

Het Experiment

Jaargang 26, nummer 3

September 2010



HET PUBLIEKERUIMTETEAM VAN START

Van wie is nog het openbaar domein?

KRIMP IN OOST-DUITSLAND

Leren van de burens

NETWERK ANDERS EN ACTIEF

Gemeenschappelijk wonen met een plus



NIEUWS / AGENDA

■ Arbeidsmigranten in klushuizen

In opdracht van de SEV voert Urbannerdam een haalbaarheidsonderzoek MOE-landers in klushuizen uit. We weten dat een groep MOE-landers (arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa) serieus overweegt zich voor langere tijd of voorgoed in Nederland te vestigen. Gemeenten zoeken een antwoord op het huisvesting- en integratievraagstuk van deze Midden- en Oost-Europeanen. De geschiedenis heeft geleerd dat het verstandig is op tijd gepast en vindingrijk te anticiperen op migratiestromen. Dit geldt bijvoorbeeld voor een stad als Rotterdam waar naar schatting 15.000 Polen (tijdelijk) wonen, maar niet alleen voor Rotterdam. Ook in Roosendaal, de kop van Noord-Holland en Midden-Limburg speelt het vraagstuk.

In het haalbaarheidsonderzoek wordt gekeken of MOE-landers geïnteresseerd zijn in klushuizen. Het project sluit aan bij de talenten van deze arbeidsmigranten. Veel van hen vinden hier emplooi bij het verbouwen van woningen van middenklassengroepen. In de huidige Rotterdamse klusprojecten, veelal gesitueerd in de aandachtswijken van Rotterdam-Zuid, kom je bijvoorbeeld veel Polen als ingehuurde klusser tegen. De veronderstelde voordelen zijn een verbetering van slecht onderhouden panden in kwetsbare wijken en betaalbare huisvesting met een minder tijdelijk karakter dan nu vaak het geval is. Daarbij vereist een klusproject intensieve participatie op veel terreinen, waardoor de integratie van de betrokkenen gestimuleerd wordt in de wijk waar men klust en breder in de Nederlandse samenleving. Urbannerdam was bij verschillende klusprojecten betrokken, het bekendste voorbeeld is het Wallisblok in Spangen. Nu onderzoeken ze of klusprojecten voor MOE-landers haalbaar zijn en onder welke condities. Het onderzoek bestaat uit een animopeiling onder MOE-landers en een fysieke en financiële haalbaarheidstoets.

■ Evaluatie gemengde complexen Nieuw SEV-rapport

Juli 2010

In Nederland ontstaan door de verkoop van huurwoningen steeds meer gemengde complexen, complexen waar huurders en kopers door elkaar wonen. En dat aantal zal in de toekomst alleen maar toenemen.

De achterliggende jaren werd duidelijk dat deze nieuwe situatie het beheer voor problemen stelt. Eigenaren en huurders hebben aparte rechten en belangen. Dit leidt tot conflicten, bijvoorbeeld

over het plaatsen van schotels of over de toegestane tijden om te boren als je aan het klussen bent. Nieuwe beheervormen zijn nodig, maar welke? In dit rapport zijn vijf beheervarianten verkend en uitgeprobeerd.

Gratis downloaden op www.sev.nl

■ Bewoners organiseren verbinding

Augustus 2010

De huidige bewonersparticipatie verloopt moeizaam en is aan slijtage onderhevig. Er is behoefte aan een nieuwe balans met meer verantwoordelijkheid voor bewoners en gemeenschappen. De SEV onderzocht hoe vernieuwing op dit thema mogelijk is.

Er is gezocht naar antwoord op de volgende vragen: Onder welke condities kan deze vernieuwing zich manifesteren? Welke wegen zijn er om de verbinding van bewoners met het wonen en de wijk te versterken? Hoe kan je zelforganisatie en zelfproductie van bewoners vormgeven? Hoe kan het wonen in de wijk meer van de bewoners worden? Het onderzoek was tegelijkertijd een verkenning van mogelijke richtingen voor experimenten. Inmiddels hebben diverse gegadigden zich bij de SEV gemeld.

Gratis downloaden op www.sev.nl

■ Waterwonen in IJburg Ervaringen van bewoners

September 2010

IJburg is als nieuwste stadsdeel van Amsterdam gebouwd op eilanden in het IJmeer. Van die eilanden is het Steigereiland gedeeltelijk water gebleven en bestemd voor Nederlands eerste drijvende woonbuurt van ruim honderd woningen.

Voor het eerst werd gekozen voor drijvende woningen die voldoen aan de gewone bouwregels, niet voor woonarken met hun eigen vrijbuitersregime. Amsterdam wilde waterwonen aanbieden als alternatief voor het kopen van een vrije kavel op het land. Dit betekende dat er veel uitdagingen waren en dat niet alles in een keer goed ging. 'Waterwonen in IJburg' bundelt ervaringen van bewoners met waterwonen. Steigereiland is een experiment waarvan veel te leren is. Het bestaat, het is verkocht en het wordt bewoond! De ervaringen van Steigereiland zijn meegenomen in het Vervolgadvies Waterwonen 2010 van de SEV over het experimentenprogramma Waterwonen, dat medio oktober 2010 zal verschijnen.

Gratis downloaden op www.sev.nl

■ Krimp en woningprijzen

De invloed van demografische krimp op de woningprijs
September 2010

Het thema krimp blijft anno 2010 hot. Logisch, want het is een nieuw fenomeen in Nederland, waarvan we de gevolgen nog niet goed in beeld hebben. Eén van die onzekere factoren is de prijs van (koop)woningen in krimpgebieden. Op een aantal plekken aan de rand van Nederland daalt die prijs. Maar gaat dat straks in de rest van Nederland ook gebeuren? Welke factoren beïnvloeden de woningprijzen in een krimpende markt?

Om hierop antwoord te krijgen, liet de SEV een onderzoek verrichten door Ortec Finance. Op basis van een data-analyse van alle gemeenten en COROP-gebieden worden conclusies getrokken. De SEV is niet alleen geïnteresseerd in factoren die van invloed zijn op deze prijsontwikkeling, maar wil ook graag weten of en hoe het slopen van woningen effect kan hebben op de prijsontwikkeling. Ortec Finance heeft in deze studie een model ontwikkeld, waarmee het netto-effect berekend kan worden.

Gratis downloaden op www.sev.nl

Symposium Geef Zelfbouw Ruimte

5 dinsdag
OKTOBER

Nieuw Leyden, Leiden

De SEV, het ministerie van VROM en Nieuw Leyden organiseren op dinsdag 5 oktober 2010 het symposium 'Geef Zelfbouw Ruimte'. Dat gebeurt op een bijzondere locatie: het 50 kV station (Huis van Noord), een voormalig transformatorgebouw midden in de woonwijk Nieuw Leyden.

De SEV trekt na 10 jaar experimenteren met (collectief) particulier en medeopdrachtgeverschap conclusies. Levert zelf bouwen wat op? Welke dilemma's zijn er, welke afwegingen maken partijen en hoe kunnen partijen zelfbouw stimuleren?

Programma

In de ochtend presenteert Luuk Boelens, bijzonder hoogleraar Ruimte en Mobiliteit aan de Universiteit Utrecht de evaluatie 'Zelfbouw in Nederland, 10 jaar experimenteren'. Hierop volgt een debat met onder meer Mark Frequin, directeur-generaal Wonen, Wijken en Integratie. Tussen de middag is er een rondleiding door de wijk Nieuw Leyden. Tijdens het middagprogramma kunt u deelnemen aan parallelle sessies in twee rondes.

Meer informatie en aanmelden op www.nestas.nl

INHOUD

- 4 Interview met Ron van Vuuren
- 7 Column door Lex de Boer
- 8 Publiekeruimteteam van start
- 11 Experiment Energiereductie Binnenstedelijke Gebieden
- 12 Netwerk Anders en Actief
- 14 Leren van ervaring met omdenken uit Oost-Duitsland
- 16 Aan de slag met bewoners anno 2010
- 18 Woonservicegebieden
- 20 Bloemkoolwijken, de tussenstand na twee jaar
- 22 Afronding SEV-programma Maatschappelijk rendement

REDACTIONEEL

PRIKKELEND

De hele wereld communiceert, deed dat altijd al, tegenwoordig op steeds meer plaatsen en met steeds grotere vasthoudendheid. Als je wilt dat je boodschap wordt gehoord, is het extra belangrijk om manieren te bedenken waarop dat lukt.

Bij de SEV is dat niet anders. Nu denk ik zomaar dat wat de SEV te melden heeft, interessant is en dat mensen daar soms nog op zitten te wachten ook. Maar, iedereen heeft het druk, en dus moet de SEV zijn best doen om de boodschap te laten aankomen. Over hoe dat moet, is veel gezegd en geschreven. In het kort gaat het om de goede boodschap via het meest geschikte medium.

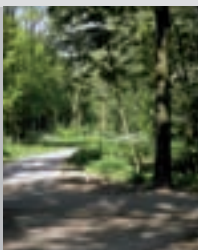
Om met de boodschap te beginnen: Als er dan artikelen geschreven worden, roept de afdeling communicatie al snel dat het best een beetje prikkelend mag. En dan kun je hem terugverwachten natuurlijk: óf mensen zetten hun stekels op, óf de cactussen komen uit alle hoeken en gaten. Dat laatste gebeurde in dit nummer van Het Experiment, u komt ze wel tegen. We zullen onze woorden voortaan zorgvuldiger kiezen.

Dan het medium. Het Experiment, als antiek medium van de bovenste plank, heeft veel abonnees die het – naar wij horen – goed lezen. Maar de productietijd en daarmee de omloopsnelheid van een magazine is lang. Soms heb je als organisatie korte nieuwtjes die snel de wereld in moeten. Daarvoor is, naast de website, Twitter een prachtig medium. De SEV twittert sinds kort op **SEVbericht**.

Onlangs las ik op Twitter dat Femke Halsema (met haar jaloersmakende 80.000 volgers) haar kinderen mooi aankleedt omdat opa jarig is. Ook maakte ze een mediterrane stoof. Wat ik vandaag aanheb en eet, vind ik reuze interessant en belangrijk, maar daarover zal de SEV niet twitteren. Als ik dat nu plechtig beloof, gaat u de SEV dan volgen op Twitter? In ruil daarvoor hebt u dagelijks relevant SEV-nieuws, bondig geformuleerd en bovendien energieneutraal. Als je er tenminste van uitgaat dat iedereen zijn computer al heeft aanstaan. En dat doe ik.

Karien van Dullemen - september 2010
 Hoofdredacteur Het Experiment
 dullemen@sev.nl

8



12





RON VAN VUUREN, MANAGER PROGRAMMA GEBIEDEN ENERGIENEUTRAAL

ENERGIENEUTRAAL BOUWEN? OVER TWEE JAAR ZIJN WE ZOVER

Over twee jaar zijn er voor woningbezitters en overheden geen redenen meer om in de gebouwde omgeving met minder dan energieneutraliteit genoeg te nemen. Dat de praktijk nu meestal anders is, komt doordat iedereen te veel op een eiland zit. “Er zijn in het verleden echt wel dingen gelukt” zegt Ron van Vuuren, directeur van het programma Gebieden Energieneutraal (GEN), “maar het ontbreekt aan samenhang. We moeten de vraag- en aanbodkant verbinden en goed naar de financiering kijken. Het gaat niet alleen om energieneutraal, maar ook om comfortabel, mooi, veilig, gezond en betaalbaar. We moeten zorgen dat bewoners vertrouwen hebben in de concepten die we verzinnen.” Het Platform van Koplopers, bestaande uit een selecte groep van op dit moment dertien marktpartijen, probeert die samenhang te realiseren. Het resultaat zal een pasklaar plan zijn voor een grote energieneutrale nieuwbouwlocatie met duizenden woningen en tientallen kantoren en utiliteitsgebouwen, een plan voor een energieneutraal gebied waar vervangende nieuwbouw plaatsvindt en een plan voor een forse energiebesparing in een bestaand bebouwd gebied. Van Vuuren is ervan overtuigd dat het de koplopers gaat lukken: “Over twee jaar liggen die plannen er. Concreet en praktisch. Rijp voor realisatie.”

door Henk Bouwmeester, fotografie Geneviève Ruocco

BEGIN 2009 hebben elf bedrijven, afkomstig uit de stal van het Platform energiebesparing Gebouwde Omgeving (PeGO), als founding partners het zogenoemde Koplopersplatform opgericht. Doel is om op energiegebied een stap verder te gaan dan gemiddeld. De bedrijven willen voorop lopen bij de ontwikkeling en uitvoering van innovatieve concepten en in versneld tempo komen tot energieneutrale gebiedsontwikkeling. Sinds de start is het platform uitgebreid tot dertien bedrijven met een brede spreiding: kennisinstituten, financiële instellingen, advocatuur, ontwikkelaars, energiebedrijven en installatiebedrijven. Ze brengen een budget, kennis en menskracht mee. Van Vuuren: “Het werken aan duurzaamheid is bij deze bedrijven in het hart verankerd. Tot op het hoogste niveau, dus bij de raden van bestuur. De koplopers willen echt serieus werk van maken van energieneutraal bouwen. Geen woorden, maar daden.” Maar is dat nieuws? Andere bedrijven wilden er in het verleden toch ook serieus werk van maken? Of stierven hun initiatieven in mooie woorden? Van Vuuren: “Er zijn in het verleden echt wel dingen gelukt. Kijk naar de Stad van de Zon.

Er zijn mooie concepten voor energieneutrale woningen. Daar kunnen we op voortbouwen. In de bouwkolom zijn enorme verbeteringen gerealiseerd. Maar waar het tot nog toe aan ontbrak, is de bredere samenhang, met name in gebiedsgebonden ontwikkelingen. Het gaat er in ons programma om, dat we die integratie realiseren. Van de vraagkant tot en met de aanbodkant. Geen split incentive waarbij de ene partij opdraait voor de kosten en een andere profiteert van de baten. Op deze manier met elkaar samenwerken is nog niet eerder gedaan.” De groep van koplopers is geen gesloten groep en Van Vuuren wil ervoor waken dat een bepaald concept of een bepaalde techniek wordt doorgedrukt ten koste van andere. Daarvoor zijn ook kennisinstituten als TNO en ECN in de koplopersgroep betrokken. Die letten vooral op de volledigheid van de concepten: “Als we onderweg merken dat we input missen, dan gaan we op zoek naar uitbreiding. De koplopersgroep is geen kartel waarin we elkaar de bal toespelen. Als zich een nieuwe partij aandient die actief meedenkt over innovatieve oplossingen en met ons z’n nek durft uit te steken, kan die in principe deelnemen.”

Drie trendbreuken

Van Vuuren denkt met het initiatief trendbreuken te realiseren. Vooral waar het gaat om de cultuur binnen de deelnemende bedrijven. Door écht samen te werken, worden betere resultaten bereikt, maar dan moeten de partners wegblijven van individuele winstmaximalisatie. De groep van koplopers zoekt het in collectieve prestatieverbetering op gebiedsniveau. Hoe de samenwerking er precies uit gaat zien, wordt binnen het GEN-programma uitgewerkt: “Het uitgangspunt is dat de business case voor elke partij die bij de realisatie betrokken is, positief moet zijn. Voor iedereen moet er iets te verdienen zijn. We zijn pas tevreden als de technische concepten op gebouwniveau en op gebiedsniveau leiden tot de laagste energielasten voor de bewoners en als de concepten zonder overheidssubsidiering rendabel zijn voor bewoners en bedrijven. Dat is een tweede trendbreuk. De deelnemende bedrijven hebben met elkaar 4 miljoen euro ingelegd en er is weliswaar 5 miljoen euro subsidie van VROM, maar die bedragen zijn alleen bedoeld om kennis te vergaren, concepten te ontwikkelen en oplossingen



ENERGIENEUTRAAL BOUWEN? OVER TWEE JAAR ZIJN WE ZOVER

aan te dragen voor bijvoorbeeld aanpassing van wet- en regelgeving. Van Vuuren: "De subsidie en de eigen bijdrage van de deelnemende bedrijven zijn leergeld. Het bedenken en ontwerpen kost geld. Maar dat is uiteindelijk allemaal collectief eigendom. Het is een kennis- en modelontwikkelingsprogramma, uiteraard met als doel om te realiseren, maar de realisatie van energieneutrale gebieden zelf, dus het ontwikkelen en bouwen, is geen onderdeel van het programma. Dat zal commercieel haalbaar zijn. Als de bedrijven er financieel niet in geloven, stappen ze er niet in. Dat is het sterke van dit programma: marktpartijen nemen het initiatief. Zij zien er iets in. Dat maakt het kansrijk en toekomstbestendig. De uitvoering is niet afhankelijk van subsidie, idealisme of toeval. De concepten die we maken, zijn daardoor opschaalbaar en uitrolbaar." Een derde trendbreuk is dat het GEN-programma niet alleen een technisch programma is, maar vooral een programma voor ontwikkeling van financieringsmodellen, juridische concepten, samenwerkingsvormen en verdienmodellen. Er moet niet alleen iets te verdienen zijn voor de leveranciers van materialen en installaties en de ontwikkelaars van de woningen in de gebieden, maar ook voor corporaties en eindgebruikers. Bewoners willen een mooi huis, comfortabel, gezond en betaalbaar. Daar moet het aanbod bij aansluiten. Van Vuuren: "In de huidige praktijk zie je vaak dat de samenhang tussen vraag en aanbod ontbreekt. Dan ga je op een van die deelgebieden nat."

Concrete locaties

Van Vuuren zoekt naar concrete locaties waarvoor de groep van koplopers realiseerbare concepten wil maken. IJburg, tweede fase, zou een goed gebied zijn in de categorie nieuwbouw: 9.000 woningen, utiliteitsgebouwen en een aantal kantoren. Nieuwe gebieden zijn nog het gemakkelijkste niveau van energieneutrale gebiedsontwikkeling omdat daar vanaf het begin innovatieve concepten kunnen worden ingebracht. Het wordt een stuk

ingewikkelder bij vervangende nieuwbouw, omdat daar al veel randvoorwaarden vastliggen, bijvoorbeeld in de vorm van infrastructuur. Maar ook daar gaan de koplopers aan de slag. Energieneutraliteit in de bestaande bouw is nog een graadje ingewikkelder en waarschijnlijk niet volledig haalbaar, erkent Van Vuuren: "Misschien moeten we daar streven naar een zeer ambitieus energieconcept, fors energiezuiniger, gecombineerd met een perfect georganiseerde communicatie met de bewoners".

Energieneutraliteit in de bestaande bouw is nog een graadje ingewikkelder

Voor vervangende nieuwbouw en bestaande bouw is een longlist van geschikte locaties opgesteld. Daar moet nog een keuze uit worden gemaakt. Het werken in concrete gebieden is een essentieel element van het GEN-programma, zegt Van Vuuren: "Alleen dan kun je een koppeling maken met de vraagkant. Dus met de bewoners en met het bestuur in een bepaalde gemeente. Je kunt er marktonderzoek doen om scherp in beeld te krijgen wat bewoners willen, wat makelaars denken te kunnen verkopen en wat corporaties willen. Je moet de vraag- en aanbodkant verbinden. Als je de vraagkant er niet bij betreft, kom je er nooit uit. De meerkosten van een woning in een energieneutraal gebied, verdien je in de loop der jaren terug, maar de kost gaat voor de baat uit, dus de klant moet wel vertrouwen hebben in de toegepaste concepten. En niet alleen de klant; ook de bank. Je moet alle kolommen bij elkaar brengen. Juist ook de eindgebruikers en de financiers."

Te mooi om waar te zijn

Over twee jaar, als het GEN-programma wordt afgerond, liggen er realiseerbare concepten voor drie energieneutrale

gebieden, zegt Van Vuuren stellig: "Concrete plannen die zowel aan de vraagkant als aan de aanbodkant goed zijn uitgewerkt. De deelnemende bedrijven zijn in staat en bereid om die plannen daarna ook uit te voeren." Maar er is meer, want naast plannen voor duizenden woningen in drie gebieden, levert het programma nieuwe kennis en ervaring op, waarmee ook andere marktpartijen in andere gebieden, aan de slag kunnen. Voor overheden levert het programma handvatten om bij nieuwe ontwikkelingen energieneutraliteit als ondergrens te stellen. En de bewoners hebben straks mooie woningen waarvan de waarde zich beter ontwikkelt dan die van traditionele woningen. Over twee jaar zijn er voor bewoners en overheden geen redenen meer om in de gebouwde omgeving met minder dan energieneutraliteit genoeg te nemen. Het klinkt bijna te mooi om waar te zijn. Van Vuuren: "Het is niet gemakkelijk omdat het een enorme structuur- en cultuurverandering vraagt, maar de koplopers zijn overtuigd van de kans op succes, anders stappen ze er niet in." ■

Het GEN-programma wordt uitgevoerd door het Platform van Koplopers. In dit platform nemen op dit moment de volgende bedrijven deel: Cofely, Eneco, Energieonderzoekcentrum Nederland, Koninklijke BAM Groep, Nefit, Nuon, Philips Electronics Nederland, Redenko, Eversheds Faasen, Rockwool Benelux, Royal Haskoning, Saint-Gobain Isover Benelux en TNO. Rabobank is kandidaat-deelnemer. Meer informatie staat op www.naarenergieneutraal.nl



TUSSEN ARCHIEFDOZEN EN SCHONE LEIEN

ALS JE EEN KANTOOR LEEGRUIMT waaruit je na twintig jaar verhuist, gebeurt er van alles, zeker als je naar de helft van de oppervlakte vertrekt. Je staat verbaasd over de enorme hoeveelheid papier die alle voorgangers in de loop van de tijd verzameld en bewaard hebben. Blijkbaar hadden we bij de SEV niet de gewoonte om afgeronde projecten op te ruimen en lieten vertrekkende medewerkers hun archieven ongeschoond achter. Dertig containers verder ben je vooral opgelucht over de ruimte die hierdoor ook in je hoofd ontstaat. Je mist de ballast van het verleden en voelt je vrijer. Vlak voor de verhuizing ontstaat toch een gevoel van weemoed, zeker bij collega's die er die hele periode werkten. En als de sterke mannen hun werk hebben gedaan en iedereen ziet hoe mooi het wordt, twintig jaar SEV-publicaties staan te pronken in de publieke bibliotheekkast in plaats van in de oude kelder, groeit het enthousiasme. Verbazing, opluchting, weemoed en enthousiasme. In welke volgorde overvallen die gevoelens me bij het nieuwe rechtse gedoogkabinet? Enige verbazing over het tempo en het schijnbare gemak waarin de informele deal tot stand kwam, was wel de start. Toch maakte enig enthousiasme zich van mij meester door de belofte van een impuls voor het functioneren van onze nationale democratie; vrij goed in balans gehouden door de weemoed naar de relatieve voorspelbaar-

heid van machtspolitiek en dichtgetimmerde regeerakkoorden. Het wachten is op dit moment nog (er is regeer- noch gedoogakkoord), op de opluchting. Want of het allemaal mooi gaat worden, is natuurlijk nog de vraag. Volgens de verkiezingsprogramma's, beschermen de drie partijen de koopsector en willen zij de corporaties kleiner maken en de huren marktconformer. Of de sturing van de volkshuisvesting vervolgens regionaal (CDA), door een landelijk fonds (VVD) of via een corporatieheffing gewoon weer door het Rijk (PVV) zal plaatsvinden, horen we na afronding van de onderhandelingen. De effecten daarvan op de woningmarkt: de waardeontwikkeling, de koopbereidheid en het verhuisgedrag laten zich nog slecht inschatten. Nederland heeft gekozen voor een individualistischer, wat hardere en minder solidaire koers. Omdat vastgoed traag is, is onze sector conservatief. Misschien moeten we er gewoon aan wennen, dat na de weemoed bij het achterlaten van tradities, ook al zijn ze ouder dan 100 jaar, er creatieve ruimte in het hoofd komt, net als na een verhuizing.

LEX DE BOER
Directeur SEV



PUBLIEKERUIMTETEAM VAN START

VAN WIE IS NOG HET

Vroeger zorgde de gemeente voor ontwerp, inrichting en beheer van de openbare ruimte. Anno 2010 is dat veel minder vanzelfsprekend. De openbare ruimte lijkt van iedereen en daarmee van niemand. Een restpost, waar niet direct geld mee te verdienen is en die daardoor vaak onder druk staat. De SEV wil in een tweejarig programma achterhalen hoe het beter kan. Een van de instrumenten is de inzet van het Publiekruimtetteam, dat in korte tijd een achttal locaties bezoekt. Een kennismaking, met een toelichting uit de mond van architect Oliver Thill. Hij leidt samen met de SEV het team.

door Kees de Graaf, fotografie Harry Cock / HH en Hanneke Schreuders





OPENBAAR DOMEIN?

'DE KWALITEIT van veel publieke ruimten in Nederland schiet tekort.' Het is een stelling die weinig aan duidelijkheid te wensen overlaat en aan de basis ligt van het SEV-programma 'Where life swirls'. Vrij vertaald: waar het leven bruist. Want dat is vaak de ambitie die bestuurders, beleidsmakers, ontwerpers en andere betrokkenen voor de openbare ruimte hebben: het moet er levendig zijn. In de openbare ruimte ontmoet je anderen en dat is een essentieel onderdeel van onze cultuur. Tenminste, zo lezen we dat vaak terug in allerlei prachtige nota's en plannen die voor de (her)inrichting van de openbare ruimte worden opgesteld.

En ontegenzeggelijk kennen we in Nederland ook publieke ruimte die er prachtig bij ligt en die inderdaad de zo gewenste functie van 'stedelijke huiskamer' vervult. In binnensteden als die van Groningen en in gebieden als het Maastrichtse Céramique heeft de ruimte aantoonbaar kwaliteit en is het goed toeven. Maar, er zijn veel meer plekken die deze kwaliteit blijkbaar niet hebben, heeft de

SEV geconstateerd. En de SEV niet alleen; wie bijvoorbeeld de verslagen van de ateliers van KEI, kenniscentrum stedelijke vernieuwing, leest, kan niet aan de indruk ontsnappen dat in veel voor- en naoorlogse wijken de openbare ruimte vooral een probleem is en niet zozeer een kwaliteit. Hoe komt dat? Wat zijn de processen die hierop inwerken? Welke ontwikkelingen spelen er op dit terrein? En last but not least: hoe kunnen we de kwaliteit van veel meer publieke ruimten – niet alleen in onze binnensteden – verhogen?

Regie-kwestie

De vraag stellen is één, een antwoord geven is nog niet zo eenvoudig. Op het eerste gezicht zou je zeggen dat de publieke ruimte eigendom is van één partij, namelijk van ons allemaal. In de weerbarstige praktijk is het 'eigenaarschap' van het openbaar domein niet zo eenvoudig. Zoals gezegd, tot voor enkele decennia geleden was het vooral de gemeentelijke overheid de grootste vinger in de pap

had. Architect Oliver Thill, lid van het Publiekeruimtetteam en directeur/eigenaar van Atelier Kempe Thill in Rotterdam, noemt dat als een van de belangrijkste oorzaken van de problemen in veel openbare ruimten: "De regie-kwestie vind ik zelf een van de cruciale vragen wanneer het gaat over de publieke ruimte. Iemand moet ervoor zorgen dat er een collectief gedragen visie voor een bepaalde openbare ruimte wordt opgesteld, uitgevoerd en bewaakt. In het verleden deed de gemeente dat altijd, maar die trekt zich steeds meer terug. Zonder die collectieve visie is de openbare ruimte lastig te organiseren."

Volgens de Rotterdamse architect is het terugtrekken van de overheid geen goede zaak, maar eerder een kwestie van armoede: "Wij kennen in Nederland een uitgebreide stedenbouwkundige traditie die teruggaat op de kwaliteiten van de Midden-Europese stad. Kwaliteiten die door de Romeinen al zijn ontwikkeld en weinig aan kracht hebben verloren. De openbare ruimte neemt hierin een belangrijke plaats in. Die traditie wordt echter de laatste jaren



VAN WIE IS NOG HET OPENBAAR DOMEIN?

steeds meer uit het oog verloren, mede door geldgebrek aan gemeentelijke kant. Dat is op zich begrijpelijk: met de publieke ruimte wordt niet direct geld verdiend, het is in eerste instantie een kostenpost. Maar een goed werkende openbare ruimte is wel het belangrijkste onderdeel van je stad! Dat levert uiteindelijk weer geld op."

Het simpelweg overlaten aan 'de markt' is volgens Thill geen optie: "Uit neoliberaal oogpunt is dat misschien interessant, maar ik denk niet dat we landen als de Verenigde Staten hierin moeten volgen. De publieke ruimte die daar ontstaat, is binnen de context van de Europese stad helemaal niet wenselijk! Uiteindelijk staat of valt de cultuur van een land – wat mij betreft – met de kwaliteit van openbare voorzieningen, openbaar vervoer en de openbare ruimte. Dat is de meetlat. En die moeten we in dit land hoog leggen, juist omdat we een traditie hebben op dit punt en een van de dichtstbevolkte landen van Europa zijn. Hoe kunnen we weer structuren ontwikkelen die die collectieve visie garanderen?"

Gemixt team

Deze problematiek is niet nieuw en de afgelopen jaren is er driftig op gestudeerd. Stadssociologen zoals Arnold Reijndorp hebben het fenomeen openbare ruimte meermaals belicht. Ook ontwerpers, zoals de studiërichtingen van de Bond van de Nederlandse Architecten, hebben het publieke domein aan 'ontwerpend onderzoek' onderworpen. Het bijzondere aan de aanpak van de SEV is evenwel dat beide invalshoeken gemixt worden en dat daarmee aandacht wordt besteed aan een breed scala van onderwerpen. Oliver Thill benoemt de multidisciplinaire samenstelling van het Publiekeruimteteam als belangrijke meerwaarde: "In ons team zitten niet alleen ontwerpers en sociologen, maar ook bijvoorbeeld mensen die verstand hebben van wijkeconomie, verkeer, groene ruimten en kunnen bewegen in de stad. Daarmee kunnen we een openbare ruimte van diverse kanten belichten en multifocaal 'lezen'. Het gaat niet alleen over de fysieke inrichting, maar ook over zaken als bereikbaarheid, beheer, financiering en culturele programmering. Hoe komen dingen tot stand, daar gaat het net zo goed om. Je moet

het integraal benaderen." Volgens Thill is het vooral zaak om eerst de materie te doorgronden: "Wat is de vraag achter de vraag, heeft men de goede ambitie te pakken en is het probleem dat men lokaal signaleert werkelijk datgene waar het om draait?"

Bestuurders hebben het romantische beeld voor ogen van een openbare ruimte die bruist en levendig is.

Te hoge ambities

De SEV heeft de inzet van dit team aan gemeenten aangeboden en inmiddels hebben acht gemeenten en corporaties (zie kader) het aanbod aanvaard. Interessant is de mix aan verschillende soorten locaties: van de Grote Markt in Groningen tot en met een stadsrandgebied in Hoogvliet. Op locatie gaat het team in gesprek met lokaal betrokkenen, wordt de betreffende plek intensief geschouwd en vindt vooral onderlinge discussie tussen de teamleden en opdrachtgever plaats. De opdrachtgever moet tegen een stootje kunnen, want de teamleden hebben weinig schroom om hun observaties scherp neer te zetten. Aan het einde van de eendaagse sessie resulteert een set van aanbevelingen voor de gemeente, gevolgd door – aan het einde van alle locatiebezoeken – een rapportage met meer algemene conclusies. Volgens Thill is het te vroeg om daar nu al op vooruit te lopen, maar één algemene bevinding wil hij wel kwijt. Een observatie die betrekking heeft op het ambitieniveau dat vooral bestuurders hebben wanneer het gaat om het gebruik van de publieke ruimte: "De discrepantie tussen verwachtingen en realiteit is vaak erg groot. Bestuurders hebben het romantische beeld voor ogen van een openbare ruimte die bruist en levendig is. Een beeld dat teruggaat op hoe steden in het verleden functioneerden, maar ook gevoed wordt door ervaringen die men heeft opgedaan in bijvoorbeeld Barcelona en Parijs. Plekken waar de openbare ruimte wél goed functioneert." Die bruisende sensatie moet hier ook mogelijk zijn, aldus de bestuurders. Thill plaatst echter vraagtekens bij het realiteits-

gehalte van deze ambitie: "Neem de ontwikkeling van het private domein ten opzichte van het publieke domein. Nog in de jaren vijftig van de vorige eeuw hadden mensen gemiddeld 15 m² tot hun beschikking, nu is dat bijna 50 m² aan woonoppervlak. Daarmee heeft de openbare ruimte als verblijfsplek aan belang ingeboet. Mensen leven meer binnenshuis, waardoor we in de publieke ruimte steeds vaker met leegte worden geconfronteerd. Niet alleen in de stad, maar ook in kleinere dorpen. Dat is een feit waar je niet omheen kunt."

Meer informatie

Op www.sev.nl is een webcommunity opgezet rond het thema publieke ruimte, met veel informatie en een groeiend netwerk professionals die zich bezighouden met de publieke ruimte. Hier is ook informatie beschikbaar over de pilotprojecten die door het Publiekeruimteteam worden bezocht. Naast het werk van het team lopen er inmiddels enkele onderzoeken en organiseert de SEV ieder jaar een meerdaagse excursie en expertmeetings. ■

Meer informatie Radboud Engbersen, engbersen@sev.nl

Pilots publieke ruimte

Tussen april 2010 en 2012 volgt de SEV pilotgebieden, met een centrale rol voor het Publiekeruimteteam dat schouwt, analyseert, gesprekken voert met lokale betrokkenen en aanbevelingen doet voor een betere kwaliteit. De volgende gebieden zijn geselecteerd:

De Kleine Wereld/Buisklotermeer, Amsterdam
Grote Markt, Groningen
De Oude Maas, Hoogvliet
Park Oudegein, Nieuwegein
Dorpshart, Overdinkel
Prins Bernhardplein/Zuilen, Utrecht
Gillisbuurt, Delft
Winkelcentrum Ypenburg, Den Haag

SEV NEEMT ENERGIESPRONG IN DE WIJK

De SEV voert in opdracht van VROM/WWI het programma Energiesprong gebouwde omgeving uit. Met dit programma wil de SEV de aanpak van energiebesparing in de gebouwde omgeving versnellen. Vooral in bestaand bebouwd gebied is het lastig om op grote schaal een energiesprong te maken. En toch is daar de grootste winst te halen: oude huizen, kantoren en winkels zijn energetisch vaak zo lek als een mandje, terwijl de eigenaren meestal niet de gelegenheid, de kennis, het geld of de motivatie hebben om er iets aan te doen. door Henk Bouwmeester, foto Bert Spiertz / HH

LOSSE INITIATIEVEN kunnen helpen, maar zijn uiteindelijk niet genoeg om een echte energiesprong te maken. De ervaring leert dat er meer mogelijk is als alle betrokken partijen samenwerken: eindgebruikers, bewonersorganisaties, verenigingen van eigenaren, marktpartijen, gemeentelijke overheden, woningcorporaties en particuliere gebouweigenaren. Een aantal van dergelijke consortia is al van start gegaan met ambitieuze doelstellingen op gebouwniveau. Het is echter belangrijk om ook op gebiedsniveau te werk te gaan. Door een grotere schaal en een integrale benadering kunnen producten goedkoper worden ingekocht, technische maatregelen goedkoper worden uitgevoerd en kan er meer samenhang in de aanpak ontstaan. Dit kan op zichzelf al tot een hogere energie-efficiëntie leiden. Het biedt bovendien meer en andere kansen voor gebruik van duurzame bronnen.

Tot nog toe is er in bestaand bebouwd gebied niet veel ervaring met deze groot-schalige, samenhangende aanpak. Dat is de reden voor de SEV om initiatiefnemers uit te dagen met innovaties op de proppen te komen. Daarvoor wordt een experiment Energiereductie Binnenstedelijke Gebieden voorbereid. Het experiment moet laten zien hoe een grote stap in energiereductie gerealiseerd kan worden door maatregelen op gebouw- en wijkniveau te combineren. De kennis en ervaring die daaruit voortkomt, zal vanaf de start van het project, tijdens en daarna beschikbaar zijn voor andere initiatiefnemers.

Karakteristieken

Het gaat er in dit experiment om dat publiekprivate consortia bestaande uit marktpartijen, lokale overheden en anderen (zoals toeleveranciers) als een wijkontwikkelingsteam te werk gaan. Bij

de karakteristieken van de wijk die worden aangepakt, wordt aan het volgende gedacht:

- Een bestaand bebouwd gebied met een schaal van minimaal enkele honderden woningen en bij voorkeur ook enkele andere typen gebouwen.
- Een beoogde reductie van minimaal 45 procent energiereleerde emissies ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij gaat het om het de CO₂-emissie afkomstig van het totale energiegebruik, gerelateerd aan gebouwen, de omgeving en de eindgebruikers van het aan te pakken gebied.
- Het experiment moet voorbeeldwaarde hebben en in andere stedelijke gebieden veelvuldig navolging kunnen krijgen. Gebouw- en gebiedstypologie zijn hiervoor maatgevend.
- De fysieke realisatie van de gebiedsaanpak moet binnen drie jaar plaats kunnen vinden.

Verder wordt van het consortium verwacht dat deze een proactieve rol inneemt bij het delen van de opgedane kennis met partijen binnen en buiten het consortium, met als doel te komen tot opschaling van de leerpunten bij de aanpak van andere gebieden. Voor de uitvoering van het experiment gestart kan worden, is het belangrijk een goede onderbouwing te maken van de te realiseren energieambitie.

Het is de bedoeling om voor het eind van 2010 het experiment volledig in de lucht te hebben en met een beperkt aantal consortia aan de slag te gaan in de realisatiefase. ■

Meer informatie bij Ivo Opstellen, opstellen@sev.nl



ANDERS EN ACTIEF

Op initiatief van de SEV is het Netwerk Anders en Actief gestart. Een netwerk van particuliere initiatiefnemers die gemeenschappelijke woonvormen met een 'plus' ontwikkelen. De plus bestaat vaak uit een ideaal zoals de wens een ecologische woongemeenschap te realiseren of een woongemeenschap die, net als vroeger in een dorp, mensen met een sociale achterstand helpt en begeleidt bij het zelfstandig wonen. Kern van de initiatieven is actieve bewonersparticipatie bij de ontwikkeling en in het beheer. In de komende jaargang van Het Experiment portretteren we een aantal van deze initiatieven.

door Netty van Triest, fotografie Henk Snaterse

BLOEMRIJK

Een buurt waar mensen, jong en oud, elkaar kennen en zich voor elkaar en hun omgeving verantwoordelijk voelen. Het lijkt erop dat in de wijk Bloemrijk in Krimpen aan den IJssel een goede aanpak voor bewonersparticipatie is gevonden. Of zoals een bewoner zegt: "In het halve jaar dat ik in Bloemrijk woon, heb ik meer contact met mijn mede-buurtbewoners dan de twintig jaar die ik hiervoor in een andere buurt van Krimpen woonde."

In Bloemrijk in Krimpen aan den IJssel kijkt niemand er raar van op dat de buurman op zaterdagochtend het gras maait van het gezamenlijke voetbalveldje. Sterker nog, bewoners hebben bij de verhuizing naar de buurt een overeenkomst ondertekend waarin staat dat zij zich voor de buurt en de medebewoners inzetten en iedere week een aantal uren aan buurtactiviteiten zullen besteden. Andere afspraken zijn het begroeten van burens, problemen samen oplossen en eigen talenten inzetten om anderen te helpen. De bedoeling van de 'Buurovereenkomst' is dat "de buurt een veilige en vertrouwde omgeving voor iedereen wordt, een gemeenschap waar bewoners op elkaar terug kunnen vallen", zegt Harriette Mesland, directeur Zorgberaad Midden-Holland, de organisatie die samen met woningcorporatie QuaWonen, het project initieerde.

Inspiratie door excursie

Het idee ontstond tijdens een excursie georganiseerd door het Zorgberaad MH voor samenwerkingspartners op het terrein van Wonen, Welzijn en Zorg in

Midden-Holland naar Liebenau in Duitsland, met werkbezoeken aan kleinschalige projecten waar jong en oud bij elkaar wonen en elkaar in tijden van nood helpen. Voor Duitse ouderen is deze burenhulp eveneens noodzakelijk omdat de professionele thuishulp pas als laatste redmiddel ingeroepen kan worden. De medewerkers van het Zorgberaad MH vroegen zich af of een dergelijke woongemeenschap een Nederlandse vertaling zou kunnen krijgen. In hun werk zagen zij dat de politiek steeds meer verantwoordelijkheid bij de burgers ging leggen, 'mensen moesten leren meer zichzelf te redden'. "Ook door de vergrijzing en economische crisis zat er een verschraling van zorg en welzijn aan te komen en werd er meer verwacht van de burgers zelf", aldus Ron Bertels.

Onderling contact

In woningbouwcorporatie Qua Wonen werd een partij gevonden die bereid was het experiment aan te gaan. De woningcorporatie koos als 'pilot'-gebied voor de Bloemenbuurt, een buurt waar 150 woningen met een slechte fundering gesloopt moesten worden. Het sloopbesluit in 2001 was funest voor de sociale structuur van de wijk, doordat veel bewoners verhuisden, verdween het onderlinge contact. Qua Wonen wilde de sociale samenhang terugbrengen en het samenwonen van jong en oud een extra impuls geven. Daarbij kon deze maatschappelijke ondernemer een bijdrage leveren aan de opgave Verzorgd Wonen binnen Krimpen aan den IJssel.

Van Bloemenbuurt naar Bloemrijk

Mesland: "Er is vanaf 2007 gestart met bijeenkomsten voor de bewoners van de 25 huishoudens die zouden terugkeren in de nieuwe buurt. Aan hen is gevraagd of het concept 'samen wonen met jong en oud' hen aansprak." Deze bewoners vonden het een goed initiatief, het voorzag in de behoefte om te komen tot meer contact en meer oog en zorg voor elkaar, kortom van Bloemenbuurt naar Bloemrijk. "Met deze wensen in het achterhoofd zijn we vervolgens na de werving en selectie van nieuwe huurders vier werkgroepen gestart: Bloemrijk diensten, ontmoet, regelt en spreekt. Elke werkgroep bestond uit bewoners en professionals, afkomstig van bij het project aangesloten maatschappelijke organisaties uit Krimpen aan den IJssel, die de bewoners ondersteunen." De bewoners hebben intensief meegedacht over bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte. Ook beheren bewoners de buurtkamer, organiseren ze activiteiten en hebben zij een nieuwsbrief en een website opgezet.

Buurtcoach

De opzet was de 'Buurovereenkomst' onderdeel te laten zijn van de huurovereenkomst. Dit werd echter afgekeurd door VROM. Toch hebben bijna alle bewoners de overeenkomst getekend. Om te stimuleren dat bewoners elkaar helpen en te voorkomen dat mensen vereenzamen, is een buurtcoach aangesteld die de burenhulp zal ondersteunen. In 2011 zullen alle 187 huur- en koopwoningen zijn opgeleverd.

THUISHUIS

Als alle voortekens kloppen, opent in 2012 het eerste Thuishuis in Amstelveen haar deuren. Initiatiefnemers van het Thuishuis zijn Jan Ruyten, grondlegger Thuishuisconcept, en Els Glimmerveen: "Eenzaamheid is een onderschat probleem bij ouderen. Veel mensen zitten te verpieteren in te grote appartementen, waar de huidige generatie ouderen helemaal niet op zit te wachten. Gezelligheid, kletsen met elkaar en iemand om op terug te kunnen vallen, dat is belangrijk. Dat biedt het Thuishuis."

Een Thuishuis geeft onderdak aan 5 tot 7 ouderen, die ieder een eigen zit-/slaapkamer hebben met douche en toilet en daarnaast de beschikking hebben over een grote, gemeenschappelijke woonkamer en keuken. 'Een studentenhuis voor ouderen', kopte de Volkskrant ooit. Het huis staat middenin de wijk waaruit de bewoners afkomstig zijn, dichtbij winkels, openbaar vervoer, gezondheidscentra. Vrijwilligers helpen de oudere bewoners en een coördinator houdt een oogje in het zeil. Voor het opzetten van de Thuishuizen hebben de initiatiefnemers Thuis in Welzijn opgericht. Thuis in Welzijn initieert ook Thuisbezoek in de wijk om het (te kleine) netwerk van alleenstaande ouderen te revitaliseren en uit te breiden, zodat sociaal isolement wordt voorkomen.

Alleenstaande tantes

"Ik grossier in een aantal alleenwonende tantes van ruim 90 jaar. Ik maak dus van nabij mee hoe het is om oud te worden en alleen te zijn", antwoordt Els Glimmerveen, zelf een vijftiger, op de vraag wat haar motivatie is voor een Thuishuis. "Als je nog van links

naar rechts in de huiskamer kunt lopen dan kom je niet in aanmerking voor een verzorgingshuis is mijn ervaring. Bewoners van een Thuishuis hebben niets met CIZ-indicaties te maken. In mijn beroepspraktijk als psycholoog merk ik dat eenzaamheid voor veel problemen kan zorgen. Zo weten we uit onderzoek dat ouderen die tegen hun wil alleen wonen, meer lichamelijke en geestelijke problemen krijgen. Op het moment dat zij zich in hun woonomgeving weer in een sociale context bevinden en zich veilig voelen, zie je vaak dat hun klachten afnemen. Ik denk dat een Thuishuis aan veel eenzame ouderen een goede woonplek biedt." In onderzoek van het SCP geeft 4 procent van de 65-plussers aan zich uiterst eenzaam te voelen.

Zelfredzaam

Vooral in Brabant, maar ook bijvoorbeeld in Amsterdam en Amstelveen is Jan Ruyten samen met een lokale initiatiefgroep bezig een Thuishuis(project) van de grond te krijgen. Vooruitlopend op de opening van een Thuishuis, is in deze gemeenten gestart met huisbezoek door vrijwilligers aan eenzame ouderen. Het is de bedoeling dat in een Thuishuis een vaste groep van 8 tot 10 vrijwilligers helpt met boodschappen, het huishouden of een technisch klusje. Het werken met vrijwilligers is een bewuste keuze. Jan Ruyten: "Mensen zijn achteroverleunend gemaakt. Wij zijn geneigd om te bepalen wat goed is voor ouderen, in het Thuishuis doen wij dat heel bewust niet. Ouderen hebben hun hele leven voor zichzelf en hun gezin gezorgd. Zij weten zelf heel goed wat zij wel en niet willen. Een Thuishuis is gericht op de zelfredzaamheid en gelijkwaardigheid van haar bewoners."

Werkervaring

Het kost lokale Thuishuisprojecten geen moeite om vrijwilligers te werven. Dit soort projecten trekt volgens Els Glimmerveen vaak mensen aan die gefrustreerd geraakt zijn in de professionele zorg. "In een Thuishuis of tijdens een huisbezoek kunnen deze kanjers weer die hulp bieden, zoals zij vinden dat het hoort. Namelijk door tijd te nemen en te luisteren." Op hun beurt hebben vrijwilligers ook aandacht nodig, stelt Glimmerveen. "Dat gebeurt in het Thuishuis-project via de coördinator. Opmerkelijk is dat oudere vrijwilligers ook vaak tot de groep horen van mensen die zich eenzaam voelen, hierdoor zijn zij nog meer gemotiveerd iets voor 'hun ouderen' te doen. Het mooie van het Thuishuis is dus dat de groep ouderen zichzelf helpt." In Amsterdam-Osdorp heeft de werving van de vrijwilligers jongere, allochtone vrijwilligers aangetrokken, die het vrijwilligerswerk zien als werkervaring, als opstap naar een betaalde baan.

"Ik moet er niet aan denken!"

Hoewel beide initiatiefnemers een enorme drive hebben een Thuishuis te ontwikkelen, erkennen zij ook dat het concept niet bij elke oudere in de smaak valt. Ruyten: "Sommige mensen roepen: 'Ik moet er niet aan denken!' Dat kan. Bij de selectie van de bewoners zullen mensen bij elkaar moeten passen, elkaar moeten vinden. Misschien romantiseer ik het wel, maar mij lijkt het erg leuk om later met vrienden te wonen. Ga ik lekker koken. En ja, samenwonen kan problemen geven, maar wrijving geeft liefde." ■

Meer informatie: [Netty van Triest, triest@sev.nl](mailto:Netty.van.Triest@sev.nl)



LEREN VAN ERVARING MET OMDENKEN UIT OOST-DUITSLAND

EIGEN IDENTITEIT

Een fietspad met rode vlaggetjes voert fietsers in het Oost-Duitse Dessau langs groene plekken in de stad die zijn vrijgekomen door sloop. In het Oost-Duitse Eisleben bepaalt de beroemde, voormalige inwoner Martin Luther de lokale identiteit van het stadje. Op een leeggekomen plek is onder meer een tijdelijke parkje aangelegd, waar Luther zijn redes tussen de beplanting fluistert. De homeopaat Samuel Hahnerman heeft de Oost-Duitse stad Kothen de basis gegeven voor een gezondheids- en homeopathie-industrie. Zelfs de stadsplanning heeft een homeopatische basis.

door Anne-Jo Visser, beeld deelnemers krimpexcursie

ALS REDDENDENDE ENGEL



HET ZIJN DRIE VOORBEELDEN van steden in de Duitse deelstaat Saksen-Anhalt die dankzij de Internationale Bauausstellung (IBA) tussen 2002 en 2010 hun lokale identiteit hebben versterkt. De eerste Duitse IBA die niet gericht was op ontwikkeling, maar op krimp van de bevolking.

Eenderde bevolkingsafname

Krimp wordt aan de randen van Nederland steeds meer voelbaar. Oost-Duitsland is ons een stap voor: daar is de krimp ook duidelijk zichtbaar. Na de Wende in 1989 nam de bevolking in tien jaar gemiddeld met 30 procent af. Werkgelegenheid in West-Duitsland trok Ossies aan, de op planeconomie gebaseerde industrie stortte in, de suburbanisatie voltrok zich ook en het gebied vergrijsde

en ontgroende. Dat zorgde voor wijken en dorpen waar één op de drie woningen leeg staat.

Bauausstellung 'Weniger ist Zukunft'

Naast een omvangrijk subsidieprogramma voor sloop, Stadtumbau Ost, ging in 2002 de IBA van start. Alleen subsidie voor sloop leidde niet tot integrale aanpakken, maar tot gatenkaasdorpen en hooguit ingezaaide grasvelden. Binnen de IBA participeerden 19 steden, die het eerste half jaar aan de slag gingen met hun eigen identiteit: de regionale geschiedenis, de bijzondere bewoners, de kenmerkende industrie of natuur. Elke stad zoomde in op de kern van haar eigen identiteit en stelde zich de vraag: waarom willen bewoners hier (blijven) wonen, werken of recreëren?

De IBA heeft sterk gestuurd op het maken van keuzes voor de kern van het gebied en op aanpak die past bij de lokale cultuur. Deze nieuwe vorm van krimpbranding heeft in veel gevallen, in ieder geval op de korte termijn, tot successen geleid. Elke eigen identiteit zorgde tevens voor een verschillende uitwerking van een ruimtelijk ontbouwingsplan.

Ontbouwen langs groene stadsclaims

Dessau, een stad die tijdens de Tweede Wereldoorlog voor 85 procent werd platgebombardeerd, koos voor een groenstrategie. Met de middeleeuwse identiteit als uitgangspunt, koos men voor het sterker maken van stedelijke kernen en het creëren van landschappelijke zones tussen deze kernen. Maar liefst 70 hectare en

1000 verschillende eigenaren vormden deze groene landschappen in de stad.

Om de kosten van beheer te minimaliseren, het gebruik te verhogen en bewoners bij de krimpplanning te betrekken, worden stukken grond van minimaal 20 bij 20 meter 'om niet' uit gegeven aan bewoners. Deze stukken grond krijgen bewoners gratis in bruikleen voor niet-commerciële doeleinden. Op dit moment verbindt een fietsroute van rode vlaggetjes deze groene gebieden als slinger door de stad en laat de creativiteit van de bewoners zien: een medicijntuin, een etnische moestuin, een beeldentuin, een bijen- en honingtuin, een basketbalveld, een populierenplantage als grondstof voor biobrandstof of een BMX-crossbaan.

Eisleben: Luther als toeristische trekker

In Eisleben is het oude historische centrum, dat er tien jaar geleden verpauperd bij lag, nieuw leven ingeblazen. Het geboorte- en sterfhuis van Luther werd in oude glorie hersteld en een wandelroute verbindt het cultuurhistorisch erfgoed. Gemeente en corporaties kochten panden aan en knapten deze op met behulp van subsidies voor de schil van de woning (bijdrage van 40 procent). Nieuwbouw wordt alleen toegelaten als dit tot kwaliteits-

Leinefelde. Vandaag de dag is Leinefelde een openlucht-tentoonstelling van mogelijkheden die renovatie van Plattenbau biedt. Werkelijk alle varianten van aan-, op-, uit- en afbouwen en soorten woonplattegronden zijn hier uitgeprobeerd. Het levert een kleurrijk en gevarieerd beeld op. Slooafval kreeg talloze nieuwe functies: bankjes, skatebanen, plantenbakken, zelfs een nieuw kinderdagverblijf bestaat volledig uit gerecyclede Plattenbau-elementen. Door een acupuncturaanpak, gecombineerd met het herplanten van bomen uit leeggekomen gebieden, is het stadje geen continue bouwput. Niet voor niets sleept Leinefelde jaarlijks grote prijzen binnen en komen gerenommeerde architecten als Normen Foster en Tadao Ando graag hierheen om ook een flatgebouw onder handen te nemen.

Halle: verkeerd gekozen strategie van Doppelstadt

Dat het lastig is om een juiste krimpstrategie te kiezen, blijkt uit het ontbouwingsplan van Halle. De aanwezige corporaties hadden niet alleen bezit in het oude centrum van Halle, maar juist ook in de naoorlogse Neustadt. Mede daarom koos men in Halle voor de identiteit van de Doppelstadt: twee verschillende centra met ieder een eigen profiel. Neustadt kreeg een compleet nieuw

Philipp Oswalt

Volgens één van 's werelds bekendste krimpwetenschappers, Philipp Oswalt, is de kracht van een krimpregio om de huidige identiteit en profiel zo veel mogelijk zichtbaar te maken. Als professor aan de Universiteit van Kassel schreef hij al veel publicaties over krimp in andere delen van de wereld. De laatste jaren was hij verbonden als directeur van het IBA Bureau. Bovenstaande voorbeelden laten zien dat deze strategie kansrijk is. Garanties voor de lange termijn zijn er echter nog niet. De vraag blijft of deze aanpak daadwerkelijk heeft bijgedragen aan het afremmen van de krimp. Want ook in Duitsland drogen subsidies op, terwijl de prognoses verdere krimp en een afname van de beroepsbevolking (20-64 jaar) voorspellen.

Een IBA-aanpak voor Nederland?

Omdenken en identiteit zijn de sleutelwoorden in de Oost-Duitse krimpaanpak. Krimp is een proces waarvan het einde onbekend is. Het proces kan het beste van verschillende kanten worden aangevlogen, maar wel met een overkoepelende visie op doel, kwaliteit en identiteit. Nu de SEV naast haar eigen experimenten, ook de woongerelateerde rijksexperimenten coördineert, valt op dat dit nog niet overal in Nederland gebeurt. Veel experimenten die zijn opgezet in het kader van het Actieplan

VAN DE KRIMPAANPAK



verhoging van het centrum leidt. De gemeente kiest bewust voor de versterking van de middelgrote stad Eisleben ten koste van de kleinere omliggende dorpen. Een keuze die men in Nederland (nog) niet durft te maken.

Leinefelde: Leve (het hergebruik van) de Plattenbau

Waar vooral in Dessau ruimte is voor bewonersinitiatief, wordt Leinefelde met strakke hand van bovenaf gestuurd. Ruim tien jaar geleden maakt de stad haar ontbouwingsplan en voerde dit flat voor flat langzaam uit. Het grote krimpicoon is burgemeester Reinhardt, die al twintig jaar aan het roer staat. Als stadje met ooit 90 procent Plattenbau, is hij trots op het Plattenbau-verleden van



winkelcentrum, maar erboven staan vier flatgebouwen met elk zo'n 180 appartementen te koop. Tevergeefs, want niemand wil er meer wonen.

In het oude Halle zijn nog wel succesprojecten te vinden, zoals het bewonersinitiatief van een VvE-aanpak van particulier bezit in de wijk Glaucha. Deze vervallen wijk met statige bebouwing uit 1850-1900 krabbelt langzaam omhoog dankzij een enthousiast groepje studenten en kunstenaars, dat panden opkocht en opknapte. De gemeente stelde een coach aan om huiseigenaren gericht aan te schrijven en langs te gaan om hen te dwingen de panden op te knappen. De eerste twintig bouwblokken met gemiddeld acht tot tien woningen staan nu in de steigers.

Bevolkingsdaling zijn nog te veel gebaseerd op losse ideeën en nauwelijks ingebed in een bredere visie op de identiteit van steden, dorpen en regio's. De IBA-aanpak verbindt duidelijk gebiedsvisies aan haar experimenten en investeert in het vertrouwen van lokale partijen en bewoners in hun eigen kracht. En dan mag er af en toe ook een experiment mislukken. ■

De SEV organiseerde samen met Sacon en bureau Voegwerk in juni 2010 een excursie naar Oost-Duitsland: 'Minder is meer'. Een uitgebreid reisverslag staat op www.sev.nl/krimp

GEEN WOORDEN

Het Drentse dorp Gasteren en de Rotterdamse stadswijk Feijenoord hebben meer met elkaar gemeen dan je op het eerste gezicht zou denken. Natuurlijk, de werelden verschillen totaal. Het multiculturele stedelijke Feijenoord met zijn indrukwekkende aantallen voortijdige schoolverlaters, werkloosheidscijfers en grote voorraad sociale huurwoningen, tegenover Gasteren (400 inwoners) met zijn brink, boerderijen en schaatsvereniging Wintervreugd. Maar ondanks de verschillen, delen de inwoners van dorp en stadswijk eenzelfde gevoel, namelijk dat het samenleven onder druk staat. Zijn in Feijenoord de afgelopen decennia alle mogelijke migrantengroepen toegestroomd, in Gasteren zijn dat de pensionado's uit het westen. Het resultaat is het gevoel bij bewoners dat ze niet meer op vanzelfsprekende burenhulp en burgerinzet kunnen rekenen. Wat ooit vanzelfsprekend was, is dat niet meer.

door Radboud Engbersen en Hanneke Schreuders



MAAR DADEN

DE SEV VOLGT op beide plekken een experiment dat gericht is op het mobiliseren van de kracht van gemeenschappen. Zowel in Gasteren als in Feijenoord staan de bewoners in de benadering centraal. Dat klinkt als een tot op de draad versleten cliché. Dat mag misschien zo zijn, maar in de praktijk is het stimuleren van burgerparticipatie nog vaak een exclusief feest van professionals: geformaliseerd, ingekaderd en gegoten in het afstandelijke jargon van instanties. De experimenten in Gasteren en Feijenoord mijden dit. Het gaat om het eigen verhaal, de eigen perceptie en de eigen emoties van bewoners. De werkwijze is informeel en intensief, waarbij het doel van de betrokken professionals is om door te dringen in de poriën van het dorp en de stadswijk om de stem te horen van bewoners of groepen die vaak buiten beeld zijn. En er vervolgens ook iets mee te doen. Want net als in Feijenoord Rotterdam scharen bewoners zich in Gasteren achter het motto: 'Geen woorden maar daden'. En net als in Gasteren zijn bewoners van Feijenoord gehecht aan en trots op de plek waar ze wonen. In Feijenoord wordt die daadkracht via een narratieve methode gesmeed, in Gasteren worden verschillende informele werkwijzen (o.a. huiskamer-gesprekken) ingezet om de 'sterren' van het dorp te laten stralen.

Verhalen uit Feijenoord

Feijenoord Vertelt is de simpele maar pakkende benaming van het project dat in de gelijknamige wijk uitgevoerd wordt. Kern van het project is het bouwen van microstructuren via een narratieve methode. Dat is een directe, concrete manier van werken die gericht is op het boven tafel halen van de behoeften en de potenties van de bewoners en ondernemers van de wijk. Een microstructuur is een netwerk van partijen/personen dat samen de schouders onder een probleem zet. De term 'micro' geeft aan dat deze personen en organisaties juist ook op plekken waar je het niet verwacht, te vinden zijn. Grote en kleine ondernemers maken er deel van uit, maar ook bewoners, professionals en bestuurders. Kern van de microstructuur is het bij elkaar brengen van verschillende soorten kennis en doorzettingsmacht. Ervaringskennis, wetenschappelijke kennis, professionele kennis, ondernemersbloed en vooral ook gezond verstand. Het netwerk gaat voorbij aan de altijd maar weer opduikende valse tegenstelling tussen bottom up en top down werken. Zowel de inbreng van de bewoner als die van de professional die met zijn voeten in de modder staat, is belangrijk in de microstructuur, evenals de ambtenaar die hogerop opereert. Immers, je wil iets gedaan krijgen.

De microstructuur wordt gesmeed na een fase van verhalen verzamelen van wijkbewoners en van mensen die in de wijk hun boterham verdienen of daar gevestigd zijn (zoals

Unilever). In het project zijn deze verhalen onder meer opgetekend door hbo-studenten die in de wijk wonen of er vlakbij naar college gaan. De studenten hebben de verhalen bij de mensen thuis opgetekend of buitenshuis in een café. De verhalen gaan over alledaagse zaken en zorgen, zoals opgroeien, wonen, werken, vriendschappen en activiteiten ondernemen. Uit dit corpus van verhalen, is het verhaal van Feijenoord gedistilleerd. Niet een eenduidig verhaal, maar een gelaagd meerstemmig verhaal, dat zichzelf vaak tegenspreekt, maar dat toch vooral op alle mogelijke manieren duidelijk maakt dat bewoners van Feijenoord van hun wijk houden, trots zijn op allerlei aspecten ervan, zoals de bewogen geschiedenis, en zich er ook voor willen inzetten. Drie microstructuren zijn tot stand gekomen na het samen bespreken en beluisteren van de verhalen van Feijenoord. Vooral dat laatste heeft gewerkt. Je eigen verhaal in je eigen woorden terughoren en niet geneutraliseerd in de beleidstaal van instanties. De microstructuren bundelen samen een imponerende lijst van activiteiten, personen en organisaties die hun tanden gezet hebben in het voorkomen van schooluitval, de participatie van ouderen in de wijk, veiligheid en het prettig met elkaar samen leven.

Zoals het vroeger was,
wordt het nooit meer,
maar wat kan wel?

Sterren in Gasteren

In Gasteren zijn ze ongeveer met hetzelfde bezig. Gasteren is een van de vijf Drentse dorpen waar sinds 2009 het sterrenproject van de Brede Overleggroep Kleine Dorpen Drenthe (BOKD) uitgevoerd wordt. Het project wil dorpsbelangenorganisaties en dorpsbewoners ondersteunen bij het behouden en versterken van het alledaagse woon- en leefplezier in dorpen. Ook hier wordt gezocht naar de eigen kracht van de bewoners. Gasteren heeft 400 inwoners, dus je denkt snel dat dat niet te ingewikkeld moet zijn. Maar met elkaar leven in de mikrokosmos van een dorp is niet altijd even makkelijk. Bovendien: ook hier strijken nieuwelingen neer die zich vaak afzijdig houden, dan wel de kat uit de boom kijken of niet goed hun plek weten te vinden in de dorpsamenleving. Zoals het vroeger was, wordt het nooit meer, maar wat kan wel? Hoe kun je er als bewoners voor zorgen dat het leefklimaat van het dorp prettig is, hoe kun je elkaar zo goed mogelijk helpen? Daarover gaat het sterrenproject.

Met behulp van opbouwwerk werkt men in gemengde sterrenteam - jong en oud, maar ook oorspronkelijke en nieuwe dorpsbewoners – aan het beantwoorden van de

vraag wat de sterkwaliteit van het dorp is. 'Naoberschap in vrijheid' is de ster van Gasteren. Via informele huiskamer-gesprekken wordt het thema zelfkritisch ontleed en worden concrete activiteiten opgepakt en wordt nieuwe maar ook oude bewoners op het hart gedrukt niet af te wachten, maar zelf toenadering tot elkaar te zoeken en initiatieven te nemen. De ingehuurd opbouwwerker begeleidt dit proces en schrijft regelmatig een 'Groet'n out Gasteren' om bewoners en lokale professionals bij het project te houden. Niet toevallig maakt hij gebruik van dialect. Het is natuurlijk een beetje grappig en ironisch, maar het klinkt beter en begrijpelijker dan samenlevingsopbouw in een kleine kern.

Uitwerking

Zowel in Feijenoord als in Gasteren wordt methodisch gewerkt en spelen professionals een belangrijke faciliterende en aanjagende rol. Is het op beide plekken dan toch een feest van professionals geworden? Immers, het project in Rotterdam wordt uitgevoerd door de bureaus Urban Core en Orleon, en in Gasteren zijn Joop Hofman Allianties en De Warme Stad actief, waar de BOKD initiator, uitvoerder en eigenaar van het project is. Maar toch is dat niet zo. Dat was ook niet de bedoeling van de opdrachtgevers. In Feijenoord zijn dat het Pact op Zuid, Woonstad Rotterdam en de deelgemeente Feijenoord, in Drenthe is dat de provincie. In beide gevallen levert de SEV een financiële bijdrage om de gebruikte methodieken te evalueren en te verduidelijken. Enkele aspecten ervan zijn hier kort aangestipt, maar ze verdienen door hun originaliteit een genuanceerde uitwerking en verspreiding (overdraagbaarheid). Hierbij past een kanttekening. Methodieken kunnen dode letters blijven als ze niet door inspirerende en charismatische professionals uitgevoerd worden. Dat het een feest van bewoners is geworden in Feijenoord en Gasteren heeft dan ook te maken met het talent van de professionals die de methodieken hebben geïntroduceerd en uitgevoerd. ■

Meer informatie [Radboud Engbersen, engbersen@sev.nl](mailto:engbersen@sev.nl)
en [Hanneke Schreuders, schreuders@sev.nl](mailto:schreuders@sev.nl)

Het project Feijenoord Vertelt wordt dit najaar afgerond. De SEV-publicatie over dit project is vanaf medio oktober te downloaden op de SEV-website.

In Drenthe loopt het Vijfsterren project af in de zomer van 2011. In het voorjaar van 2011 volgt een symposium over dit project in Drenthe.



WOONSERVICEGEBIEDEN

Met steun van tien provincies startte de SEV in 2009 met het driejarige programma 'Wijken en dorpen voor toekomstige generaties'. Dit programma omvat de evaluatie, ontwikkeling en verankering van het concept woonservicegebieden. Het programma loopt inmiddels anderhalf jaar. Welke stappen zijn gemaakt en welke experimenten zijn er in de komende anderhalf jaar te verwachten?

door Netty van Triest, beeld Absoluut Design

DE PROEFTUINEN hebben in de eerste inventariserende ronde gekozen welke thema's zij willen ontwikkelen. In 2010 zijn zes kennismodules opgezet waarbij de proeftuinen aangeven of zij individuele ondersteuning wensen of met elkaar een experiment willen opstarten. Naast de kennismodules is ook een landelijk onderzoek opgezet dat de prestaties van de tien woonservicegebieden gaat onderzoeken.

Effectanalyse

Bij ZonMW (Nationaal Programma Ouderen) is een voorstel ingediend voor een anderhalf jaar durend effectenonderzoek woonservicegebieden in de 10 proeftuinen. George de Kam van de Radboud Universiteit Nijmegen voert het onderzoek uit; hij werkt hierin samen met de UMC Groningen en de Hogeschool Arnhem-Nijmegen. In juni vierden we de honorering van het onderzoeksvoorstel, ZonMW steunt het onderzoek met een substantiële bijdrage van 500.000 euro (formeel besluit in september).

In het voorjaar van 2010 hebben we met hulp van de Effectenarena met de proeftuinen besproken wat de belangrijkste bouwstenen zijn van de woonservicegebieden en wat de belangrijkste te verwachten effecten zijn. De deelnemers waren unaniem over de belangrijkste bouwstenen: een integraal wijkzorgteam, een wijkservicecentrum, levensloopbestendige woningen, kleinschalig wonen en de aanpak van het sociaal isolement. Voor de individuele bewoner zijn als effecten benoemd: langer zelfstandig wonen, behoud eigen leefstijl, meer keuzevrijheid en langer gezond blijven.

Voor de gemeenschap als geheel worden als belangrijkste effecten verwacht: meer sociale cohesie, behoud van specifieke wijkcultuur en verrassend genoeg: vergrijzing van de wijk. Initiatiefnemers verwachten ook een groter draagvlak voor voorzieningen, opwaardering van de wijk en de woningen en tot slot een betere ondersteuning van de mantelzorgers. Ook voor de professionele bovenwijkse partijen worden voordelen verwacht. Een goed functionerend woonservicegebied vermindert de vraag naar AWBZ-zorg, maar vergroot de vraag naar WMO-zorg, verbetert de samenwerking en vergoot het werkplezier van professionals.

In het najaar 2010 start het veldwerk van de effectanalyse en zal blijken of de genoemde effecten inderdaad plaatsvinden.

Kennismodules

Het afgelopen jaar is ook gewerkt aan de uitwerking van de kennismodules:

- wonen: Piramidemodel, aanpak particulier bezit;
- welzijn: wijkdienstenteams en multifunctionele wijkcentra;
- zorg: integraal wijkzorgteam en facilitering mantelzorg.

Piramidemodel

Samen met Aedes is gewerkt aan de uitwerking van het zogenoemde Piramidemodel, een instrument waarmee lokale partijen zelf kunnen berekenen welk deel van de woningvoorraad zij willen opplussen, nieuwbouwen of specifiek toewijzen. Het Piramidemodel gaat daarbij uit van de bestaande wijkbevolking en de feitelijke mobiliteitsbeperkingen en zorgvraag van de huidige bewoners.

Vraag en aanbod worden geïnclassificeerd volgens een gangbaar sterrenstelsel. Het Piramidemodel zou in de plaats moeten komen van de huidige normatieve kentallen van STAGG en VROM. Aan deze kennismodule doen ook zes corporaties en een gemeente van buiten de proeftuinen mee.

Multifunctionele wijkcentra

In het onlangs opgeleverde wijkcentrum De Magneet in woonservicegebied Krakeel te Hoogeveen, ging de module Multifunctionele wijkcentra van start. Hoe maak je de wijkcentra aantrekkelijk en betaalbaar, bleken de belangrijkste vragen zijn van de proeftuinen. Lucas Delfgouw heeft de opdracht gekregen om voor vier bestaande wijkcentra de functionele mix, de exploitatie-opzet en het bereik door te lichten. De overige proeftuinen zijn aan de slag gegaan met de doelgroepypering van de wijkcentra op basis van leefstijlen. Door welk type gebouw, aankleding en activiteit zouden de verschillende leefstijlen zich aangetrokken voelen?

Ervaringen met het opplussen van de bestaande woningvoorraad door eigenaar-bewoners

Aanpak particulier woningbezit

Afgelopen jaar heeft de SEV een voorstudie laten uitvoeren naar de ervaringen met het opplussen van de bestaande woningvoorraad door eigenaar-bewoners. Oudere eigenaar-bewoners blijken ondanks uitgebreide voorlichtingscampagnes nauwelijks te bewegen te zijn hun woning preventief aan te passen. Je woning levensloopbestendig maken, wordt pas een onderwerp als de mobiliteit vermindert. Tegelijkertijd verbouwen veel eigenaren hun woning nadat hun kinderen de woning hebben verlaten, omdat ze het comfort willen verhogen. Vijf architecten hebben de opdracht gekregen om dat moment van verbouwen aan te grijpen voor comfortverhogende maatregelen die tegelijkertijd voorbereiden op een eventuele toekomstige verminderde mobiliteit. Het zogenoemde Empty Nest Pakket.

Wijkdienstenteams

In veel gemeenten zijn projecten gestart die als doel hebben diensten (klussen) te leveren aan zelfstandig wonende zorgdoelgroepen. De continuïteit van deze dienstenprojecten is vaak een probleem. Aan de proeftuinen zijn vier succesvolle dienstenmodellen gepresenteerd die bereid waren hun bedrijfsmodel toe te lichten. Dit waren: Buurtdiensten Nederland, Lekker Leven, Cambio buurtbeheer en het Brabantse Wonen Zorg Service in de wijk. Vier proeftuinen willen het bedrijfsmodel van Wonen Zorg Service in de Wijk in de volgende fase nader onderzoeken, één wil zich laten adviseren door Cambio, één door

Buurtdiensten. Eén van de proeftuinen is al aan de slag met Lekker Leven. Deze ervaringen zullen worden gevolgd.

Integrale wijkzorgteams

Alle proeftuinen vinden samenwerking in de zorg belangrijk. Twee proeftuinen hebben hun concept van een integraal zorgteam gepresenteerd. Er blijkt veel discussie te zijn over doel, taken en reikwijdte van een wijkzorgteam. Aan de proeftuinen is daarom een voorstel gedaan om een voorstudie te verrichten die moet uitwijzen met welke randvoorwaarden een integraal wijkzorgteam haalbaar is. Voor de uitwerking hiervan zal worden samengewerkt met kenniscentrum Vilans.

Facilitering mantelzorg

Mantelzorg is de laatste module die start. De ambitie is te onderzoeken hoe in een woonservicegebied professionele zorg en vrijwilligers mantelzorgers kunnen ondersteunen. ■

Meer informatie Jeroen Singelenberg, singelenberg@sev.nl

De deelnemende woonservicegebieden zijn:

Zeeland - Middelburg
 Brabant - Breda/Prinsenbeek
 Limburg - Peel en Maas
 Gelderland - Didam
 Overijssel - Hengelo
 Utrecht - De Bilt
 Noord-Holland - De Verbinding
 Drente - Hoogeveen
 Friesland - Leeuwarden
 Flevoland - Dronten

De Effectenarena is een eenvoudig middel om te bepalen wat de effecten van investeringen zijn. De Voorstudie Woonservicegebieden en de Effectenarena zijn te downloaden op www.sev.nl. Het rapport Tussenstand proeftuinen en de Effectenarena Woonservicegebieden zijn vanaf medio oktober te downloaden op www.sev.nl

In 2008 zette de SEV de preventieve aanpak van Bloemkoolwijken op de agenda. Nu, twee jaar later maakt de SEV de tussenstand op van de aanpak. Gemeenten en corporaties blijken vooral sociaal aan de slag te zijn en maar beperkt fysiek in te grijpen in de bloemkoolstructuur. Sinds 2008 doen 18 wijken mee aan het SEV-netwerk Bloemkoolwijken. Negen van deze wijken zijn het afgelopen half jaar nader bekeken. Dit zijn wijken in voormalige groeikernen en in middelgrote en grote steden verspreid over het land. Al deze wijken hebben sociale, fysieke of beheerproblemen. De meeste aanpakken zijn nog in de planvormingsfase. Drie wijken zijn al gestart met de uitvoering. door Anne-Jo Visser, beeld Tim de Graaf

DE TUSSENSTAND NA TWEE JAAR

BLOEMKOOOL

IN TEGENSTELLING TOT de aanpak in de stadsvernieuwing, is de aanpak in bloemkoolwijken door gemeenten, corporaties en bewoners vooral preventief. Hierin staan de toekomst, opkomende sociale en fysieke problemen en de huidige bewoners centraal. Vaak neemt de gemeente of de corporatie het initiatief. De gemeente neemt het initiatief als de wijk te veel dreigt af te glijden; de corporatie als het bezit aan grootschalige renovatie toe is. Lang niet altijd is de wijkaanpak integraal: de

aanpak heeft meestal zowel sociale als fysieke componenten, maar is vaak projectgewijs en van één organisatie.

Veel wijken zijn nog in de opstartfase; Julianadorp in Den Helder, Stedenwijk-Noord in Almere en Zuiderzeewijk in Lelystad daarentegen, hebben een groot deel van de wijkaanpak al achter de rug met grootschalige fysieke ingrepen als woningrenovatie en vernieuwing van de openbare ruimte.

Aanpassen bloemkoolstructuur

Bijna alle wijken nemen de bloemkoolstructuur als uitgangspunt bij de fysieke opgave, deze blijft meestal intact. Huurwoningen worden door de corporaties van binnen (modernisering en verduurzamen) en van buiten (verbeteren van de architectuur en verduurzaming van de gevel) aangepakt. In de openbare ruimte verbetert de kwaliteit van het groen en de inrichting, zoals bankjes en speelmeubilair. Herontwerp van de woonerven is nauwelijks aan de orde, net als het vergroten van de woningen of het verplaatsen van bergingen. Uit eerder SEV-onderzoek blijkt dat dergelijke fysieke ingrepen de bloemkoolstructuur wel kunnen verbeteren, maar partijen zijn daar of nog niet van doordrongen of leggen hun prioriteit elders.

Particuliere eigenaren

Een groot deel van het corporatiebezit is versnipperd verkocht, waardoor grootschalige renovatie of transformatie lastig is. Uit de aanpak in Den Helder, Almere en Lelystad blijkt dat deze eigenaren vaak niet willen of

kunnen meedoen (financieel) met de grootschalige renovatie. In Lelystad is een particulier woningverbeteringsfonds opgezet dat gestaag op gang komt.

Voorzieningen

Het vernieuwen en uitbreiden van voorzieningen is voor veel wijken belangrijk. In Apeldoornse Maten, Julianadorp in Den Helder en de Rotterdamse Beverwaard zijn daar al de eerste resultaten van te zien. Oude winkelcentra worden vervangen of grootschalig gerenoveerd. Ook de Brede School doet in veel wijken haar intrede.

Daarnaast komen er ook meer voorzieningen voor jongeren en ouderen: vergeten doelgroepen toen deze wijken werden ontworpen. Dit varieert van de mogelijkheid tot het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, toevoegen van geschikte woningen of het herhuisvesten van ouderen, voorbeelden hiervan zijn Peelo in Assen, Lunetten in Utrecht en Batau-Zuid in Nieuwegein. Ook het werken aan huis is in deze monotone woonwijken steeds gebruikelijker, gesteund door projecten als 'In huis, aan huis, uit huis'.

De sociale wijkaanpak

Alle partijen willen sociale problemen als werkloosheid, jongerenoverlast, criminaliteit en de instroom van sociaal-zwakkeren vroegtijdig aanpakken om verder afglijden te voorkomen. Ook wil men het waterbeddeffect uit de stadsvernieuwing voorkomen. De huidige bewoners staan hierbij centraal. Een groot deel van de wijken start met grootschalig onderhoud in combinatie met een Achterdeveordeur-aanpak.





WIJKEN

Door de diverse instroom van bewoners, is de sociale cohesie verdwenen. Het stimuleren van de sociale cohesie is belangrijk voor veel corporaties en gemeenten; helaas gebeurt dat met wisselend succes (o.a. De Trisken Drachten). Ook experimenteren sommige wijken met het verscherpen van de woningtoewijzing (Almere) of zero-tolerance-beleid (Rotterdam). Vaak zijn de bewoners best tevreden met de wijk, maar heeft de wijk in de rest van de stad een slecht imago. Het verbeteren van dit imago is dan ook belangrijk.



Groenbeheer

Het huidige beheer is in de meeste wijken niet intensiever dan gemiddeld. Het onderhoud van het groen is een knelpunt omdat er veel groen is. Het matig bijhouden van groenvoorzieningen geeft snel; een onverzorgde indruk. Geen van de negen wijken heeft een goed plan om dit aan te pakken. In Zuiderzeewijk en Stedenwijk is er bij de herinrichting van de erven wel rekening gehouden met de keuze van de hoeveelheid en soort beplanting. Het is

onderhoudsruimer waardoor er voldoende capaciteit is in het huidige beheersplan. In Middelzand (Julianadorp) is het onderhoud verminderd. Het onderhoudsgevoelige groen is verplaatst boven ooghoogte, in de vorm van bloeiende bomen die minder onderhoud nodig hebben. Hierdoor kan er bespaard worden op onderhoud van het maaiveld.

De fysieke structuur van de bloemkoolwijk geeft ook kansen

Eerste aanpakken zelfbeheer

De fysieke structuur van de bloemkoolwijk geeft ook kansen. Vaak zijn er in bloemkoolwijken binnenterreinen tussen blokken huizen. Vaak raken deze verwaarloosd en is er door de hoge erfafscheidingen weinig zicht op. Deze binnenterreinen bieden mogelijkheden voor zelfbeheer. Het doel hiervan is het vergroten van de sociale cohesie, het stimuleren van het gebruik ervan en het behouden van de kwaliteit. Dit is lastig en hoeft niet overal te werken. In de Beverwaard en Batau-Zuid werkte het wel.

Bestaande budgetten

In de komende tijd zal er minder geld te besteden zijn. Het grootste deel van de aanpak komt uit bestaande budgetten en regulier onderhoudsgeld. Daarom is het uitgangspunt vaak het slimmer besteden van bestaand budget en het samen investeren van partijen.

Het opzetten van unieke experimenten en creatieve interventies in de wijk lijkt nog niet van de grond te komen. De aanpak is veelal beperkt en niet duidelijk gericht op de bloemkoolproblematiek. De interventies die wel plaatsvinden als specifieke probleemoplossing, zijn vaak niet integraal. Onder meer in Apeldoornse Matenveld, Peelo in Assen, Rotterdamse Beverwaard en het Utrechtse Lunetten is sprake van een dergelijke speldenprikaanpak.

Meetbare doelstellingen

Het toekomstbeeld van de bloemkoolwijken hebben de partijen wel voor ogen in de vorm van wijkvisies. Concrete doelstellingen ontbreken helaas. In Almere is er een pilot gestart: 'Early Intervention Stedenwijk'. Dit is het enige project van de deelnemers in dit onderzoek waar doelstellingen effectief en meetbaar zijn.

Conclusies

De negen wijken in het SEV-programma tonen lef. Nederland heeft ruim 1,25 miljoen woningen in woonerfwijken. Na ruim 40 jaar zijn zij aan het opknappen toe. De aanpak staat echter nog niet hoog op de agenda.

Woonerfwijken hebben een grote en bijzondere kwaliteit die bijna uniek is in de wereld: de woonerfstructuur. De tijd van grootschalig slopen in Nederland lijkt voorbij in de bloemkoolwijken staat behoud van de structuur in ieder geval voorop. Wijken benutten de mogelijkheden van de fysieke bloemkoolstructuur nog te weinig. Er zijn nauwelijks ingrepen om met kleine ingrepen de structuur te versterken.

Wijken hebben duidelijk geleerd van het verleden. Het waterbedeffect staat in het geheugen gegrift. De balans lijkt echter door te slaan naar te veel sociale aanpak, zonder dat van veel maatregelen bekend is, of zij daadwerkelijk effect hebben.

Een ander zorgpunt is het goedkopere particuliere bezit. De kwaliteit neemt af, maar meestal wordt er (te) weinig geïnvesteerd door bewoners. Niemand lijkt probleem-eigenaar, maar op termijn zal dit zichtbaar worden. ■

Het rapport 'Bloemkoolwijken, een tussenstand van de wijkaanpak na twee jaar' is te downloaden op www.sev.nl

Meer informatie Anne-Jo Visser, visser@sev.nl



LEUK, MAAR WAT SCHUIFT HET?

ER IS GEEN EXCUUS MEER OM ER NIET MEE AAN DE SLAG TE GAAN

Wat levert het op? Dat is de vraag die corporaties krijgen of zichzelf stellen bij maatschappelijke investeringen. En je komt niet weg met een antwoord als 'Het bewonerswelzijn neemt aanzienlijk toe', want: maak dat maar eens hard.

door Frieda Crooy, illustratie Wendy Panders

OOK ANDERE SECTOREN kampen met een gebrek aan bewijslast. En naar het zich laat aanzien, neemt de noodzaak om die te leveren toe. De bezuinigingen die zowel bij de overheid als in veel bedrijfstakken onvermijdelijk zijn, nopen tot het maken van keuzes. En dan vallen de klappen natuurlijk daar waar de opbrengst het minst duidelijk is.

De SEV ontwikkelde in de afgelopen vijf jaar een keur aan methoden om maatschappelijk rendement inzichtelijker te maken. Nu is het aan de corporaties om ze in de praktijk toe te passen.

Maatschappelijke taken

Corporaties hielden zich lange tijd vooral bezig met het verhuren en beheren van woningen. Of en wat voor effecten hun inzet voor het wonen en leven van bewoners had, was geen centrale vraag. Nu is bij vrijwel alle corporaties sprake van een brede maatschappelijke taakopvatting. De overheid verwacht dat ook van ze en bedeeft ze een rol toe bij de krachtwijken en prachtwijken.

Corporaties moeten sociale interventies plegen, wel of niet achter de voordeur kijken en dat moet leiden tot significante verbeteringen.

Ga er maar aanstaan. Want hoe doe je dit zonder de activiteiten als kostenpost te boeken? Sterker nog: hoe toon je het veronderstelde rendement aan? En dit zijn nog maar twee druppels van de regen aan vragen die dit oplevert.

Offensief

Zoals het een innovatieve club betaamt, zag de SEV deze bui in 2005 al hangen en startte een offensief dat 'het maatschap-

pelijke harder' heette. De SEV streefde ernaar om in het werk van corporaties de opbrengsten van maatschappelijke investeringen 'harder' ofwel beter meet-, weet-, en stuurbaar te maken. Economische baten van vastgoed zijn duidelijk meetbaar, maar het tegendeel geldt voor het rendement van sociale interventies. Toch is het cruciaal bij maatschappelijk ondernemerschap om aan te kunnen tonen welke voordelen er te behalen zijn voor samenleving en corporatie. Zowel het interne als externe draagvlak kan daardoor toenemen.

In 2005 begon de SEV feitelijk vanuit het niets. Er was geen begrippenkader en methoden en instrumenten ontbraken eveneens. Wel was er een omslag geweest in het zuivere marktdenken. Politiek, samenleving en corporaties waren het erover eens dat de samenleving niet 'af' was. Corporaties zagen de noodzaak om het rendement van hun inzet voor de samenleving te vergroten en daarover ook verantwoording af te leggen aan die samenleving.

Ondanks dat inzicht blijken corporaties er in de praktijk maar mondjesmaat mee aan de slag te gaan.

Geen excuus

Nu de SEV het programma Maatschappelijk rendement dit jaar afrondt, is er geen excuus meer. Het is gelukt om een begrippenkader te creëren en er is een keur aan methoden en instrumenten ontwikkeld. In november verschijnt het boek 'Zicht op maatschappelijk rendement' (werktitel voorheen: het Effectenboekje). Het boek bestaat uit twee delen. Het

eerste deel beschrijft het verloop van het offensief en de resultaten. Het tweede deel is praktisch van opzet. Het bevat tien uitgewerkte instrumenten waarmee de lezer meteen in zijn eigen praktijk aan de slag kan gaan. Elk instrument is in de praktijk beproefd en de uitleg wordt voorafgegaan door een interview met de betrokken personen.

Gebruikers aan het woord

Ter inspiratie een aantal sterk verkorte passages uit de interviews bij een aantal instrumenten en methoden. De *Effectenarena* is een visueel hulpmiddel dat de verwachte effecten van een maatschappelijke investering helder in kaart brengt. In 2010 paste de SEV de *Effectenarena* zelf toe bij het experiment Proeftuinen Woonservicegebieden. Dit zijn wijken en dorpen waar welzijn, zorg en wonen optimaal op elkaar worden afgestemd, zodat ouderen en mensen met een handicap zelfstandig kunnen blijven wonen. In de praktijk blijkt het voor veel woonservicegebieden lastig om tot echt concrete maatregelen te komen, zegt programmaregisseur Jeroen Singelenberg van de SEV. "We constateerden dat veel in het planstadium is blijven steken, omdat het nogal wat inspanning vereist om alle betrokken partijen op één lijn te krijgen. Als procesinstrument vindt Singelenberg de *Effectenarena* heel geschikt: "Het is een goede manier om snel met elkaar aan de

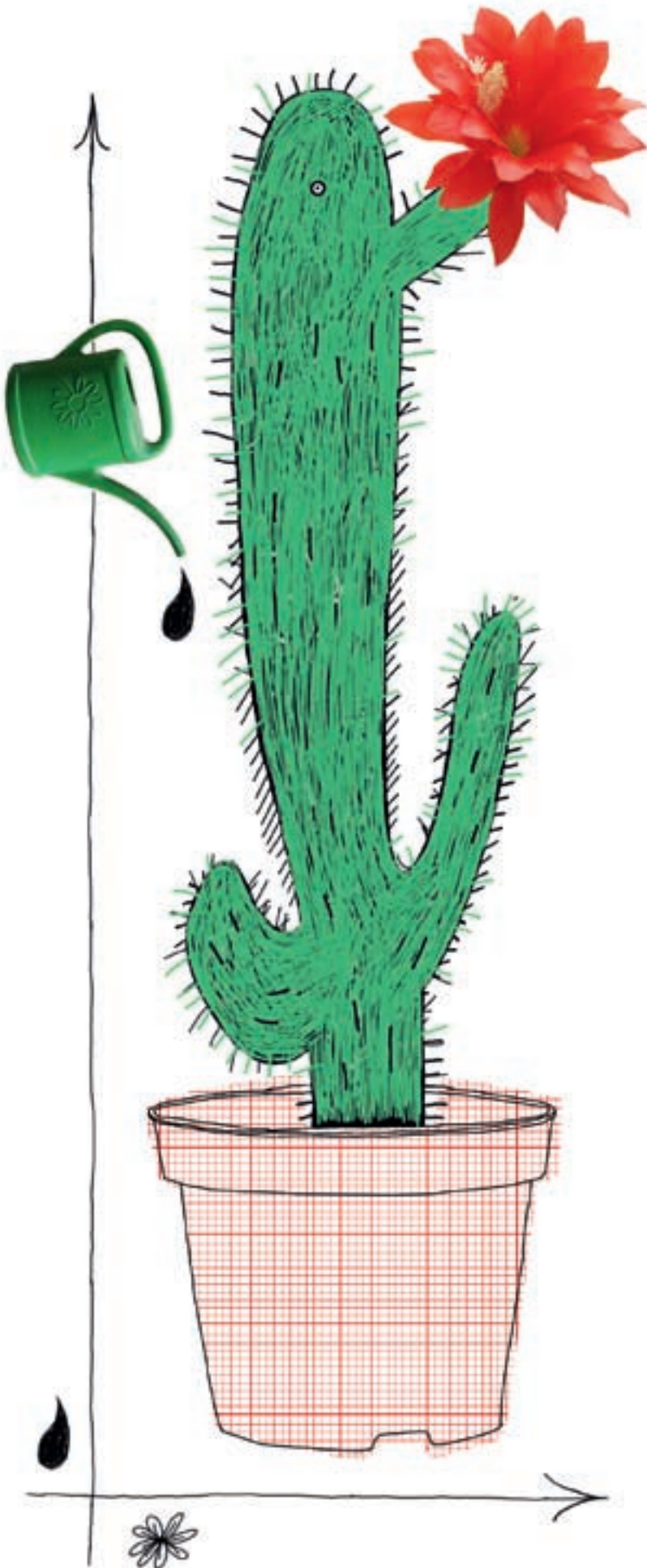
slag te kunnen. Je kijkt gezamenlijk wat de belangrijkste maatregelen zijn, welke effecten dat oplevert, wie de investeerders zijn en wie de incasseerders. Dat is een goed uitgangspunt voor het maken van verdere afspraken. De deelnemers vonden dat zeer verhelderend."

De methode *Social Return on Investment* (SROI) probeert de maatschappelijke effecten uit te drukken in geld. Daarbij worden technieken uit het bedrijfsleven en de financiële wereld gebruikt. Door de waarde van de maatschappelijke effecten af te zetten tegen de waarde van de investeringen, kan vervolgens volgens de SROI-ratio worden berekend: elke geïnvesteerde euro levert zoveel euro op aan maatschappelijke waarde.

Scholten & Fransen adviseert gemeenten en welzijnsorganisaties en in toenemende mate ook woningcorporaties. Daarbij heeft Scholten gemerkt dat corporaties nog altijd huiverig zijn om de SROI-methode toe te passen. "Dat is heel raar. Ik had verwacht dat woningcorporaties die juist met geld en meerjarenplannen bezig zijn daarin wat verder zouden zijn. Wat je vaak ziet bij corporaties, is dat ze bij het formuleren van hun maatschappelijke doelstellingen vervallen in vage algemeenheden. 'Lofty missions' noemen ze dat in Amerika. Neem zoiets als het verbeteren van de sociale cohesie in de wijk. Dat is een doel dat vaak wordt genoemd. Maar wat is dat

Met de *Effectenarena* creëer je een goed uitgangspunt voor het maken van verdere afspraken

Corporaties kunnen goed rekenen met onroerend goed, maar zodra het over maatschappelijke toegevoegde waarde gaat, blijft het anekdotisch



dan? En om wie gaat het dan? Ik heb geen idee wat sociale cohesie is, maar toch schijn je er in dit land een hoop mee op te kunnen halen. Je ziet dit ook wel in de goededoelensector."

Woningcorporaties zouden al veel verder zijn als ze concreet formuleren wat de projecten voor welke bewoners betekenen (redactie: zie Effectenarena). Dat gaat in een aantal stappen. Eerst moet de toegevoegde waarde beschreven worden en vervolgens gemeten om het uiteindelijk in geld uit te kunnen drukken. Scholten: "Corporaties kunnen ontzettend goed rekenen en met getallen bezig zijn als het gaat om onroerend goed of innovatie, maar zodra het gaat om maatschappelijke toegevoegde waarde, blijft het erg anekdotisch."

De gedachte dat investeren in maatschappelijke ondernemingen niet alleen maar geld kost, maar wel degelijk rendabel is, zou breder gedeeld mogen worden, vindt Scholten. "De kern is dat maatschappelijke doelen een waarde creëren. En die waarde kun je met SROI goed meten."

Met *Maatschappelijk rendement in de bedrijfsvoering* kan berekend worden welk economisch offer corporaties brengen bij het verhuren en beheren van hun woningen en de wijken en buurten waarin deze staan. Dit 'maatschappelijk dividend' is te bepalen door corporaties te vergelijken met hun winstgedreven vastgoedcollega's.

De SEV en IPD Nederland (onderdeel van IPD European Social Property Services) startten samen met twaalf corporaties het experiment 'Rendement van maatschappelijk dividend'. Een van de achterliggende gedachten bij dit experiment was de vraag of het mogelijk is om iets te zeggen over wat bovengenoemd economisch offer aan echte effecten oplevert.

Arnoud Vlak, directeur van IPD Nederland en lector Maatschappelijk Vastgoed: "Bij economie denkt iedereen meteen aan euro's en winst maken. Alsof dat niets met mensen te maken heeft. Het gedrag van de mensen kun je vertalen in maatschappelijke gedragingen – in successen en tekortkomingen – zoals in de sociologie gebeurt, maar het uit zich ook in economische keuzes die je kunt kwantificeren in euro's. Welke benadering je ook toepast, in beide gevallen gaat het om menselijk gedrag." Het idee om de maatschappelijke meerwaarde ook uit te drukken in geld, spreekt Vlak dan ook zeer aan: "Corporaties zouden dat standaard moeten doen, net zoals nu al voor de exploitatie van hun vastgoedbezit het geval is." ■

De SEV is op zoek naar testers voor de nieuwe versie van de Effectenarena. Aanmelden bij Jochum Deuten, experimentbegeleider: deuten@sev.nl, telefoon: 06 - 470 943 15 Reserveringen voor het boek 'Zicht op maatschappelijk rendement' kunt u mailen naar info@sev.nl

Meer informatie Frieda Crooy, crooy@sev.nl

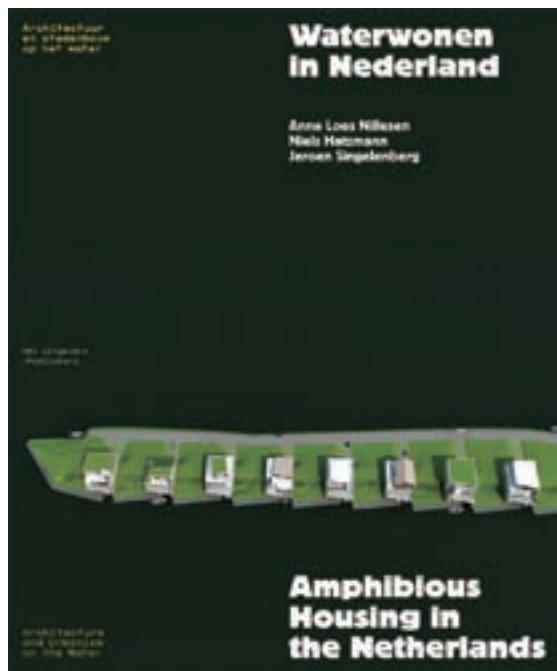
Corporaties zouden standaard de maatschappelijke meerwaarde moeten uitdrukken in geld

Gezamenlijke SEV/NAi-uitgave ARCHITECTUUR EN STEDENBOUW OP HET WATER

Nederlands/Engelse editie | paperback | 160 pagina's | 23 x 28 cm | € 29,50

Auteurs Anne Loes Nillesen en Jeroen Singelenberg

Verschijnt medio november 2010 | Lezers van Het Experiment kunnen 'Waterwonen in Nederland' zonder verzendkosten bestellen op www.naipublishers.nl/waterwonen



Waterwonen in Nederland schetst de trends en experimenten op het gebied van architectuur op het water. Water is niet weg te denken uit onze ruimtelijke ordening, stedenbouw en planologie. Dit boek laat zien wat er gebeurt rond waterwonen en hoe dat gebeurt. Met als toegift: een voorzet voor hoe het in de toekomst nog beter, slimmer en groter kan.

Mensen wonen al eeuwen op en bij het water en Nederland, met zijn polders, dijken en vaarten, kent daarin een unieke traditie. De gevolgen van klimaatverandering en stedelijke ontwikkelingen voor deze dichtbevolkte delta zijn groot en dwingen tot experimenten met nieuwe woonvormen en inrichtingsprincipes. In de afgelopen jaren zijn er verschillende typen waterwoningen ontworpen: drijvende woningen, amfibische woningen, paalwoningen, terpwoningen en dijkwoningen.

De eerste pilots zijn al gerealiseerd, maar nu zullen die groepen woningen uitgroeien tot complete waterwijken met een eigen infrastructuur en systeem van voorzieningen. Dat daagt stedenbouwkundigen, planologen, ontwikkelaars, beleidsmakers, ontwerpers en andere denkers uit om water te integreren in hun visie op wonen en stedenbouw.

Hoe ontwerpen we een wijk die méér is dan een 'gewone' landwijk met veel water en meer dan een woonbotenwijk met wat voorzieningen? Hoe gaan we om met ontsluiting, routing, kwaliteit van de openbare ruimte en met privacy? Welke nieuwe principes komen bij waterstedenbouw om de hoek kijken?

Colofon

Het Experiment is een kwartaaluitgave van de SEV, Postbus 1878, 3000 BW Rotterdam.

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting is er om innovatieve antwoorden te ontwikkelen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen. Dat doen we door op zoek te gaan naar vernieuwende, grensverleggende en oplossingsgerichte ideeën. Deze ideeën werken we uit in praktijkexperimenten.

Een abonnement op Het Experiment is kosteloos en aan te vragen via www.sev.nl

Adreswijzigingen kunt u schriftelijk doorgeven. Gebruik daarvoor de achterkant van de adresdrager.

Overname van artikelen is mogelijk na toestemming van de hoofdredacteur.

Hoofdredactie: Karien van Dullemen

Teksten: Lex de Boer, Henk Bouwmeester, Frieda Crooy, Radboud Engbersen, Kees de Graaf, Hanneke Schreuders, Jeroen Singelenberg, Netty van Triest en Anne-Jo Visser

Beeldmateriaal: Absoluut Design, Joost Brouwers, Tim de Graaf, Hollandse Hoogte, Len Munnik, Wendy Panders, Geneviève Ruocco, Hanneke Schreuders en Henk Snaterse

Concept en vormgeving: www.absoluutdesign.nl

Lithografie en druk: NPN drukkers

Alle SEV-publicaties kunt u downloaden op www.sev.nl

SEV@ctueel is onze maandelijkse digitale nieuwsbrief. U kunt zich gratis abonneren via www.sev.nl