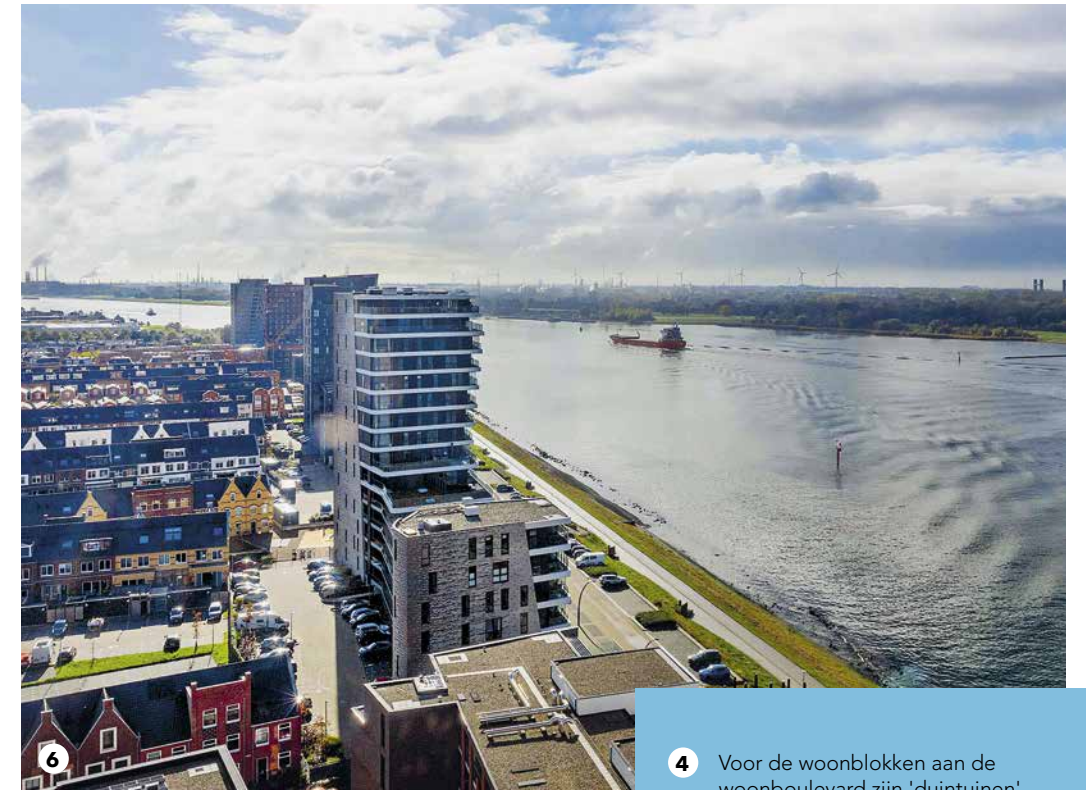
'Het uitzicht van Het Balkon van Maassluis werkt twee kanten op'



4



5



6

4 Voor de woonblokken aan de woonboulevard zijn 'duintuinen' aangelegd. Deze beplanting zorgt voor een mooie uitstraling en voorkomt dat er schuttingen verrijzen. Dat is besproken met de woningeigenaren, omdat de tuinen op hun grond liggen.

5 De bewoners aan de woonboulevard kunnen vanaf hun ruime balkons genieten van vrij uitzicht.

6 Het Balkon van Maassluis doet zijn naam eer aan als venster op de Nieuwe Waterweg. De uitzichten vanuit de woningen aan de boulevard bieden een spectaculair uitzicht op de Hollandse luchten en de voorbijvarende schepen.



Aart Reitsma

is senior ontwikkelaar en werkt sinds 2007 voor BPD in regio Zuid-West. Hij richt zich op duurzame gebiedsontwikkeling en conceptontwikkeling.

woningen – zich aan het water zou moeten uitbreiden.

'Het is een stoere plek, vanuit de woningen aan de boulevard heb je een geweldig uitzicht op de grote schepen die voorbijkomen', zegt Reitsma als er net twee imposante voorbeelden aan komen varen die het zicht op de Maeslantkering in de verte nog net niet ontnemen.

De ontwikkelaar staat op een pleintje dat als een boeg richting het water uitsteekt en waar meerpalen op staan, als verwijzing naar het nautische karakter. En daar zijn meer voorbeelden van ingebracht in de wijk. 'Her en der in de wijk hebben we tatoeages van zeelui uitvergroet op stoeptegels geplaatst en de namen van een aantal gebouwen verwijst naar sleepboten die in Maassluis hun thuishaven hadden. Er wonen hier ook opvallend veel mensen die een al dan niet directe band met de haven van Rotterdam hebben.'

ZICHT OP WATER

Hoewel niet alle woningen direct aan het water staan, is er wel voor gezorgd om de verbintenis met het water zo sterk mogelijk te maken. 'Ook in de straten die haaks op de oever staan, is de relatie met het water gelegd. Als je in de straat

staat en er komt een groot schip langs, dan lijkt het net alsof dat door de wijk vaart. Dat is een heel imposant schouwspel. En vanuit de woningen in die straten heb je ook zicht op de Waterweg, we hebben daarvoor schuine erkers gemaakt. Vanuit de woonkamer kijk je dan even om het hoekje en je ziet van alles voorbijvaren. De erkers zorgen ook voor een speels straatbeeld.' Wethouder Sjoerd Kuiper, een geboren en getogen Maassluizer, zegt dat het uitzicht over het water altijd weer anders is: 'Dat verveelt nooit.' Hij is tevreden over de publiek-private samenwerking met BPD en woningcorporatie Maasdelta. 'Ik had achteraf graag wat meer sociale huurwoningen gezien, maar voor de doorstroming is dit heel goed voor Maassluis.'

KWALITEIT ONDANKS CRISIS

Kuiper is trots op de nieuwe wijk en op het feit dat vastgehouden is aan de kwaliteit in architectuur ondanks de crisis. Want de bouw van Het Balkon van Maassluis was in 2007 nog maar net van start toen de financiële en vervolgens de economische crisis uitbrak. Er is doorgebouwd en betaalbare koopwoningen hebben aftrek gekregen.



7 Het nautische karakter komt ook terug in de speelvoorzieningen. Het verbaast niet dat een houten schip een van de kinderspeelplaatsen domineert. Aan de rand van de wijk ligt ook een natuurspeeltuin.

8 Op subtiele wijze worden bewoners en bezoekers gewezen op het nautische karakter van de omgeving. Een aantal woontorens heeft namen van sleepboten, er staan meerpalen in de wijk, in het trottoir zijn tegels met uitvergrote tatoeages geplaatst en er is een uitkijplek in de vorm van een boeg.

9 Door een variëteit van soorten woningen toe te voegen, hebben woningzoekers uit Maassluis en de omgeving van Rotterdam een nieuw thuis kunnen vinden. Een deel van de woningen is voor starters, zoals Imran Ertekin.



Ook kwamen er gedurende de rit betaalbare starterswoningen bij. En dat was precies hetgeen waar bewoner Imran Ertekin en haar man naar op zoek waren. 'Ik woon sinds 1996 in Maassluis en wilde hier graag blijven, maar we kwamen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en koop was al snel te duur. Nu wonen we hier al twee jaar heel gelukkig. Het is een fijne wijk met leuke burens en ik loop twee keer per dag een stukje langs het water.' Ertekin vindt de locatie perfect. 'Met de metro ben je zo in Rotterdam en aan de andere kant van het spoor is het winkelcentrum. Er is een school, een kinderopvang en een natuurspeeltuin in de wijk. Ik voel me hier thuis. Ons huis wordt alleen wel te klein als we kinderen krijgen.'

VOORTSCHRJDEND INZICHT

Een deel van de plannen van Het Balkon van Maassluis is mede door voortschrijdend inzicht aangepast. Reitsma: 'Er zouden eerst zeven in plaats van vijf woontorens komen, maar er bleek meer behoefte te zijn aan grondgebonden woningen.' Daarnaast veranderde de wetgeving op het gebied van duurzaamheid, ging een deel van de woningen 'van het

'De huizen zijn zo gemaakt dat je op alle lagen van de woningen maximaal uitzicht over het water hebt'



gas af' en kregen deze bodemwarmtepompen. 'Als we nu met deze wijk waren begonnen, dan hadden we meer groen, klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen in de wijk gebracht', zegt Reitsma, aangezien de ambities van BPD voor groene en klimaatadaptieve wijken zijn aangescherpt. 'Maar je ziet gelukkig dat bewoners ook zelf op dat vlak initiatief nemen', terwijl hij naar enkele nestkastjes aan woningen wijst. Tegelijkertijd is hij tevreden over de fraaie beplanting in de 'duintuin' die voor de woonblokken aan de boulevard is gerealiseerd. 'Dat zorgt voor een mooie uitstraling en voorkomt dat er schuttingen verrijzen. We hebben dat met de woningeigenaren afgesproken en dat is toch wel bijzonder, want de tuinen staan op hun grond.' Reitsma is tevreden dat de uitgangspunten van Het Balkon van Maassluis met uitzicht over het water overeind is gebleven, maar ook dat steeds weer ingespeeld is op veranderende omstandigheden. 'Het is denk ik een wijk geworden waar veel mensen met plezier wonen.' ■

In beeld

BPD lanceert nieuwe merkcampagne: **Een fijne buurt begint met luisteren**

In november vorig jaar lanceerde BPD de merkcampagne Een fijne buurt begint met luisteren. Deze campagne benadrukt hoe belangrijk maatschappelijke betrokkenheid is bij het creëren van aantrekkelijke buurten. Ze richt zich op samenwerkingspartners zoals gemeenten en woningcorporaties die nieuwe leefomgevingen ontwikkelen. De kern van het initiatief: bouwen wat mensen écht nodig hebben. Dat vraagt om overleg, observatie, samenwerking en vooral luisteren naar toekomstige gebruikers – van kinderen en ouderen tot starters, én aandacht voor dieren en natuur. We stemmen af op de behoeften van mensen die er nu nog niet wonen, maar straks wel prettig willen leven. Met een knipoog laat de campagne zien hoe extreme woonwensen worden vertaald naar haalbare oplossingen. Zo ontstaan buurten die écht aansluiten bij de wensen van toekomstige bewoners en gebruikers. De campagne bestaat uit videocommicals op online media en LinkedIn, printadvertenties in dagbladen en vakmedia, en radiocommercials. Diverse bewoners en gebruikers spelen hierin de hoofdrol, waarbij acteurs worden gecombineerd met AI-technologie. ■

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



'Ik wil met mijn gezin midden in de natuur wonen'

We kunnen niet alles beloven familie Doorbos, maar samen komen we heel ver. We ontwikkelen wat mensen écht nodig hebben. Om dat waar te maken werken we samen, verbinden we en luisteren we vooral. Naar mensen die hier nog niet wonen, maar straks wél willen leven. Een fijne buurt ontstaat door te luisteren naar wensen en die waar te maken binnen de realiteit van nu. Dat zit in het DNA van BPD. Het is hoe we ontwikkelen. En dat levert iets bijzonders op. Zo realiseerden wij een natuurinclusieve woonwijk in World Food Center in Ede door onder meer gewassen, planten en verticale tuinen toe te voegen. En stimuleerden wij de biodiversiteit door in het ontwerp van de gebouwen rekening te houden met ruimten waarin vogels en insecten zich kunnen nestelen.

BPD start bouw van ruim **1.400 woningen in hart van Rotterdam**

BPD is eind vorig jaar gestart met de bouw van 2 grote woonprojecten in Rotterdam: De Sax op de Wilhelminapier en De Bund in Katendrecht.

Samen voegen deze gebiedsontwikkelingen meer dan 1.400 woningen toe aan Rotterdam.

De Sax vormt het sluitstuk van de zuidzijde van de Wilhelminapier. Het door MVRDV ontworpen gebouw biedt straks 916 woningen en wordt een architectonisch icoon voor de stad. De helft van de woningen is middenhuur, wat aansluit bij de grote behoefte aan betaalbare woningen in Rotterdam. In stadsdeel Katendrecht verrijst De Bund met 2 woontorens die samen 482 woningen opleveren.

Het project is een samenwerking met Van Wijnen en BPD Woningfonds, waarbij architectenbureau KCAP het karakteristieke havenverleden als uitgangspunt heeft gebruikt voor het ontwerp. Bij De Bund is 40 procent van de woningen betaalbaar, zowel koop als huur.

Beide projecten combineren wonen met voorzieningen en dragen bij aan levendige, gemengde stadsdelen. BPD werkt hierbij samen met BPD Woningfonds en beleggers om betaalbare woningen te realiseren. Beide projecten worden naar verwachting in 2030 opgeleverd.



BPD draagt bij aan verduurzaming bouwsector met Houtbouw Pact MRA voor leefbare wijken

De bouwsector zet grote stappen richting duurzaamheid. Steeds meer architecten, bouwers, ontwikkelaars, beleggers en woningcorporaties committeren zich aan de landelijke doelstelling: in 2030 moet 30 procent van de woningen biobased zijn. Building Balance, de uitvoeringsorganisatie achter het rijksprogramma Nationale Aanpak Biobased Bouwen, leidt deze beweging.

In november werd deze landelijke ambitie vertaald naar de Metropoolregio Amsterdam (MRA) met het MRA Houtbouw Pact. Meer dan honderd partijen, waaronder BPD, ondertekenden dit pact. Zij committeren zich om de komende vijf jaar minimaal 20 procent van de woningproductie in de MRA in houtbouw en biobased bouw te realiseren. Dit percentage ligt lager dan de landelijke ambitie vanwege het grote aandeel hoogbouw in de regio, wat lastiger in hout te realiseren is. Om houtbouw schaalbaarder te maken, lanceerde het programmateam Houtbouw MRA het eerste gevalideerde Kwaliteitskader Houtbouw voor gebouwen van vier tot zeven lagen. BPD droeg hieraan bij, samen met VORM, de Alliantie en het Houtbouw Pact MRA. Het kader biedt een gedeeld vertrekpunt, waardoor projecten sneller van start gaan en beter vergelijkbaar zijn. Dit versterkt de samenwerking tussen alle ketenpartners.



Achtergrond

OPLOSSING VOOR DE WONINGCRISIS: BETERE IDEEËN



Er is woningnood. En dat is niet nieuw. De afgelopen decennia waren er steeds opnieuw perioden waarin Nederland en Duitsland hardhandig werden geconfronteerd met een mismatch tussen vraag en aanbod naar betaalbare woningen. Hoe is de woningnood vroeger aangepakt? Wat werkte wel, wat niet? En kunnen we daarvan iets leren? We gaan terug in de tijd (en kijken vooruit) met drie experts uit beide buurlanden.

'Bouwen is een product van de wisselwerking tussen overheid en markt. Die pakken het samen aan'

OF JE NU DE TIJDMACHINE NEEMT NAAR 1900 (grote gezinnen op één kamer in de grote steden in Nederland), 1945 (volwassen kinderen wonen noodgedwongen bij hun ouders), 1980 (krakerssteden in Nederland, 'geen woning, geen kroning') of 2025: steeds klinkt hetzelfde alarm: te weinig woningen. En dan vooral: te weinig betaalbare woningen, met name voor starters op de woningmarkt. Uit de landelijke *Peiling Wonen*, eind 2025 uitgevoerd door Ipsos I&O in opdracht van Aedes, de Nederlandse branchevereniging van woningcorporaties, blijkt dat een overgrote meerderheid (87 procent) van de Nederlanders momenteel een woningcrisis ervaart. Stijgende prijzen, lange wachttijden en het beperkte aanbod maken het vinden van een passende woning steeds moeilijker. Een kwart van de mensen die nu niet passend wonen, gaat niet eens meer op zoek. In Duitsland zijn ook rode vlaggen te zien: '2024 wurden so wenige Wohnungen in Deutschland fertiggestellt wie seit 2015 nicht mehr. Dieses und nächstes Jahr dürften es noch weniger werden, schätzen Experten. Die Wohnungskrise wird sich also eher noch verschlimmern', signaleerde vakjournalist Carsten Herz in het *Handelsblatt*, november 2025. Naar schatting heeft Duitsland een tekort van 2 miljoen betaalbare appartementen in de steden. Gestegen bouwkosten, hogere rentes en een terughoudende opstelling van investeerders zijn daar debet aan.

DOORBRAAK

Als we hier al zo lang mee kampen, dan rijst de vraag wat in het verleden is geprobeerd om er iets aan te doen. Welke impulsen of benaderingen hebben eerder effect gehad, of zelfs voor een doorbraak gezorgd? Jeroen Schilt, tot 2024 architectuurhistoricus bij de gemeente Amsterdam, kan zo'n doorbraak wel noemen. Hij is coauteur van het boek *De nieuwe grachtengordel. De realisatie van het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam*. Het plan werd in 1934 ontwikkeld omdat de Nederlandse hoofdstad hoognodig moest uitbreiden. De beoogde grootschalige

stadsuitbreiding moest de allure krijgen van de wereldberoemde 17e-eeuwse grachtengordel, zonder die precies te kopiëren.

De oplossing: een reeks van nieuwe tuinsteden. De bouw daarvan leidde vanaf 1949 tot een verdubbeling van de omvang van de stad. In een – zeker voor huidige begrippen – verbijsterend kort tijdsbestek van tien jaar verrezen rond Amsterdam 50.000 nieuwbouwwoningen in wijken als Bos en Lommer, Slotermeer, Geuzenveld, Osdorp en Buitenveldert. Grotendeels industrieel gebouwd, efficiënt en snel. Het plan kreeg veel lof, ook uit het buitenland.

'Natuurlijk, in die tijd dacht niemand aan klimaatverandering, energietransitie of de stikstofproblematiek', erkent Schilt. Laat staan aan netcongestie; dat woord bestond nog niet eens. Ook het bezwaar maken, of langdurig bezwaar maken, tegen nieuwbouwplannen was niet aan de orde, zegt hij. 'Maar de echte reden waarom het zo snel kon gaan, ligt elders.' Terugkijkend naar de historische ontwikkelingen in de woningbouw in Amsterdam – in grote lijnen ook zichtbaar in de rest van Nederland – ziet hij een duidelijk patroon: 'Steeds als de vaart erin kwam, stond de overheid stevig aan het stuur. Dat was al zo rond 1900, toen in de Woningwet werd vastgelegd dat gemeenten een bestemmingsplan moesten maken. Als marktpartijen het lieten afweten, waarom dan ook, bijvoorbeeld door een economische crisis, dan deed de overheid wat ze moest doen: koers houden.'

ER WERD DOORGEBOUWD

Dat was bijvoorbeeld zo rond 1916, toen bouwbedrijven én woningcorporaties het zwaar te verduren kregen door stijgende bouwkosten als gevolg van de Eerste Wereldoorlog. Nederland bleef in die oorlog neutraal, maar ondervond wel de (grote) gevolgen. Schilt: 'Alles werd duur, vooral bouwmaterialen waren schaars en prijzig, particuliere ontwikkelaars lieten het afweten, er werd nauwelijks gebouwd. De gemeentelijke woningdiensten moesten het werk opknappen.'



KARWIJKHOF, NAGELE

Dit hofje met 32 doorzonarbeiderswoningen is een icoon van de Nederlandse wederopbouwarchitectuur en werd in 1958 opgeleverd. Dit beeld is door AI gecreëerd en combineert het huidige straatbeeld met een oude foto.

‘Net als in Nederland zijn alle potentiële bouwlocaties in Duitsland namelijk heiss erkämpft, zwaarbevochten’

En dat deden ze dan ook. Er kwamen noodwoningen, er werd doorgebouwd.’

Hij ziet dat patroon steeds terug: in jaren twintig en dertig, en na 1945. ‘Bouwen is een product van de wisselwerking tussen overheid en markt. Die pakken het samen aan. Als de markt moeilijk zat, bleef de overheid op koers. Ook in de crisisjaren dertig werd veel gebouwd in Amsterdam. De woningcorporaties, financieel gesteund door het Rijk, gingen door.’ Het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam leverde een enorme bijdrage aan de oplossing van de Amsterdamse woningnood. Schilt: ‘Bij het schrijven van ons boek viel het mij vooral op hoe groot de saamhorigheid toen was. Het idee dat je het samen moest oplossen. Dat werd breed gedragen.’ Ook bij architecten was dat zo. Ontwerpers als Van Tijen, Van den Broek en Merkelbach, nauw betrokken bij het Amsterdams Uitbreidingsplan, realiseerden zich al tijdens de bezettingsjaren dat er veel werk aan de winkel zou komen. Schilt: ‘Ze formuleerden eisen voor nieuwbouwwoningen, dachten na over industrialisatie en standaardisatie. Hun publicaties werden door het Rijk én de marktpartijen heel goed gelezen en bediscussieerd. De overheid was goed bemenst, zeer deskundig én voortvarend.’

EEN STERKE OVERHEID

Schilt vindt dat zo’n sterke, deskundige overheid ook nu onontbeerlijk is om het woningnoodprobleem aan te pakken. ‘Natuurlijk, we kunnen dingen van toen niet zomaar kopiëren en plakken. Daarvoor is de wereld te veel veranderd. Los van stikstof, netcongestie en klimaatverandering: ik vrees dat er nu minder begrip is voor wat het is om een samenleving te zijn.’ Hij ziet tot zijn spijt dat partijen zich ingraven. ‘Woningcorporaties zijn in de verdediging gedrukt, terwijl ze juist zo belangrijk zijn. Wat mij betreft moeten we gaan overleggen, praten met elkaar, het midden zien te vinden. Zolang we blijven ruziën en polariseren, zal de woningcrisis niet worden opgelost.’ Dat is de les uit de geschiedenis, vindt Schilt.

‘Een sterke regisseur kan wonderen doen. Die kan samenwerking organiseren, geholpen door de gedrevenheid van architecten om goede woningen te maken. Woningen die hun succes hebben bewezen. Die zou je ook nu toch op een herhaalbare schaal moeten kunnen produceren? Architect Van Tijen zei altijd: “In de woningbouw hebben we confectie nodig. Maar dan wel confectie van zeer hoge kwaliteit.” Regie is ook het sleutelwoord in de terugblik die econoom Ralph Henger werpt op de Duitse geschiedenis van de woningnood. Henger, werkzaam bij het Institut der deutschen Wirtschaft (IDW) in Keulen, is een kenner op het gebied van woningbouw en vastgoed. Gevraagd naar de lessen die de Duitse woningtekortgeschiedenis laat zien, is het eerste wat in hem opkomt: ‘Het is een probleem dat je alleen oplost als het *Chefsache* wordt. Anders gezegd, in de huidige politieke context: de woningnood moet *Friedrich Merz-wichtig* zijn.’ [Friedrich Merz is de huidige bondskanselier van Duitsland, red.] Waarmee hij bedoelt: de minister-president moet dit tot zijn persoonlijke beleidsthema maken, anders gebeurt er te weinig. Net als in Nederland zijn alle potentiële bouwlocaties in Duitsland namelijk *heiss erkämpft*, zwaarbevochten, dus als de regie van hogerhand ontbreekt, dreigt een impasse. En, is de bestrijding van de woningnood op dit moment *Chefsache*? Henger: ‘Nee. Helaas niet. Er wordt vooral veel over het probleem gesproken.’

De geschiedenis laat volgens Henger zien dat regie een uitweg biedt. In 1945 lag Duitsland in puin. De woningnood was enorm. Henger: ‘De oplossing werd gevonden in een strakke regulering van de markt. Er kwamen overheidsprogramma’s om de woningbouw te bevorderen, met geld van de staat en Amerikaanse Marshallhulp. Huren werden vastgelegd. Feitelijk bestond er geen markteconomie.’ In vogelvlucht noemt hij een aantal – vooral publieke – instrumenten die werden ingezet om de naoorlogse woningnood te bestrijden: sterke ondersteuning van de woningmarkt, krachtige bevordering van de sociale

woningbouw, financiële ondersteuning van huishoudens, belastingmaatregelen en (niet in de laatste plaats) de typisch Duitse regulering van de huurmarkt. ‘De sterke economische groei, het bekende *Wirtschaftswunder*, deed de rest.’

HET MODEL IS UITGEWERKT

In de huidige tijd is de situatie volledig anders. ‘Ten eerste is er geen woningnood in strikte zin, maar wel woningkrapte in veel grote steden die sterk in bevolking groeien. Ten tweede is er eerder sprake van een overregulering door voorschriften en standaarden. Bovendien hebben steden en gemeenten niet meer de capaciteit om de noodzakelijke plannings- en vergunningsprocedures voort te sturen. De woningmarkt in Duitsland heeft daarom diepgaande structurele hervormingen nodig. Van de economische boom van de jaren tien zien we nu de keerzijde van de medaille. De bevolking is gegroeid, per saldo met 6 miljoen mensen, onder meer door immigratie. Al die mensen leveren een flinke bijdrage aan de Duitse samenleving en economie, maar het blijkt onmogelijk om tegen de groeiende woningvraag op te bouwen.’ Van de economische boom van de jaren tien zien we nu de keerzijde van de medaille. De bevolking is gegroeid, per saldo met 6 miljoen mensen, onder meer door immigratie. Al die mensen leveren een flinke bijdrage aan de Duitse samenleving en economie, maar het blijkt onmogelijk om tegen de groeiende woningvraag op te bouwen.’

Bruikbare instrumenten uit het verleden bieden geen garantie meer voor de toekomst. Een gesprek over woningnood in Duitsland – het enige EU-land waar meer mensen een huis huren (53 procent) dan bezitten – komt al snel terecht in een discussie over de huurmarkt. En vooral daar werken oude mechanismen niet meer. De huurprijzen zitten in de lift, vooral in de grote steden. Zo steeg in Berlijn, Hamburg en Frankfurt de gemiddelde huur in 2024 met 10 tot 12 procent. Henger: ‘Over die huren wordt een stevig debat gevoerd. Maximering van de huren [de *Mietpreisbremse*, de Duitse wet die de huurverhogingen bij nieuwe huurcontracten in gebieden met een ‘gespannen woningmarkt’ beperkt, meestal tot maximaal 10 procent boven de plaatselijke vergelijkingshuur, red.] staat ter discussie. Er is nu relatief veel scheefhuur in Duitsland. Moeten we daar iets aan doen?’



Ralph Henger

is econoom bij het Institut der deutschen Wirtschaft Köln.



Patrick van der Klooster

is directeur Kennis & Innovatie bij BPD en leider van BPD Studio.



Jeroen Schilt

is architectuurhistoricus en werkte tot 2024 bij de gemeente Amsterdam.

‘De saamhorigheid was toen groot. Het idee dat je het samen moest oplossen werd breed gedragen’

Zo zijn er wel meer inefficiënties. Wat bijvoorbeeld te doen met de huren als woningen worden verduurzaamd? Mag je die modernisering in de huur terugzien? En zo ja, hoe?’

HET ARSENAAL VAN MIDDELEN

Het zijn vragen die om regie vragen. Maar elk beschikbaar wapen uit het arsenaal van middelen om de woningnood te bestrijden, roept ook weer nieuwe vragen op. Zo wil de Bondsregering de wooncrisis aanpakken met een nieuw middel: de *Bau-Turbo*. Als een gemeente dit middel inzet, is het mogelijk om van gangbare bouwregels af te wijken. Er mag bijvoorbeeld worden gebouwd op locaties waar het bestemmingsplan dat niet toestaat. Ook is een bouwvergunning voor kleine projecten niet altijd nodig. Die verkorting van de procedures, waarnaar ook in Nederland de gedachten uitgaan (denk aan STOER) roept onmiddellijk kritiek op. ‘Bouwturbo klinkt leuk, maar is niet realistisch’, zei architect Theresa Keilhacker bijvoorbeeld, lid van de Berlijnse klimaatraad. ‘Bouwen is nu eenmaal complex en tijdrovend. Het duurt lang, omdat allerlei belangen moeten worden afgewogen. Regels omzeilen en naar niemand luisteren? Dan vervallen we van het ene uiterste in het andere.’

Ook fabrieks- of modulaire bouw kan in Duitsland niet meteen op onverdeeld enthousiasme rekenen. Het wekt nog niet meteen positieve associaties op, zegt Henger. ‘Er wordt dan al snel gedacht aan de *Plattenbau* van de voormalige DDR. Dat wil niemand.’ Dat voorgefabriceerde woningen tegenwoordig van veel betere kwaliteit zijn en kunnen bogen op een rijk verleden (denk aan de Amsterdamse tuinsteden), neemt niet weg dat men er in Duitsland niet warm voor loopt. ‘Daar komt bij dat montage op de bouwplaats vaak langer blijkt te duren dan gedacht, ook door personeelstekorten.’

TE INGEWIKKELD

Is de wereld te ingewikkeld geworden voor één oplossing voor de woningnood? Het zou kunnen.

‘Maar wat zou helpen, is als het denken over wonen weer terugkwam in het hart van het maatschappelijk debat. Dus niet vanuit het polariserende, maar juist vanuit de vraag wat goed wonen is op dit moment’, zegt Patrick van der Klooster. Hij is directeur Kennis & Innovatie bij BPD en leider van BPD Studio, een interne denktank met specialisten op het gebied van stedenbouw, architectuur en conceptontwikkeling. ‘Een overkoepelende visie op wonen heeft Nederland nu niet’, zegt hij. ‘En nu we een woningtekort hebben, laat dat gemis zich extra voelen. Het heeft ermee te maken dat we een tijd geleden – in Nederland althans – dachten dat we min of meer klaar waren’, analyseert hij. ‘De Vinex-operatie was rond 2000 afgerond. Wonen stond niet meer echt op de radar. Het land leek af. De economische crisis van 2008-2015 deed daar een schep bovenop. Het denken ging van macro naar micro. Scherp geformuleerd: van grote ruimtelijke visies naar het wel of niet vasthouden aan de hypotheekrenteaf trek. En nu zitten we met de gebakken peren.’

Zo’n nationale visie is dringend gewenst, vindt hij. ‘Zeker als je bedenkt dat we veel willen in de kleine ruimte die Nederland per definitie is. Ja, er is een woningcrisis, maar eigenlijk is het een crisis in het denken. De eigenlijke vraag ligt op een hoger niveau: wat voor land, wat voor economie willen we zijn? Welke woningen horen daar dan bij? Woningen van 27 vierkante meter? Willen we zo leven met elkaar?’

WE VERGETEN FUNDAMENTELE VRAGEN

In de haast om snelle antwoorden te geven op de woningnood (‘Bouwen, bouwen, bouwen’) vergeten we volgens Van der Klooster om fundamentele vragen te stellen. ‘Hebben we het over kwalitatieve of kwantitatieve woningnood? Wat verwachten mensen eigenlijk van hun woning? Moet die groot zijn of mag het kleiner met gemeenschappelijke ruimte bijvoorbeeld?’

Het antwoord op dat soort vragen wordt nu vooral door de omstandigheden gedictieerd: oplopende kosten van bouwmaterialen en personeel, plus betaalbaarheidseisen.



BIJLMERDREEF, AMSTERDAM

De eerste woningen in Bijlmermeer werden in 1968 opgeleverd. In totaal werden er zo’n 13.000 woningen gebouwd in deze nieuwe wijk. Dit beeld is door AI gecreëerd en combineert het huidige straatbeeld met een foto uit 1973.

'Een echte oplossing dient zich pas aan als we het land als een systeem durven te bekijken'

Daardoor worden nieuwbouwwoningen in Nederland, zowel in de koop als sociale huur, steeds kleiner, zo bleek eind 2024 uit een onderzoek van het Kadaster en de Volkskrant. Voor een maandhuur onder 1.185 euro of een koopsom van maximaal 405.000 euro krijg je niet veel vierkante meters meer. Dick van Gameren, hoogleraar woningbouw aan de TU Delft, noemde die krimptrend bij de publicatie van het onderzoek zeer problematisch. Hij maakt zich zorgen over de kwaliteit van vooral de kleinere appartementen. 'Ik kom nieuwe appartementen tegen die smal en diep zijn. Ze hebben geen balkon en maar aan één kant daglicht.' Van der Klooster herkent het geluid. 'Na 1945 werd in Nederland gekozen voor een inhaalslag. Er kwamen grote hoeveelheden woningen, deels geprefabriceerd, om in de enorme vraag te voorzien. Gaan we dat weer zo doen? Of doen we het slimmer? Als mensen andere woonvoorkeuren ontwikkelen, moet je daarop inspelen. Dat kan alleen als je vanuit een visie handelt. Let wel: op zich zouden kleinere woningen – van hoge kwaliteit – een goed idee kunnen zijn. Bijvoorbeeld omdat er steeds meer eenpersoonshuishoudens zijn. Maar dan is dat wel een beslissing vanuit een visie.'

KWALITEITSKEURMERK

Zo'n doordachte visie op land, ruimte en woningmarkt was juist altijd een typisch Nederlands kwaliteitskenmerk. Net als Schilt wijst Van der Klooster op de Woningwet van 1901, die bestemmingsplannen verplicht stelde en een belangrijke kwaliteitsimpuls betekende. 'Na 1945 werd de overheidsbemoeienis nog sterker. Eigenlijk heeft Nederland zichzelf als een soort Taiwan uit de naoorlogse ellende geëxporteerd. Havens en infrastructuur hadden prioriteit. De tuinvijken, de lage lonen en huren, de volkshuisvesting: alles was erop gericht om als klein land te kunnen concurreren op de wereldmarkt. Je kunt ervan denken wat je wilt, maar het getuigde van visie. In de jaren tachtig kwam aan die periode een eind. De steden kregen het moeilijk, de corporatiesector werd verzelfstandigd en na de Vinex viel de centrale regie van de rijksoverheid helemaal weg.'

En wat nu? Op een hoger schaalniveau durven denken, zegt Van der Klooster. 'Een echte oplossing dient zich pas aan als we het land als een systeem durven te bekijken. Dan komen we verder dan "een straatje erbij" of deregulering, dat zo vaak als dé oplossing wordt gezien. Minder regels, dan zou het sneller gaan! Ik ben voor, mits we oog houden voor kwaliteit. Want het probleem zit 'm niet in de regels. Het zit 'm in het denken.'

Er is geen gebrek aan ruimte, maar aan ideeën, zei de Nederlandse architect en rijksbouwmeester Francesco Veenstra eind 2025 op de Dag van de Volkshuisvesting. Hij liet een foto zien van Bologna, de Italiaanse stad die al in de middeleeuwen kampte met grote woningnood. De oplossing werd gevonden in een idee, een visie. De straten in het stadscentrum werden overbouwd, maar de stoepen bleven vrij. Zo ontstonden de inmiddels wereldberoemde gaanderijen, samen 42 kilometer lang en inmiddels UNESCO Werelderfgoed.

Ontwikkel een visie en maakt die vooral ook concreet, zegt ook Van der Klooster. Hij tekent tot slot een kruis in de vorm van een X, met bovenaan twee A's (van abstract) en onderaan twee C's (van concreet). 'We pakken de woningnood nu vooral aan met concrete oplossingen zonder visie', licht hij toe. 'Een straatje erbij. Deregulering. Dat is de C. Of we blijven hangen in visies, zonder bijbehorende uitwerking. De A. De *Nota Ruimte*, in 2025 gelanceerd nadat er jaren aan is gewerkt: een mooi document, een visie, ja, maar nergens wordt het concreet. Er is geen uitvoeringsagenda bij.'

Je moet A met C verbinden. Hoe? Van der Klooster: 'Dat is de hamvraag. Het is moeilijk, maar het kán. Kijk naar de plannen voor Rijnenburg, een grootschalige woningbouwlocatie bij Utrecht.

Dat kan een voorbeeld zijn. Daar wordt een abstracte ruimtelijke visie vertaald in een concreet plan voor duizenden woningen. Duurzaam, betaalbaar, van hoge kwaliteit, dienstbaar aan eigentijdse economische doelstellingen, een tienminutenstad met allerlei soorten woningen. Zou Rijnenburg niet de nieuwe grachtengordel van de 21e eeuw kunnen zijn?' ■



LELYSTAD

In 1965 werd de eerste paal geslagen en daarmee begon de bouw van Lelystad. Inmiddels heeft de hoofdstad van Flevoland 85.000 inwoners. Dit beeld is door AI gecreëerd en combineert het huidige straatbeeld met een foto uit 1967.

Rabobank investeert in duurzame nieuwbouw van BPD

Rabobank en BPD slaan de handen ineen om de komende vier jaar meer dan 100 miljoen euro te investeren in nieuwbouwwoningen. Deze woningen worden gebouwd met biobased materialen en uitgerust met drinkwaterbesparende systemen. Met dit coöperatieve initiatief willen beide partijen het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen stimuleren en bijdragen aan het verminderen van CO₂-uitstoot en drinkwaterverbruik.

De investering richt zich op het doorbreken van de impasse in biobased bouwen. Door de meerkosten van duurzame toepassingen in duizenden nieuwbouwwoningen te vergoeden, stimuleren Rabobank en BPD de vraag naar biobased materialen en geven zij de hele keten de kans zich te ontwikkelen.

Biobased bouwen met materialen zoals hout, vlas en hennep kan leiden tot 20-60 procent CO₂-reductie ten opzichte van traditionele bouwmethoden en draagt bij aan de nationale doelstelling van 30 procent biobased nieuwbouw in 2030.

Naast biobased materialen investeren Rabobank en BPD in drinkwaterbesparende maatregelen zoals hemelwateropvangsystemen. Hiermee ondersteunen zij de nationale ambitie om het drinkwaterverbruik terug te brengen van 128 naar 100 liter per persoon per dag in 2035. Dit is cruciaal vanwege de toenemende druk op de beschikbaarheid van schoon drinkwater.



BPD Woningfonds verwerft 442 woningen in innovatief woonzorgconcept Living-Inn Nijmegen

BPD Woningfonds versterkt de portefeuille met de aankoop van 442 levensloopbestendige huurwoningen in het innovatieve woonzorgconcept Living-Inn in Winkelsteeg, Nijmegen. Deze overeenkomst met Living-Inn Ontwikkeling markeert een belangrijke stap in de ambitie om innovatieve woonconcepten te realiseren die inspelen op maatschappelijke vraagstukken.

Living-Inn biedt woonruimte voor een breed scala aan doelgroepen: starters, gezinnen, senioren en mensen met dementie. Het concept bestaat uit 4 bouwblokken met 118 sociale huurwoningen, 211 middenhuurwoningen, 37 vrije sector huurwoningen en 76 zorgwoningen. Ruim 90 procent van de woningen is betaalbaar, geheel in lijn met de filosofie van Living-Inn en BPD Woningfonds.

Het ontwerp draait om binnentuinen, daktuinen en ontmoetingsruimtes, aangevuld met commerciële voorzieningen zoals een restaurant, zwembad en huisartsenpost. Deze voorzieningen zijn toegankelijk voor bewoners én buurtbewoners, waardoor een levendige community ontstaat waarin jong en oud samenleven.



Publiek-private samenwerking

Overheid en private partijen werken samen aan projecten waarin zij risico's, investeringen en verantwoordelijkheden delen. Zo combineren ze kennis, kapitaal en marktefficiëntie met publieke belangen en maatschappelijke doelen. Het resultaat: duurzame en innovatieve oplossingen die zowel economische als sociale waarde creëren.





PPS is terug, maar dan anders

Publiek-private samenwerking (PPS) is terug van weggeweest. De samenwerking tussen overheden en marktpartijen in gebiedsontwikkeling was een tijdlang minder populair, al is PPS nooit helemaal gestopt. Waarom is deze samenwerkingsvorm de laatste jaren weer 'in' en welke lessen hebben we geleerd van eerdere PPS-projecten?

Woningen, voorzieningen, infrastructuur en groen werden in samenhang met elkaar ontwikkeld

ALS OVERHEDEN EN MARKTPARTIJEN elkaar goed weten te vinden en efficiënt samenwerken om gebieden te ontwikkelen voor bijvoorbeeld woningbouw of infrastructuur, scheelt dat tijd en geld. Die voor de hand liggende gedachte zorgde er rond de millenniumwisseling voor dat grote projecten vaak samen ter hand werden genomen, in een zogeheten publiek-private samenwerking (PPS). Zolang het economisch goed ging, bleek dat een gouden greep. Intensieve samenwerking bood allerlei voordelen: de ontwikkeling van nieuwe wijken en industrieterreinen ging sneller en kon grootschaliger worden aangepakt. Gemeenten en ontwikkelaars deelden immers risico's en kosten. Nieuwe ontwikkelingen werden bovendien vanaf het begin integraal aangepakt: woningen, voorzieningen, infrastructuur en groen werden in samenhang met elkaar ontwikkeld. Die redelijk ideale wereld kwam in gevaar door de financiële crisis die in 2007 begon. De vastgoedmarkt stortte in, in een behoorlijk tempo. Afzet en grondopbrengsten waren ineens niet meer zeker. Gemeenten en marktpartijen moesten verliezen afboeken doordat grond in waarde daalde. Private partijen konden door de strengere regels van banken minder goed aan krediet komen en konden daardoor hun toezeggingen niet waarmaken.

RIGIDE AFSPRAKEN

Veel PPS-projecten hadden in die tijd de vorm van een gemeenschappelijke exploitatiemaatschappij (GEM), ook wel *joint venture* genoemd. Gemeenten en marktpartijen zetten daarmee als het ware samen een nieuw bedrijf op, waarin ze de grond onderbrachten. In de crisisjaren bleek dit in veel gevallen een duur en inflexibel vehikel voor samenwerking. Gemeenten liepen vaak de zwaarste financiële klappen op en werden veel terughoudender in nauwe samenwerkingsvormen met het bedrijfsleven. De financiële problemen voedden het onderlinge wantrouwen. Er waren nog wel succesvolle PPS-trajecten, maar voor veel betrokken professionals werd 'PPS' synoniem voor rigide afspraken, hoge risico's en slechte samenwerking. Een sprekend – en pijnlijk – voorbeeld van hoe het misging, is Blauwestad. Deze grootschalige gebiedsontwikkeling in krimpregio Oost-Groningen kwam kort na het jaar 2000 van de grond. Mede door die timing kreeg dit project de klap van de economische crisis volop mee. Maar timing was niet het enige probleem. In Blauwestad moesten een kleine 1.500 woningen verrijzen, met name voor welgestelde Randstedelingen die hun pensioen in een rustige, groene omgeving wilden doorbrengen. Middelpunt werd een kunstmatig meer van 800 vierkante meter, waarvoor toenmalig koningin Beatrix in 2005 de kraan opendraaide. Voor de beoogde Randstadbewoners bleek Oost-Groningen echter wel érg ver: de vraag naar woningen in Blauwestad bleef vanaf het begin ver onder de prognoses. De economische crisis versterkte dat effect. Voor de provincie, die onder meer had geïnvesteerd in het kunstmatige meer, werd Blauwestad een flinke financiële strop. PPS-partijen overal in het land – zowel publiek als privaat – voelden zich gewaarschuwd. Het woord 'PPS-trauma' viel hier en daar. De financiële gevolgen bleken groot, in het geval van Blauwestad met name voor de provincie.

Pijnlijke les uit analyses achteraf: neem nooit een onevenredig groot deel van het financiële risico op je. In de publieke opinie kreeg Blauwestad het imago van mislukt project, al staan er vandaag de dag inmiddels meer dan zeshonderd woningen en is de ecologische waarde van het gebied toegenomen.

COMEBACK

Hoe is het mogelijk dat publiek-private samenwerking vandaag de dag een comeback beleefd, met ervaringen als die van Blauwestad in het achterhoofd? De belangrijkste reden voor de heropleving van PPS is: we kunnen simpelweg niet zonder. Dat stelde bijvoorbeeld hoogleraar gebiedsontwikkeling Co Verdaas (TU Delft) in het voorjaar van 2025 in een artikel op gebiedsontwikkeling.nu. Ook overheden en brancheorganisaties benadrukken de noodzaak van PPS in hun *Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019*. De opgaven waar alle betrokken partijen mee te maken hebben, zijn immens en staan onder grote tijdsdruk: we moeten jaarlijks honderdduizend nieuwe woningen realiseren inclusief de benodigde infrastructuur, die woningen en het omliggende landschap moeten klimaatadaptief zijn of worden én we hebben een energietransitie te maken. Dat alles binnen de beperkte ruimte die Nederland biedt, met groeiende personeelstekorten en uiteraard met het gegeven dat iedere euro maar één keer kan worden uitgegeven. Het moge duidelijk zijn: die opgaven zijn veel te groot om ieder vanuit het eigen hokje mee aan de slag te gaan. De ontwikkeling van Gnephoek bij Alphen aan den Rijn is een sprekend voorbeeld van de complexiteit van gebiedsontwikkeling. Een deel van het gebied ligt onder NAP. Bodem, water, natuur, infrastructuur en woningbouw hebben onderling allemaal invloed op elkaar. In dit gebied moeten 5.500 woningen verrijzen, in combinatie met 60 hectare natuurgebied, water en voorzieningen zoals winkels en scholen. Betrokken gemeenten en marktpartijen hebben elkaars

kennis en expertise nodig om het gehele plaatje in beeld te krijgen en verstandige beslissingen te nemen. De schaal van het gebied is bovendien veel te groot om met één of enkele partijen financiële risico's te nemen.

Zulke complexe opgaven vragen om een integrale aanpak, vanuit een gezamenlijk perspectief. En dat is precies waar de samenwerking tussen publieke en private partijen om draait. PPS is dus onmisbaar, zoals ook staat in het rapport *Publieke financiële opgave woningbouw in Nederland* in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en een rapport over de Rijksondersteuning Gebiedsontwikkeling in opdracht van de Landelijke Versnellingstafel Woningbouw (beide rapporten uit 2024). Maar dan wel PPS nieuwe stijl. Fijne bijkomstigheid: de Omgevingswet, die in 2024 is ingevoerd, biedt goede instrumenten voor een integrale gebiedsaanpak én een evenwichtige verdeling van kosten en risico's. Een voorbeeld daarvan is het zogeheten kostenverhaal. Daarmee kunnen gemeenten ontwikkelaars en grondeigenaren verplichten om mee te betalen aan publieke voorzieningen die nodig zijn voor de gebiedsontwikkeling.

PPS 2.0

Hoe ziet PPS 2.0 eruit? Dat is te lezen in diverse handleidingen die de afgelopen jaren verschenen. Zo beschrijft de eerder genoemde *Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019*, een uitgave van overheden en brancheorganisaties, hoe PPS-partijen kunnen werken aan een goede balans tussen zekerheid en flexibiliteit. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties bracht in 2023 de praktijkhandleiding *Samen snel en goed bouwen* uit, met spelregels voor PPS-partijen in de woningbouw. In beide handleidingen zijn, op basis van onderzoeken, de geleerde lessen uit eerder (vastgelopen) PPS'en verwerkt. Een van de belangrijkste lessen is: zorg voor meer flexibiliteit. Een GEM wordt om die reden alleen

Overheden hebben gewerkt aan een professioneler opdrachtgeverschap en sterkere regie



PPS 2.0 is een stuk flexibeler en biedt tegelijk meer zekerheid voor alle betrokken partijen



nog gebruikt als daartoe aanleiding is en dan onder de juiste voorwaarden. Daarnaast zijn overheden en marktpartijen zich ervan bewust geworden dat betere juridische afspraken nodig zijn over een evenwichtige verdeling van kosten en risico's. Diezelfde overheden hebben gewerkt aan een professioneler opdrachtgeverschap en sterkere regie, bijvoorbeeld door in een heel vroeg stadium gezamenlijke risico's op te sporen en te bespreken. PPS-projecten worden vandaag de dag bovendien vaak gefaseerd of opgeknipt in delen, zodat bij tegenvallers niet meteen het hele project stilvalt. Het opknippen in deelopgaven – bijvoorbeeld woningbouw naast infrastructuur – maakt het bovendien mogelijk verschillende financiële constructies naast elkaar te gebruiken. Moderne PPS'en zijn bovendien veel transparanter dan de 'traditionele' constructies. Het zogeheten Didam-arrest van de Hoge Raad uit 2021 speelt daarin een belangrijke rol. In die gerechtelijke uitspraak staat dat gemeenten bij schaarse grond- en samenwerkingskansen transparant moeten zijn en potentiële gegadigden gelijk moeten behandelen – óf moeten aangeven waarom er maar één serieuze gegadigde is.

WAAIER AAN BETROKKENEN

Wat betekent dat voor de concrete invulling van een 'moderne' publiek-private samenwerking? Meestal is een gemeente de regisseur van een gebiedsontwikkeling. Van de publieke zijde kunnen verder provincie en/of Rijk meedoen als financier of als bevoegde overheid. Dat is bijvoorbeeld het geval als er bouwplannen zijn buiten bestaand stedelijk gebied; in dat geval is de omgevingsverordening van de provincie relevant. Als private partijen kunnen bijvoorbeeld ontwikkelaars, beleggers of investeerders, bouwers en woningcorporaties deelnemen aan de PPS. Ook netbeheerders, energiebedrijven en grondeigenaren kunnen aansluiten, net als maatschappelijke organisaties zoals scholen of

zorginstellingen.

Voor deze (potentieel) brede waaier aan betrokken partijen, elk met hun eigen cultuur maar ook hun eigen wet- en regelgeving om aan te voldoen, is een helder traject met duidelijke afspraken noodzakelijk. Vaak begint het traject met een gemeentelijk initiatief voor bijvoorbeeld woningbouw of energietransitie. Vervolgens gaat het via marktconsultatie, partnerselectie, samenwerkingsafspraken, planontwikkeling en PPS-contract toe naar de uiteindelijke realisatie, veelal in vooraf vastgelegde fases of delen.

JURIDISCHE VORMEN

Om gebiedsontwikkeling via een PPS vorm te geven, zijn allerlei juridische vormen en instrumenten denkbaar. Vaak worden meerdere vormen gecombineerd voor de verschillende onderdelen van een project. Lichte juridische vormen zijn bijvoorbeeld een *intentieovereenkomst* of een *samenwerkingsovereenkomst*. De publieke en private partijen kunnen ook een zogeheten *anterieure overeenkomst* (ook wel: *kostenverhaal*) vastleggen. Dit is een privaatrechtelijke afspraak met meerdere partijen over de verdeling van bijvoorbeeld voorbereidingskosten of de kosten van groenvoorzieningen. Deze overeenkomst wordt gesloten voordat een omgevingsplan of projectbesluit is vastgesteld.

Een *GEM* of *joint venture* wordt veel minder gebruikt dan voorheen, maar kan nog geschikt zijn, bijvoorbeeld als de te ontwikkelen grond eigendom is van veel verschillende partijen of als er grote publieke doelen aan de orde zijn. Bij een GEM delen gemeente en private partij(en) het eigendom, de risico's en de winst of het verlies van grond. Het nadeel van een GEM blijft dat het moeilijk is om in te spelen op veranderende economische omstandigheden.

Voor het *bouwclaimmodel* geldt hetzelfde: voor de economische crisis was dit model populair, vandaag

	GEMEENTELIJKE EXPLOITATIE	BOUWCLAIM (LIGHT)	JOINT VENTURE (SUPER LIGHT)	JOINT VENTURE	PRIVATE EXPLOITATIE	CONCESSIE
INITIATIEF	Gemeente	Gemeente of markt	Gemeente of markt	Gemeente of markt	Gemeente of markt	Gemeente
GROND-VERWERVING	Gemeente	Markt verkoopt aan gemeente	leder voor zich	leder voor zich, inbreng gemeente	Markt	Gemeente verkoopt aan de markt
GROND-EXPLOITATIE	Gemeente	Gemeente	leder voor zich	Gezamenlijk	Markt (met exploitatie-overeenkomst)	Markt
PLANVORMING OP HOOFDLIJNEN	Gemeente	Gemeente met inbreng markt	Gezamenlijk	Gezamenlijk	Markt en gemeente	Markt binnen gemeentekader
PLAN UITWERKING	Markt of gemeente	Markt	leder voor zich	Gezamenlijk	Markt	Markt

BRON: ZO WERKT GEBIEDSONTWIKKELING, HANDBOEK VOOR STUDIE EN PRAKTIJK, AUTEUR:FRISO DE ZEEUW



OVER ROLLEN EN VERANTWOORDELIJKHEDEN

Er zijn verschillende vormen van PPS. Voor welke samenwerkingsvorm wordt gekozen, hangt af van de situatie, de doelen en wensen van de partijen. Elke vorm verschilt in hoe taken, investeringen en zeggenschap verdeeld zijn. Soms neemt de gemeente het voortouw, soms de marktpartij en vaak werken ze nauw samen.

de dag wordt het nog spaarzaam gebruikt. Dit model houdt in dat een ontwikkelaar grond verkoopt aan een gemeente tegen een vrij lage prijs en in ruil daarvoor bouwrechten krijgt zodra het ontwikkelplan rond is. Dit model is minder populair geworden, omdat de gemeente relatief grote risico's heeft.

Bij een concessie heeft juist de ontwikkelaar het grootste risico. Die koopt grond van de gemeente, inclusief een plan van eisen. Soms gaat de openbare ruimte na ontwikkeling terug naar de gemeente. De ontwikkelaar houdt het exploitatierisico. *Zelfrealisatie* is een vergelijkbaar alternatief, waarbij ook de eigenaar zelf de grond ontwikkelt. Sinds de invoering van de Omgevingswet kunnen gemeenten, als het niet lukt om privaatrechtelijke afspraken te maken, ook *publiekrechtelijk kostenverhaal* regelen. Ontwikkelaars en grondeigenaren worden dan verplicht bij te dragen aan de kosten van bijvoorbeeld ontsluiting en voorzieningen in een te ontwikkelen gebied.

FINANCIERINGSSTROMEN

De financieringsstromen van een PPS-project lopen langs de lijnen van de juridische afspraken. Grond kan eigendom zijn van de gemeente of van private eigenaren, of van hen gezamenlijk. De kosten voor publieke voorzieningen, zoals infrastructuur, water, groen en scholen, worden betaald door gemeente, provincie en/of Rijk, aangevuld met bijdragen van ontwikkelaars. De precieze verdeling wordt juridische vastgelegd. De kosten voor vastgoed zoals woningen en kantoren zijn voor rekening van ontwikkelaars en beleggers. Aanvullende financiering kan komen uit diverse fondsen of overheidsregelingen. Een voorbeeld daarvan is de Woningbouwimpuls, bedoeld om gemeenten te stimuleren betaalbare woningen te realiseren. In het najaar van 2025 vond de zevende aanvraagronde plaats van deze stimuleringsregeling.

Bij gebiedsontwikkeling gaan de kosten ver voor de baten uit. Daarom zijn heldere afspraken voor alle betrokken partijen van groot belang. Die kunnen gaan over fasering, go/no-gomomenten, financiële risicoverdeling, maar ook over de vraag: hoe regelen we het als één partij halverwege het project wil uitstappen?

SUCCES GEGARANDEERD?

Met dergelijke afspraken is PPS 2.0 een stuk flexibeler dan de traditionele PPS-constructies en is er tegelijk meer zekerheid voor alle betrokken partijen. Een gedegen en transparant proces vooraf helpt ook om de essentie van een PPS te waarborgen: elkaar leren kennen en er gaandeweg op gaan vertrouwen dat de ander aan tafel blijft, ook als er zwaar weer dreigt. Is met zo'n voortraject succes altijd gegarandeerd? Helaas niet. Externe factoren als politieke instabiliteit of gebrek aan maatschappelijk draagvlak kunnen nog altijd roet in het eten gooien. Ook kunnen partijen zich in een PPS-traject te afhankelijk maken van één (belangrijk) onderdeel van het geheel. Dat gebeurde bijvoorbeeld met het nieuwe Feyenoordstadion, onderdeel van een grotere ontwikkeling (Feyenoord City) met ook 3.700 woningen, winkels, voorzieningen en publieke ruimte. Toen de financiering en het draagvlak voor het nieuwe stadion wegvielen, was het hart uit het ontwikkeltraject. De plannen werden afgeslankt en omgebogen tot woningbouw en diverse infrastructurele vernieuwingen. Is deze gebiedsontwikkeling daarmee mislukt? Dat is maar hoe je ernaar kijkt. Betrokken partijen hebben de harde les geleerd om niet te zeer op één paard te wedden, maar toen dat paard wegviel, is niet alles ingestort. Gemeente en private partijen hebben elkaar toch weer weten te vinden voor een aangepast plan, onder de noemer Rotterdams Tij. Dat was met een traditionele PPS-constructie waarschijnlijk niet gelukt. En zo heeft PPS 2.0 ook hier toch zijn waarde bewezen. ■

'Samenwerken betekent niet: alles samen doen'

In Tilburg-Zuid werken de gemeente Tilburg en BPD al twintig jaar samen aan de ontwikkeling van Stappegoor: een gebied dat lange tijd weinig levendigheid kende en nu transformeert tot een volwaardige stadswijk. Deze publiek-private samenwerking gaat dus ver terug en is constructief van aard. Wat zoeken en vinden deze partijen bij elkaar? De Tilburgse projectwethouder **Yusuf Çelik** en **Erik Leijten**, regiodirecteur Zuid bij BPD, vertellen erover.

Çelik: 'In het kader van de woningbouwopgave moeten in 2030 in Stappegoor 1.900 nieuwe woningen staan, waarvan we er nu 700 gerealiseerd hebben. De opgave is om de leefbaarheid en de samenhang verder te vergroten in een gebied dat lange tijd een zeer gesloten karakter had. Door de komst van nieuwe woningen is dat al sterk verbeterd, maar in het weekend blijft het nog stil. Dat heeft onder andere te maken met een onderwijscampus die zich hier bevindt. Doordeweeks is het druk met studenten, maar in het weekend kan je er een kanon afschieten. Ook de Willem II-kazerne, die niet meer als zodanig in gebruik is, zorgt voor het afgesloten gevoel.'

Leijten: 'En dan heb je ook nog het Willem II-stadion. Daar is het alleen levendig rondom voetbalevenementen. Ruim twintig jaar ontwikkelen wij dit gebied al,

samen met onze partner Synchroon. Naast het grootste deel van de 1.900 woningen die er gerealiseerd worden, is er ook grootschalig geïnvesteerd in voorzieningen, infrastructuur en openbare ruimte. We creëren hier samen een compleet stuk stad.'

Çelik: 'Precies. De inrichting van het gebied liet te wensen over. Behalve die dominante en gesloten gebouwen is er weinig groen, maar er zijn juist wel veel auto's. Dus als je van Stappegoor een aantrekkelijk en leefbaar gebied wilt maken, waar het ook goed wonen is, was verandering noodzakelijk. Het behouden van de historie van het gebied was een belangrijk uitgangspunt voor ons. Dus de oude gebouwen en de oude bomen moesten blijven. Tegelijkertijd wilden we het gebied een eigen karakter geven. Dan kom je de nodige knelpunten tegen en is het fijn als je een partner hebt die in staat is om out of the box te denken.'

Leijten: 'Belangrijk is om bij zo'n langlopende samenwerking een visie op zo'n gebied te ontwikkelen en dan vanuit dat gezamenlijke vertrekpunt oplossingen te bedenken. Dan moeten beide partijen natuurlijk wel openstaan voor andere ideeën en voor oplossingen die je niet zelf bedacht hebt. Ik denk dat wij daar beiden toe in staat zijn. Dat is het mooie aan deze publiek-private samenwerking. Je benut elkaars perspectieven en komt samen tot één gedragen aanpak. Neem bijvoorbeeld de atletiekbaan.'

Çelik: 'Ja, die atletiekbaan is een langlopend dossier in de Tilburgse politiek. Door de woningbouw zou het voortbestaan van de baan in gevaar komen, omdat er op de oorspronkelijke locatie geen ruimte meer was voor zowel woningen als sportvoorzieningen. Om te voorkomen dat de woningen op de baan zelf terecht zouden komen, moest die baan verplaatst worden. We hebben twee keer een verkenning gedaan, maar

Yusuf Çelik:
'Het is fijn als je een partner hebt die in staat is om out of the box te denken'

er werd geen enkele goede plek gevonden. Bij de derde poging zijn we door BPD gewezen op een aantal mogelijkheden.'

Leijten: 'De continuïteit van de atletiekvereniging stond onder druk. Om een baan als NK-waardig aan te merken, móet er een hek omheen. Dan heb je wel groen, maar door dat hek krijgt het groen geen publieke functie, terwijl je dat juist wel wilt. De oplossing lag uiteindelijk in de verplaatsing van een nabijgelegen tuincentrum. Zo ontstond er ruimte voor de nieuwe atletiekbaan en ontstond in het hart van de

onderwijscampus een sportcomplex, met ook nog eens een professionele baan met kantine, kleedkamers en opslagruimte.'

Çelik: 'En de oude atletiekbaan wordt een groen park, met verwijzingen naar de oude baan. Iedereen blij.'

Leijten: 'De gemeente Tilburg is al twee keer door PropertyNL uitgeroepen tot ontwikkelgemeente van het jaar. Wij herkennen onszelf in de ambities van de gemeente. Die gedeelde ambitie en visie zijn wat mij betreft een essentiële





Yusuf Çelik

is sinds 2022 wethouder in Tilburg.
Hij beheert de portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie.

voorwaarde in deze PPS. Dat betekent dat je allebei transparant moet zijn over je belangen en je doelen. Die moet je in elkaar herkennen en erkennen. En die belangen en doelen zijn niet altijd dezelfde, maar ze kunnen heel goed naast elkaar bestaan.'

Çelik: 'Klopt. Wij hebben een woningbouwopgave, we willen de stad verdichten en betaalbare huurwoningen realiseren. Parkeerruimte is daarbij cruciaal. Je kunt wel huizen bouwen, maar als niemand er met zijn auto kan komen, schiet je er niks mee op. Dus wij bouwen vijftien tot twintig ondergrondse parkeervoorzieningen. Aanvullend kunnen ontwikkelaars daar woningen ontwikkelen. Wij realiseren onze woningbouwopgave

en zij hun verkoopdoel. Het zijn verschillende doelen, maar met een gezamenlijk belang: een leefbare, goed bereikbare wijk.'

Leijten: 'Dat klopt, alleen voor BPD is gebiedsontwikkeling méér dan woningbouw alleen. Wij investeren in duurzame, toekomstbestendige wijken die generatieslang een goede plek bieden om te wonen. We kijken niet alleen naar het rendement, maar ook naar de maatschappelijke waarde van een gebied. Denk aan de kwaliteit van de openbare ruimte, sociale samenhang en voorzieningen die bijdragen aan het dagelijks leven van bewoners. Die langetermijnvisie is voor ons essentieel.'

Çelik: 'Voor ons als gemeente is aanspreekbaarheid een belangrijke voorwaarde in de samenwerking. Je moet bij elkaar terechtkunnen voor onverwachte zaken of dingen die niet goed gaan. Niet alleen op projectniveau, maar ook voor andere

Erik Leijten:
'Het draait ook om het benutten van elkaars kracht'

Erik Leijten

is sinds 2018
regiodirecteur Zuid
bij BPD.

dingen die spelen in de gemeente. Dan ben je volwaardige partners.'

Leijten: 'Vanuit BPD zijn we op alle niveaus voortdurend in overleg met de gemeente. We noemen het ook wel "de ritssluiting". We vullen elkaar aan en op.'

Çelik: 'Ook omdat we elkaars rol respecteren en wederzijds begrip hebben. Dus BPD zal moeten begrijpen dat plannen ook een vergunningstraject moeten afleggen en zulke trajecten moet je natuurlijk formeel doorlopen.'

Leijten: 'Je moet daar zelfs frequent over spreken, anders kan een plotselinge teleurstelling op de loer liggen. Je wilt natuurlijk voorkomen dat je in het vuur van de samenwerking een procedure over het hoofd ziet.'

Çelik: 'En daarom vind ik het prettig dat wij elkaar blijven informeren over het proces en de kritische momenten daarin.'

Leijten: 'Een wethouder moet soms een raad overtuigen en daar kunnen wij partners in zijn. Dus ja, de relationele kant in een dergelijke samenwerking is van groot belang.



Maar je moet dat belang ook niet overdrijven: zo klinkt het bijna als vriendschap, maar de verhouding is natuurlijk wel gewoon zakelijk.'

Çelik: 'Precies. Uiteindelijk moet in de samenwerking ook de - zakelijke - basishygiëne gewoon op orde zijn. Je zoekt in een partner ook ervaring, financiële stabiliteit, marktkennis. En continuïteit.'

Leijten: 'Eens. En samenwerken betekent niet: alles samen doen. Het gaat om een duidelijke rolverdeling, vertrouwen en het benutten van elkaars kracht. Van Stappegoor leren we dat juist die combinatie het verschil maakt. Dat is een les die we meenemen naar toekomstige samenwerkingen tussen publiek en privaat.' ■

De (toekomstige) manier van samenwerken

Om gebieden succesvol te ontwikkelen, zijn publieke en private partijen op elkaar aangewezen. Na een periode van terughoudendheid wint PPS weer aan terrein. De urgente opgaven rond woningbouw en leefbare, veerkrachtige wijken vragen om vernieuwde samenwerking. Drie experts geven hun visie op de toekomst van PPS: hoe kan deze vorm van samenwerking bijdragen aan de ruimtelijke uitdagingen in Nederland?



THEO STAUTTNER

‘Er zijn meerdere redenen waarom gemeenten deze samenwerkingsvorm weer aangaan’

‘Ik denk dat je wel van een revival van publiek-private samenwerking kan spreken. In de Vinex-periode zagen we het veel, maar in de financiële crisis rond 2010 hebben veel gemeenten een trauma opgelopen. Projecten gingen niet door, de samenwerking werd beëindigd en gemeenten kregen vanwege de verliezen van destijds koudwatervrees voor risicodragende samenwerking met marktpartijen in gebiedsontwikkeling. Maar je ziet nu eigenlijk in het hele land, en zeker in de grote steden, dat gemeenten weer actiever worden, meer risico durven nemen. Hoewel dat behoedzamer gebeurt dan voorheen. Er zijn drie belangrijke redenen waarom gemeenten de samenwerking met private partijen weer aangaan. Ten eerste realiseren gemeenten zich dat zij hun rol moeten pakken om zo snel mogelijk meer woningen te realiseren. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld het versnipperde grondeigendom in binnenstedelijke transformatiegebieden bij elkaar krijgen. Ten tweede zit er in binnenstedelijke gebieden zoals spoorzones

veel publiek geld, dat gemeenten van het Rijk krijgen. Op de besteding daarvan willen gemeenten invloed houden, ook omdat ze zich moeten verantwoorden naar het Rijk. Ten derde zijn er nieuwe opgaven zoals deelmobiliteit, waar samenwerking tussen publieke en private partijen voor de hand ligt.

Merwede in Utrecht is een mooi voorbeeld van dat laatste punt. De ambities op het gebied van deelmobiliteit zijn daar heel hoog. En daar heeft eigenlijk iedereen baat bij: er kunnen daardoor meer woningen komen en dat biedt kansen.

Publieke en private partijen zien deelmobiliteit als een gemeenschappelijke opgave en in Utrecht is daarvoor een mobiliteitsbedrijf opgezet, waar alle eigenaren – publiek en privaat – in participeren. Daarnaast is in Merwede een PPS voor (duurzame) energie in de maak. Voor de grondexploitatie koos de gemeente voor een contract met de marktpartijen. Je ziet dat er per opgave dus goed gekeken wordt welke manier van samenwerking tussen publiek en privaat het beste past, wat het meest efficiënt is en hoe de risico's het beste verdeeld kunnen worden.

Naast het voorbeeld van de publiek-private samenwerking in het mobiliteitsbedrijf is Merwede ook op een ander vlak interessant. Bij Stadkwadraat hebben we bedacht om samen met alle grondeigenaren – waaronder de gemeente – eerst het plan te maken waarvan iedereen vindt dat dat het beste voor het gebied is. Kortom: waar moet wat komen en hoe kunnen we de ruimtelijke puzzel het beste leggen in dit gebied. Dat kan betekenen dat een grondeigenaar alleen maar sociale huurwoningen bouwt en de ander alleen maar vrijesectorwoningen. Maar dat lossen we op door de ene partij minder aan de gemeente af te laten dragen en de ander juist wat meer. Het uitgangspunt is om het beste gebied voor Utrecht én zijn bewoners te realiseren. In een situatie met versnipperd eigendom vraagt dat om samenwerking, zodat er kan worden doorgebouwd. Ik denk dan ook dat we dit soort samenwerkingsvormen vaker gaan zien in de komende jaren.’



CV Theo Stauttner is partner bij Stadkwadraat en is expert op het gebied van financieel en risicomanagement in gebiedsontwikkeling. Daarnaast doceert hij aan de Universiteit Utrecht.

NOËL VERGUNST**‘Het snelle schakelen is een voordeel, ondanks de verschillende belangen’**

‘In Nijmegen hebben we verschillende ervaringen met publiek-private samenwerking. De PPS Waalsprong is in 2010 tijdens de crisis uit elkaar gevallen, maar Waalfront, een andere gebiedsontwikkeling die wij als gemeente samen met BPD doen, heeft de economische crisis overleefd en bevindt zich nu in de laatste fase. Ondanks grote verliezen op de grondexploitatie tijdens de crisis is BPD doorgegaan. Dat is maar goed ook, want de bedrijven die er zaten waren al weg en we wilden aan het Waalfront een nieuw stuk stad toevoegen, met 2.200 woningen voor 5.000 mensen. Sinds 2018 ben ik als wethouder betrokken en ik kan niet anders zeggen dan dat we een prettige samenwerking hebben. Transparant met open boeken en dat geeft vertrouwen. Het voordeel van een PPS-constructie is dat je elkaar gedurende het hele ontwikkelingsproces nodig hebt om tot het beste resultaat te komen. Tegelijkertijd maakt die intensievere samenwerking het mogelijk om snel te schakelen als dat nodig is.

Gemeenten en ontwikkelaars hebben niet altijd op alle vlakken dezelfde belangen, maar we hebben steeds goed samen kunnen werken met het gezamenlijke doel voor ogen om de best mogelijke en haalbare nieuwe wijk te realiseren. Tegenwoordig werken we op onze eigen grond meer met het concessiemodel, waarbij een marktpartij het recht krijgt om een gebied te ontwikkelen. Dat heeft te maken met de financiële risico's die we als gemeente zoveel mogelijk proberen te beperken. Hoewel je ook in die situatie als gemeente samenwerkt met de ontwikkelaar, is het nadeel daarvan wel dat je als gemeente meer op afstand staat. In een klassieke PPS waarin je de ontwikkeling van een gebied gezamenlijk draagt, kan je intensiever samenwerken, snel inspelen

op nieuwe marktontwikkelingen en de kwaliteit beter bewaken. Ik kan mij voorstellen dat we in een situatie waarin een wijk (her)ontwikkeld wordt op grond die niet van de gemeente is, we weer in een PPS als die van Waalfront stappen. Want dat kan een manier zijn om mee te sturen op de ontwikkeling van het betreffende gebied. Een les uit de PPS Waalfront voor mij is dat we als samenwerkende partijen minder in blauwdrukken moeten denken. Het idee dat je een plan maakt en dat exact zoals bedacht uitvoert, is een illusie. Een gebiedsontwikkeling duurt zomaar vijftien tot twintig jaar en in zo'n periode verandert de wereld wel een paar keer. Dat hebben we in Waalfront ook gemerkt. Het zou goed zijn flexibiliteit in te bouwen; in het programma, de duurzaamheidseisen, mobiliteit, noem maar op. Dat is alleen nog best lastig, want je moet een grondexploitatie aan het begin van de gebiedsontwikkeling toch dichtrekenen. Maar dat zou ik wel een mooie uitdaging vinden.’



CV Noël Vergunst is wethouder met de portefeuilles stedelijke ontwikkeling, ruimtelijke ordening en grondbeleid in de gemeente Nijmegen. Daarvoor was hij sinds 2006 gemeenteraadslid voor GroenLinks in dezelfde gemeente.

**TOM DAAMEN****‘Laten we eerst eens zien wat lokaal mogelijk is om daarna pas het Rijk erbij te betrekken’**

‘Als het over PPS gaat, dan wordt al snel verwezen naar de Vinex-periode van rond de eeuwwisseling. Toch is er in de afgelopen 25 tot 30 jaar best wat veranderd. Destijds heeft het Rijk locaties aangewezen, veel geld beschikbaar gesteld (met prestatie-eisen) en het aan lokale partijen overgelaten hoe zij daar vorm aan gaven. Daarop zijn samenwerkingsverbanden tussen publieke en private partijen gesmeed. Nu is dat anders: het is minder duidelijk wat het Rijk financieel bijdraagt en plekken voor gebiedsontwikkeling worden lokaal en regionaal aangewezen, al dan niet op basis van grondposities. In de Vinex-tijd bestond veel meer duidelijkheid, op financieel vlak en qua verantwoordelijkheden en rollen. Daarmee doel ik met name op de afstemming tussen overheden. Tegelijkertijd hebben we in die periode ook lessen geleerd over de samenwerking tussen publiek en privaat. Een aantal is zeer succesvol verlopen, met prachtige wijken en gebieden als resultaat. Maar er zijn ook behoorlijk wat PPS'en

CV Tom Daamen is directeur van Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG) waarin publieke, private en maatschappelijke partijen samenwerken. Daamen is tevens universitair hoofddocent Urban Development Management aan de TU Delft.

uit elkaar gevallen. De les is dat partijen die elkaar vertrouwen meer kans maken op resultaat, mede omdat zij afspraken maken over hoe zij risico's verdelen en samen omgaan met potentiële tegenslagen. Een andere les van de Vinex-periode is dat de realisatie van infrastructuur en voorzieningen veel meer gelijk op moeten lopen met de bouw van woningen. En vergeet niet dat er in die periode vooral voor de middenklasse is gebouwd, terwijl de opgave nu voor een groot deel betaalbaar is. Klimaatadaptatie, de energietransitie en biodiversiteit spelen tegenwoordig een belangrijkere rol. Voor deze deelopgaven geldt dat de oplossingen – mobiliteitshubs of piekbelasting – vaak niet klaarliggen, maar dat per gebied moet worden ontdekt wat de juiste oplossing is en welke afspraken en bijdragen daarvoor nodig zijn. Het gaat dan dus om innovatie. Dit kun je in een samenwerking verankeren door kosten en opbrengsten, maar ook door expertise en vaardigheden met elkaar te delen. Innovaties op de ene plek – die vaak geld kosten – kunnen elders tot doorbraken leiden en kosten besparen. Resultaten kunnen bovendien gezamenlijk worden gevierd en uitgedragen. De opgave in gebiedsontwikkeling is complexer geworden en samenwerkingsverbanden staan door onzekerheid over financiën en onduidelijke verantwoordelijkheden onder druk. Bovendien is zowel de nationale als Europese wet- en regelgeving aangescherpt, waardoor overheid en markt minder vrijheid hebben om informele afspraken te maken. Dat beperkt de mogelijkheden voor langetermijnafspraken bij grote gebiedsontwikkelingen. Ook al zie je dat de behoefte aan PPS wel leeft, de financiële risico's zijn groot en niemand kan die alleen voor zijn rekening nemen. Wat naar mijn idee meer zou moeten gebeuren, is dat er eerst samen met alle relevante partijen een visie voor een gebied wordt gemaakt. Nu is het vaak alleen de gemeente die een eerste plan maakt, dan bij het Rijk aanklopt en daarna pas grondeigenaren, marktpartijen, maatschappelijke organisaties en bewoners gaat betrekken. Laten we dat omdraaien en eerst eens zien wat lokaal mogelijk is om vervolgens met het Rijk te bespreken hoe de risico's voor de ontwikkeling kunnen worden verdeeld en afgedekt.’ ■



Impact maken met PPS

PPS maakt het mogelijk om complexe gebiedsontwikkeling te realiseren: gemeenten, marktpartijen en overheden bundelen hun krachten om betaalbare woningen, duurzame voorzieningen en cultuurhistorie samen te brengen. Deze projecten tonen hoe vertrouwen, opschaling en langetermijnpartnerschap leiden tot leefbare wijken.

Stougjeswijk, Oud-Beijerland: opschaling als motor voor duurzame groei

- > In oktober 2025 ging Stougjeswijk officieel de realisatiefase in met de ondertekening van de anterieure overeenkomst. Het project is bijzonder: de Grondexploitatie Maatschappij bestaat uit vier marktpartijen (BPD, AM, Ballast Nedam Development en Roosdom Tijhuis). Samen met gemeente Hoeksche Waard, het Rijk, provincie Zuid-Holland en woningcorporatie HW Wonen worden circa 2.500 woningen gebouwd. Maar liefst 70 procent is betaalbaar: 30 procent sociale huur en 40 procent middenhuur of betaalbare koop.
- > Het gebied kreeg in juni 2025 de status van landelijke versnellingslocatie. De kracht van Stougjeswijk zit in de integrale aanpak: naast woningbouw komt hoogwaardig openbaar vervoer en een natuurinclusief netwerk van fiets- en wandelpaden langs watergangen en groenzones. De wijk wordt klimaatadaptief ingericht, met behoud van historische elementen zoals een kreek en het oude tramtracé.
- > Door bundeling van publieke en private krachten ontstaat hier een wijk die niet alleen woningen biedt, maar ook toekomstbestendig is: duurzaam, betaalbaar en verbonden met de regio.

Cromhoff, Enschede: vertrouwen als fundament voor een nieuwe stadswijk

- > In oktober 2025 startte een unieke samenwerking: gemeente Enschede, BPD en Koopmans slaan de handen ineen om het voormalige Wegener-complex nieuw leven in te blazen. Het terrein verandert de komende jaren in een levendige stadswijk met circa 500 woningen. Meer dan de helft is betaalbaar, inclusief sociale huur.
- > De risico's worden 50/50 verdeeld tussen gemeente en marktpartijen. Ook provincie Overijssel en het Rijk zijn betrokken en dragen bij aan een haalbare herontwikkeling. Het resultaat: een gedragen visie waarin alle partijen samenwerken tot de eerste bewoners hun intrek nemen.
- > Naast woningbouw omvat de opgave bodemsanering, behoud van historische panden én de aanleg van een stadsbos van zes hectare met kwelwater. Een nieuwe fietsverbinding verbindt het gebied met de stad. Het Houten Eiland, een duurzame blikvanger van zestig meter hoog, completeert het plan.

Stappegoor, Tilburg: twee decennia PPS – lessen en resultaten

- > Stappegoor laat zien hoe een PPS zich in twintig jaar tijd ontwikkelt. Bij deze gebiedsontwikkeling is gewerkt met een concessiemodel. Sinds 2006 zijn de woonbuurten Zuiderpark en Willemsbuiten gerealiseerd. Het deelgebied Willemskwartier is in ontwikkeling.
- > In juni 2025 tekenden BPD en gemeente Tilburg voor de volgende fase: Curlinghof en Apennijnenhof, met 700 woningen. Minimaal 50 procent van deze woningen is betaalbaar, met een mix van sociale huur, middenhuur en betaalbare koop.
- > De financiële crisis van 2008 dwong partijen tot herijking van de afspraken, waarbij de gemeente tijdelijk financier werd. Een leerzame ervaring over risicodeling in langlopende constructies, die nu zijn vruchten afwerpt.
- > De huidige fase laat zien hoe een volwassen partnerrelatie leidt tot bredere gebiedstransformatie. Naast woningbouw omvat het plan een turnhal, het nieuwe Stappegoorpark, een fietsbrug en een groene boulevard. De totale investering van 480 miljoen euro (waarvan 83 miljoen euro door de gemeente) transformeert Stappegoor tot een gemengde stadswijk waarin wonen, sport, onderwijs en recreatie samenkomen. ■



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

CONCEPT & REALISATIE

Matter Content Agency

CONTENTMANAGEMENT Eline Lubberts

ART DIRECTION Gitteke van der Linden

BEELDREDACTIE Myra Muller

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE

Berber Bijma, Rosanne Bond, Kees de Graaf, Daniëlle Levendig, Edwin Lucas, Els Mannaerts, Margot C. Pol, Peter Steeman, Francien de Vet, Joost Zonneveld

BEELD

AdobeStock, Alamy, Guido Benschop, Reinier Bergsma, Ulf Celander, Collectie Het Nieuwe Instituut, Ossip van Duivenbode, Getty Images, Henning Larsen, Bart van Hoek, De Hogeweyk/Be Advice, Hans Hollestelle, Michel Keppel, Jack Kilpatrick/The Phoenix, Stefan Müller-Naumann, JeRoen Murré, MVRDV WERK 12/ Ossip van Duivenbode, Nationaal Archief, Frank Ruiter, Janita Sassen, Shutterstock, Erik Smits, Chantal Speard, Studio Garcia, Turenscape, Allard Willemse, World Food Center, Ede

LITHOGRAFIE Grafimedia Amsterdam

DRUKWERK Wilco.

BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated-ongestreeken houtvrij offsetpapier.



'WE MOETEN
OP ZOEK NAAR
**GEMEENSCHAPPELIJKE
BELANGEN** WAARBIJ
DE RUIMTELIJKE
ONTWIKKELINGEN
ZOWEL DE NIEUWKOMER
ALS DE ZITTENDE
**BEWONER ENTHOUSIAST
MAKEN.**'

Niels Koeman, specialist in milieurecht en ruimtelijk ordeningsrecht

Pagina 23