



## Vinex en de woningbouw van nu

p. 4



## Vrijplaats in de oprukkende stad

p. 7



## Ontrafel de GO Winterpuzzel

p. 8



## Droge voeten met het waterschap

p. 9



# Het organiseren van uitvoeringskracht in onzekere tijden

Illustratie: Esther Dijkstra

Auteur: Co Verdaas

*Nog niet heel lang geleden bestond het idee dat 'het land af is'. Maar niets is minder waar. De verbouwing van Nederland is ingrijpender dan we tot voor kort voor mogelijk hielden. Co Verdaas, hoogleraar Gebiedsontwikkeling, gaat in op de vraag hoe we daarvoor de nodige uitvoeringskracht kunnen organiseren.*



Het besef dat we voor een aantal grote opgaven staan, resulteert in veel politieke aandacht, bijbehorende beleidsambities en financiële middelen. Een verbouwing leidt ook tot chagrijn; verandering levert altijd gedoe, onzekerheid en weerstand op. Voor velen gaat de verbouwing te snel of is ie zelfs niet nodig, voor anderen gaat het juist weer veel te langzaam.

De vraag hoe we komen tot een samenhangend plan voor de toekomst van Nederland resulteert in veel overleg en veel tumult. Gelijktijdig voelen velen de onmacht. Steeds meer professionals die we spreken, delen het gevoel dat er meer gepraat dan gerealiseerd wordt en dat we in het huidige tempo van uitvoering achter de feiten aan blijven lopen. Ook steeds meer onderzoek bevestigt dat beeld.

### Ruimte inleveren

Het Planbureau voor de Leefomgeving legt de vinger op de zere plek met de constatering dat er grote opgaven zijn in een beperkte ruimte en dat in sommige regio's 'niet alles past'. Uit een analyse van de provincie Gelderland komt naar voren dat voor het realiseren van alle ambities een oppervlak van 1,8 keer de eigen provincie nodig is. Iedereen is voor slimme combinaties en innovatieve en creatieve oplossingen, maar het houdt ergens een keer op. Iets of iemand zal ook ruimte moeten inleveren, hoe pijnlijk ook.

De veronderstelling van zo'n 15 tot 20 jaar geleden dat het land min of meer af was, heeft uiteraard effect gehad op de bemensing, de keuzes voor opleidingen en de instituties in het vakgebied. Het zou heel wonderlijk zijn wanneer we nu in een paar jaar tijd in alle regio's voor alle urgente opgaven slagvaardige teams





Foto: Sander van Wettum

## “Een dialoog over de publieke waarden brengt ons verder dan het onszelf vastbijten in de huidige institutionele arrangementen”

ander. Het is echter fundamenteel om de onderliggende publieke waarden die we willen dienen in het oog te houden.

### **Dialoog over publieke waarden**

Velen zijn het overzicht kwijt. Niet alleen waar het de onderliggende publieke waarden betreft, maar ook de samenhang tussen opgaven, de bijbehorende beleidsstukken, wetgeving, subsidiestromen, modellen, et cetera. Zo zijn er alleen al voor de fysieke leefomgeving 26 nationale programma's geïnventariseerd in de brief van minister De Jonge over de uitvoeringsagenda NOVI. Het is goed dat die inventarisatie is gemaakt. Gelijktijdig dringt zich de vraag op wat de sturingskracht is van 26 nationale programma's.

De Omgevingswet wil deels een antwoord zijn op deze vraagstukken. Hoofddoel is de opgaven in de fysieke leefomgeving in samenhang te benaderen en daarbij enige afwegingsruimte te bieden. De neiging om elk vraagstuk van een eigen wet te voorzien, is echter hardnekkig. Zo hebben we inmiddels alweer een Klimaatwet. En het is ongetwijfeld een kwestie van tijd voordat ook andere departementen hun eigen sectorale wetten in gang zetten. De samenhangende benadering van vraagstukken die raken aan de fysieke leefomgeving komt mogelijk onder druk te staan. En dat nog voor de Omgevingswet daadwerkelijk van kracht is.

Bij de uitdagingen waar we voor staan, zijn partnerschap, flexibiliteit en creativiteit cruciaal. Wij kunnen niet anders dan constateren dat een dialoog over de publieke waarden (waarlangs we keuzes gaan maken) ons verder brengt dan het onszelf vastbijten in de huidige institutionele arrangementen. De weg naar uitvoeringskracht is lang en vol met valkuilen, het vraagt veel inzet en tijd, maar de toekomst van ons land is zo'n dialoog meer dan waard.

### **Co Verdaas is hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.**

[Meer lezen over uitvoeringskracht:](#)



weten te organiseren die resultaten boeken.

Niet alleen is de complexiteit toegenomen doordat opgaven elkaar raken en samenhangen. Ook een oorlog, inflatie, energiecrisis en maatschappelijke polarisatie maken de klus er niet eenvoudiger op. Om te beginnen lijkt het mij goed dat dit alles onderkend wordt. Daarnaast zijn forse ambities, beleid en geld nodig om tot uitvoering te komen. Maar daar houdt het mijns inziens niet op. Daarom een voorzet over wat volgens mij - ook - nodig is:

#### **1. Geef richting op het doel en ruimte op het hoe**

Richting en een heldere opdracht zijn randvoorwaardelijk om tot uitvoering te komen. Leg het 'hoe' zoveel mogelijk in handen van de belanghebbenden en professionals zelf. Deze insteek draagt er ook aan bij dat de toch al schaarse

professionals zo doelmatig mogelijk worden ingezet.

De opdracht zal daarbij uiteraard politiek gelegitimeerd moeten worden waarbij het Rijk de doelen definieert, de provincie regie voert over de regionale uitwerking en gemeenten op projectniveau hun verantwoordelijkheid nemen.

#### **2. Programmeer capaciteit en competenties in samenhang met de opgaven**

Het is weerbarstige materie, maar plannen en geld zonder de beschikbare menskracht leiden niet tot uitvoering. Overweeg aan de bestuurlijke tafels om de opgaven te prioriteren en de inzet van de beschikbare mensen te programmeren rondom die opgaven. Zo vergroten we uitvoeringskracht. En het draagt tevens bij aan het werkplezier omdat het frustrerend is als de uitvoering stopt

vanwege een gebrek aan capaciteit. Het creëert ook rust en richting als duidelijk is waar voorlopig wel en juist geen inzet mag worden verwacht.

#### **3. Escaleer tijdig**

De meeste professionals voelen zich dusdanig verantwoordelijk voor hun klus dat ze het soms als 'falen' ervaren als ze er in onderling overleg niet uitkomen en moeten schakelen met hun management of bestuur. Wat daar wellicht - soms onbewust - bij meespeelt is dat niet iedereen het risico wil nemen dat een manager of bestuurder een besluit neemt dat afwijkt van de eigen voorkeur van de betrokken professional. Hoe het ook zij: de meeste bestuurders en managers willen dit soort casuïstiek juist tijdig op hun bordje hebben. Het is daarom zaak tijdig te escaleren.

#### **4. Voer een fundamentele dialoog over waarden**

Er wordt vooral gesproken over geld, wetgeving, instrumenten en de juistheid van de gehanteerde modellen (denk aan stikstof). Niet alles kan echter op voorhand tot achter de komma worden uitgerekend en vastgelegd. Er is altijd een kans op een afwijking of een rekenfout. En een model vormt altijd een benadering van de werkelijkheid - het is nooit de realiteit zelf. In de politieke en maatschappelijke arena worden modellen en wetgeving daarentegen vooral aangegrepen om 'het eigen gelijk' aan te tonen en daarmee het ongelijk van de

## “Overweeg aan de bestuurlijke tafels om de opgaven te prioriteren en de inzet van de beschikbare mensen te programmeren rondom die opgaven”

# Gebiedsontwikkeling is meer dan alleen een fysieke verbetering

Auteur: Céline Janssen

*Céline Janssen kijkt voor haar promotieonderzoek regelmatig over de grens. Haar interesse: de sociale duurzaamheid bij de aanpak van bestaande wijken. Dit keer zijn we in Zweden, projectmanager Samir Kafedzie belicht de integrale aanpak in Drottninghög.*

**Onderzoek** De stad Helsingborg ligt in het zuidelijkste puntje van Zweden, tegen het Deense Kopenhagen aan. Hier vindt de gebiedsontwikkeling DrottningH plaats: een transformatieproject in een jaren zeventigwijk. Destijds maakte de bouw deel uit van het ambitieuze '1-miljoen woningen-programma', om de woningnood in mee te ledigen. Bij de recente verkiezingen bleken deze wijken een stevig politiek thema, vanwege de vele nationaliteiten. Net als de andere wijken uit het programma kenmerkt Drottninghög zich door hoge aantallen lage inkomens en criminaliteitsproblematiek.

## Samen met bewoners

In 2012 besloot de stad dat verandering nodig was. Zij trapte de vernieuwing af met een nieuwe buslijn tussen de geïsoleerde wijk en het centrum. Ook sprak zij duidelijk uit dat alles in dialoog met bewoners moest gebeuren en dat de sociale ontwikkeling in het gebied minstens zoveel aandacht moest krijgen als de fysieke. Gekozen werd voor een 'langzame' aanpak van 25 jaar waarin de bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt gerenoveerd en waarin met nieuwbouw wordt verdicht.

De ambitie is om de leefkwaliteit van de huidige bewoners gelijk te trekken met

die van overige stadsbewoners. Ook moet het aantal inwoners in Drottninghög tot aan 2035 verdubbelen. Inmiddels is ongeveer een derde van het gebied getransformeerd en lijken de eerste vruchten zich af te werpen. Bijzonder trots zijn de gebiedsontwikkelaars dat meer dan 400 bewoners in het gebied aan een baan geholpen zijn. Onder bewoners lijkt het vertrouwen in de gebiedstransformatie én in de overheid te zijn gegroeid.

## Hoe draagt jullie 'dialogogerichte' aanpak concreet bij aan de sociale doelen voor het gebied?

"We hebben twee keer uitvoerige dialoogprojecten uitgevoerd. In totaal zijn circa 500 van de in totaal 2.000 inwoners persoonlijk geïnterviewd. Na de uitkomsten van de eerste ronde hebben we een grote, centrale speeltuin gebouwd. Het was belangrijk dat we hier meteen mee begonnen om aan te tonen dat we er echt voor de bewoners zijn. Ook investeerden we in infrastructuur, parken en een centrale bibliotheek. De renovaties van de woningen startten pas zodra we het gevoel hadden dat de bewoners er klaar voor waren."

## Hoe pakt de samenhang tussen de sociale en fysieke ontwikkeling in de praktijk uit?

"Het project is niet vanuit de stadsplanning-afdeling georganiseerd maar vanuit 'strategie & beleid'. Van hieruit haakten de verschillende gemeentelijke afdelingen aan bij het project. Elke twee weken komen we samen en krijgt iedereen alle kanten van het project mee. Dit maakt het makkelijk de connecties tussen de disciplines te onderzoeken. Bijvoorbeeld: wat voor plekken moeten we in de wijk bouwen zodat kinderen beter kunnen leren, of om een betere vrijetijdsbesteding te faciliteren?"

## Op papier bestaat de aanpak van DrottningH uit '50 procent fysieke en 50 procent sociale ontwikkeling'. Is dit in werkelijkheid ook het geval?

"Eerlijk gezegd: nee. Zeker in het begin kreeg het fysieke programma meer aandacht. Het leek alsof we daarbij sneller wisten wat we moesten doen: masterplannen opstellen, uitwerkingsplannen maken, enzovoorts. Voor de sociale kant duurde het veel langer om de juiste methodes te bepalen. Gedurende het proces echter werd de sociale kant een steeds prominenter onderdeel van het project. Nu we vanwege de verschillende crises een lastige periode ingaan en de bouw langzamer zal lopen, willen we juist flink blijven inzetten op de sociale ontwikkeling van het gebied."

## Jij hebt internationale relaties- en migratiestudies gestudeerd en hebt geen typisch 'ruimtelijk' profiel. Is dat een voordeel als projectmanager?

"Ik ben geen engineer en geen expert op het gebied van ruimtelijke planning. Maar ik geloof dat gebiedsontwikkeling niet alleen draait om fysieke verbetering. Het is veel meer dan dat. We moeten juist nadenken over de sociale uitdagingen in steden: zodra je een gebied fysiek hebt gebouwd, zullen de sociale structuren voor honderden jaren blijven bestaan. Dus hoe gaan we om met bewoners bij gebiedsontwikkeling? Het is belangrijk dat we ook voor de leefkwaliteit van mensen plannen maken."

**Céline Janssen is als promovendus sociale duurzaamheid verbonden aan de Leerstoel Gebiedsontwikkeling.**

[Lees hier over sociale duurzaamheid in Wenen:](#)



Foto: Helsingborgshem en Gemeente Helsingborg



Foto: Helsingborgshem en Gemeente Helsingborg



Foto: Helsingborgshem en Gemeente Helsingborg

***“Voor de sociale kant duurde het veel langer om de juiste methodes te bepalen. Gedurende het proces echter werd de sociale kant een steeds prominenter onderdeel van het project” - Samir Kafedzie***

# Leren van Vinex: de toegevoegde waarde van functiemenging en bereikbaarheid

Auteur: Teun van der Meulen

*Voor we aan een grote nieuwe opgave beginnen, is het goed achterom te kijken – en te leren van het vorige project. Vastgoedexpert Teun van der Meulen blikt terug op het Vinex-tijdperk om lessen te trekken voor de huidige woningbouwopgave.*



In de Vinex-periode zijn in totaal 820.000 woningen gebouwd, met €4,2 miljard aan Rijksbijdragen. Met de bouw van 900.000 nieuwe woningen in het verschiet vroeg Teun van der Meulen zich af of de bereikbaarheid van werkfuncties en voorzieningen bijdraagt aan de waardeontwikkeling van wijken. En hiermee ook aan de groei van de Nederlandse economie?

## **Van kwantiteit naar kwaliteit**

Qua aantallen woningen, kwalitatieve doelstellingen, samenwerking met de regio's en bekostiging vanuit het Rijk zijn er parallellen met de huidige opgave. In de jaren negentig van de vorige eeuw was de doelstelling van de Vinex-opgave het ontwikkelen van wijken met een hoge dichtheid, gelegen nabij bestaande agglomeraties en aangesloten op hoogwaardig openbaar vervoer. Anno 2022 heeft minister De Jonge de kwantitatieve doelstellingen in de kamerbrief van oktober 2022 uiteengezet; de productieafspraken zijn gemaakt met alle 12 provincies, met een Rijksbijdrage van 11 miljard. Het College van Rijksadviseurs legt de lat hoger en pleit voor een meer kwalitatieve aanpak.

De focus moet volgens het college liggen op het realiseren van plekken "waar werk, school, winkels, gezondheidszorg, sport, recreatie en landschap te voet, per fiets of met het openbaar vervoer goed bereikbaar zijn".

## **Balans tussen individu en publiek**

De vraag is: welke waarde wordt er gegenereerd door de ontwikkeling van gemengde gebieden waar wonen, werken en voorzieningen bijeenkomen die goed ontsloten zijn? Dit is onderzocht voor de Vinex-wijken, aan de hand van de woningwaardeontwikkeling tussen 2010 en 2020. Woningwaardeontwikkeling wordt beïnvloed door zowel de private als publieke waardeontwikkeling. De private ontwikkeling is de inkomensgroei, de publieke waardeontwikkeling wordt bepaald door de waardering van de plek, de zogenaamde voorzieningenbonus. Deze laatste bestaat uit een waardering voor de aanwezigheid van restaurants, theaters en een mix van sociale partners, uitstraling van de stad, publieke voorzieningen (scholen en beperking criminaliteit) en transportsnelheid. De ontwikkeling van een stad, regio en land betekent daarmee het balanceren tussen

private inkomensgroei en de publieke bekostiging van voorzieningen.

## **Gemengde gebieden**

De aanwezigheid van voorzieningen in de directe woonomgeving draagt bij aan de attractiviteit om er te willen wonen en verblijven. In de bredere leefomgeving draagt de bereikbaarheid van werkruimtes bij aan de mogelijkheid om de best passende baan te vinden. Auteurs als Jane Jacobs en Richard Sennett onderbouwen de meerwaarde van functiemenging en het realiseren van open en toegankelijke gebieden – fysiek én sociaal. In de praktijk zijn gemengde gebieden echter lastiger te ontwikkelen. De vastgoedmarkt is onderverdeeld in verschillende marktsegmenten, waarbij

afzonderlijke partijen zich op de verschillende markten richten. Dat leidt in eerder tot functiescheiding dan -menging op het de schaal van de wijk en de regio.

## **Werk leidt tot meer waarde**

Toch zijn er ook in de Vinex-wijken wel degelijk gemengde milieus tot stand gekomen. Het is daarom interessant om de relatie te onderzoeken tussen de waardeontwikkeling van de woningen in de wijken en de aanwezigheid van voorzieningen en werkfuncties en de nabijheid van de stedelijke agglomeraties. Is er een verband tussen deze variabelen? Wat blijkt: op het schaalniveau van de wijk heeft de aanwezigheid van de werkfunctie een significante relatie met de woningwaardeontwik-

*“De Vinex-periode heeft de auto-afhankelijkheid versterkt, de huidige tijd verlangt een planningsstrategie vanuit OV-knooppunten”*





Foto: Apdency - creative commons

## “Op het schaalniveau van de wijk heeft de aanwezigheid van de werkfunctie een significante relatie met de woningwaardeontwikkeling”

keling. Dat geldt ook voor de bereikbaarheid van het aantal mensen binnen 30 minuten. De waarde van woningen in wijken met een hoger aandeel niet-woningbouwfuncties en een betere bereikbaarheid naar bestaande agglomeraties is tussen 2010 en 2020 ruim 40.000 euro extra gestegen.

### Strategisch sturen

Het aantonen van de relatie tussen het bouwen van goed ontsloten gemengde gebieden en de waardeontwikkeling wil overigens niet zeggen dat er een causaal verband is. Het is waarschijnlijker dat voorzieningen en werkfuncties zich bevinden in sterkere economische regio's, dan dat de economische ontwikkeling wordt gerealiseerd door het onderbrengen van de werkfunctie. In het verleden is echter wel gebleken dat inwoners van gebieden die niet goed ontsloten zijn, zonder passende werkgelegenheid en zonder voorzieningen, maar beperkt deel uitmaken van de economische ontwikkeling. Sturen op locaties van de woningbouwopgave is het vormgeven van de regionale en Nederlandse economie.

### Bestaande stad versterken

Eind november 2022 is in een expertsessie met beleidsmedewerkers, wetenschappers en ontwikkelaars ingegaan op het verschil in context tussen de huidige tijd en de Vinex-periode. Vanuit dezelfde doelstelling om gemengde gebieden te realiseren die goed bereikbaar zijn, zal als gevolg van de gewijzigde context de oplossing verschillen. Ten eerste zal de mobiliteitsvraag drastisch moeten worden beperkt om klimaatdoelstellingen te halen. De Vinex-periode heeft de autoafhankelijkheid versterkt, de huidige tijd verlangt een planningsstrategie vanuit OV-knooppunten. Ten tweede zijn de opgaven in de bestaande stedelijke structuur omvangrijk, ten tijde van de Vinex was het beeld dat de bestaande stad af was. In plaats van het toevoegen van nieuwe gebieden is het vanuit economisch maar vooral ecologisch perspectief noodzakelijk om door toevoeging van woningen de bestaande stad te versterken. De verhoging van de dichtheid van de bestaande stad versterkt de vitaliteit door het realiseren van draagkracht voor voorzieningen en helpt

Kaart met de 127 Vinex-buurtten zoals onderdeel van de studie (Teun van der Meulen)



de transitie in de mobiliteitsopgave naar hoogwaardiger openbaar vervoer mogelijk te maken.

### Sturen met geld

Het Rijk kan met haar bijdrage zeker ook invloed uitoefenen. Het realiseren van een maximale impact van rijksinvesteringen vraagt om efficiëntie van de kosten en baten. Aan de kostenzijde kan de woonopgave worden gebruikt om optimalisaties in de bestaande infrastructuur door te voeren. Aan de opbrengstzijde is een optimalisatie mogelijk door de verbeteringen in de infrastructuur in te zetten ten dienste van zowel de bestaande als nieuwe woningen.

Teun van der Meulen is expert vastgoedontwikkeling bij de gemeente Rotterdam. Voor zijn afstudeeronderzoek bij de opleiding Master City Developer analyseerde hij wat we vanuit economisch geografisch perspectief kunnen leren van de voorgaande grote woningbouwopgave.

Meer lezen over het Vinex-tijdperk?



Rinske Brand



Illustratie: Robin Duister

# In 2023 wordt de niche het nieuwe normaal

Column

**12 januari. Op die dag stoppen de meeste mensen met hun goede voornemens. Onze mooie bedoelingen worden geen daden, maar stranden in gezellige dineetjes, gemiste trainingen en overvolle werkagenda's. Met onze officiële beleidsdoelen is het niet anders. Klimaatdoelen? Ja, heel belangrijk natuurlijk, maar nu eerst even corona / stikstof / woningnood oplossen en dan zien we wel weer verder.**

Eind 2018 besloot ik de boel eens anders aan te pakken. Onder het motto 'er bestaan geen goede voornemens, alleen juiste besluiten', zette ik mijn eeuwige streven naar een betere work-life balance om in actie. En zo deelde ik half december aan mijn businesspartner en team mee dat ik voor onbepaalde tijd op sabbatical downunder zou zijn en wel vanaf 3 januari. Toegegeven, van zoveel daadkracht moesten de ontvangers even bekomen. Maar het was ook het begin van een nieuwe toekomst, voor mij en mijn bedrijf.

Precies zo'n portie daadkracht gun je een wereld waarin veranderingen hard nodig zijn; in hoe we steden maken, in hoe we omgaan met onze planeet, in hoe we woningen bouwen. De crises stapelen zich op. Met adviezen, alternatieve plannen en hallen vol maquettes vertellen we Den Haag welke kant het op moet met Nederland. Maar wie verwacht dat de oplossing van Hugo gaat komen, kan lang wachten. Onze bestuurders en politici zijn vooral bezig te repareren wat toch al kapot is. Het hele systeem moet op de schop. Maar dat gaat niet lukken met voornemens alleen.

Actie dus, in plaats van intenties. En wel van ons; stadmakers, gebiedsontwikkelaars en beleidsbepalers. Dat hoeft niet altijd even groots en radicaal. Koplopers zijn vaak al decennia geleden gestart. Meer oog voor klimaat en planeet? De ecologische woonwijk Lanxmeer in Culemborg stamt uit 2000. Minder autogebruik? De stad Tallinn introduceerde al in 2013 gratis openbaar vervoer. Wij kunnen, nee moeten, helpen van dit soort niches de norm te maken. En niet corona, een stikstofaffaire of oplopende rente de kans geven ons af te leiden van dat doel.

**“Het hele systeem moet op de schop. Maar dat gaat niet lukken met voornemens alleen”**

Natuurlijk, dat vergt nogal wat. Het is die spreekwoordelijke sprong in het diepe. Onze veilige wereld verlaten, waarin we graag elk risico uitsluiten en alles tot achter de komma doorrekenen. De kans op mislukking voor lief nemen, onderweg hobbels tegenkomen. Maar die kunnen we hebben. We zullen 'struikelend vooruitgaan' zoals transitieprofessor Derk Looibach dat noemt. Als we nu het lef hebben de juiste besluiten te nemen, dan kan het wel eens een heel mooi jaar worden. De beste wensen nog trouwens.

Rinske Brand is oprichter van BRAND The Urban Agency en is columnist van Gebiedsontwikkeling.nu.

Lees hier meer over de ecologische woonwijk Lanxmeer in Culemborg



# De ontwikkeling van Almere Pampus: blanco canvas én complexe cocktail

Auteur: Jasper Monster

*Gebiedsontwikkeling is een vakgebied vol onzekerheden en uitdagingen, zeker in deze tijd. Alleen wat doe je als gebiedsontwikkelaar wanneer er nog helemaal niets duidelijk is, maar de ambities én verwachtingen torenhoog zijn? Bob van Ree, projectdirecteur Almere Pampus, vertelt over zijn aanpak. “Onzekerheid hoeft niet te betekenen dat je nu niets kan.”*



Foto: Tara Schepers

**Casus** Een heel nieuw stadsdeel met 25.000 tot 35.000 woningen en 16.000 arbeidsplaatsen realiseren.

En pas nadat de aanleg van een hoogwaardige openbaar vervoersontsluiting (de IJmeerverbinding) is geregeld. Daar mag Bob van Ree, sinds augustus dit jaar projectdirecteur Almere Pampus, samen met zijn collega's mee aan de slag. Vanaf 2030 moeten de plannen, dromen en wensen die de afgelopen tientallen jaren voor het noordwestelijke deel van Flevoland zijn bedacht, werkelijkheid worden.

## Mooi moment

Aan de ene kant is het een droomscenario: een blanco canvas waarbinnen Van Ree met alle betrokken partijen een zo toekomstbestendig mogelijk plan kan realiseren dat voldoet aan alle wensen. Aan de andere kant wacht er een complexe cocktail van onzekerheid, ambities én torenhoge verwachtingen. “Het is enorm interessant én ongelofelijk uitdagend”, beaamt Van Ree. “Maar vooral ook een heel mooi moment om aan een nieuwe baan te beginnen. Normaal gesproken ligt er al heel veel vast wanneer je als gebiedsontwikkelaar begint.”

## Stip op de horizon

In Pampus zijn opgave en startdatum duidelijk. Over acht jaar, en gezien de huidige woningbouwopgave hopen alle betrokkenen eigenlijk al eerder, moet de bouw van het stadsdeel beginnen. Maar verder ligt er een bijzondere opgave op Van Ree te wachten. “Dit is een unieke kans die ik nog nooit eerder heb meegemaakt. In Pampus kan ik vanaf het

begin meedenken over de vraag: wat voor stadsdeel wordt Pampus en hoe gaan we het realiseren? Daar gaat mijn hart sneller van kloppen.”

Daarbij heeft het project ook in dit vroege stadium al een aantal bijzonderheden die de situatie nog unieker maken. Zo zijn er geen particuliere ontwikkelaars met grondbezit, want het Rijksvastgoedbedrijf is de enige grondeigenaar. “Zij wil de grond niet zomaar verkopen en dat is heel begrijpelijk. Het Rijk wil dat de verkoop bijdraagt aan het realiseren van maatschappelijke doelen op nationaal niveau. Uiteraard is een marktconforme prijs voor de grond van belang. Nog belangrijker is dat het Rijk enthousiast wordt over de stip op de horizon en daardoor graag met ons samenwerkt om de ambities voor Pampus te realiseren.”

## Concurrentie

De IJmeerverbinding is een ander bijzonder (en belangrijk) onderdeel van die stip op de horizon. Deze toekomstige metroverbinding moet Pampus zowel verbinden met het centrum van Almere als aansluiten op het metronetwerk van Amsterdam. De gemeenteraad van Almere heeft de aanleg van de IJmeerverbinding als keiharde voorwaarde gesteld om überhaupt groen licht te geven voor de gehele ontwikkeling van Pampus. Maar dat groene licht is er (nog) niet.

## Geen geld

“We hadden al een signaal gekregen dat het geld voor de aanleg van de verbinding er nu niet in zou zitten. Binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) werd dat erg lastig, omdat de pot met geld beperkt is.” In november werd bekend welke projecten aanspraak mogen maken op een deel van de 7,5 miljard euro die in totaal vanuit het Mobiliteitsfonds is vrijgemaakt voor de bereikbaarheid en ontsluiting van 400.000 nieuwbouwwoningen. Voor de aanleg van de IJmeerverbinding wordt nu geen geld vrijgemaakt. Wel is 54 miljoen euro gereserveerd voor een ‘ruimtelijk strategische verkenning’.

## Grenzeloos enthousiasme

Is dit een groot probleem? Geen geld voor de metro betekent immers geen ja voor het plan en geen woningen. Maar volgens Van Ree ligt dat anders. “Nee, het is zeker geen slecht nieuws. Want het Rijk geeft met de reservering van het eerste bedrag wel een signaal af: ga door met het ontwikkelen van die plannen voor Pampus. Als we nu zouden wachten tot we zekerheid hebben over die IJmeerverbinding, loop je direct veel vertraging op in de planvoorbereidingen en zou start bouw in 2030 in gevaar komen.”

Die uitspraken tekenen het grenzeloze enthousiasme waarmee hij over de gebiedsontwikkeling praat. Ze laten ook zien dat enthousiasme, doorzettingsvermogen en een duidelijke toekomstvisie belangrijke eigenschappen zijn voor een gebiedsontwikkelaar in een onzekere situatie. “Onzekerheid hoeft niet te betekenen dat je nu niets kan. En mij geeft die onzekerheid juist extra energie, want daardoor word je gedwongen om creatief na te denken hoe je, ondanks alle onzekerheid, voortgang kunt blijven creëren.”



Illustratie: Urhahn

## Antwoord op uitdagingen

Daarbij zorgt de combinatie van onzekerheid en een langetermijnproject ook weer voor andere kansen. Zo kunnen Van Ree en zijn collega's nu al werk maken van de ambitie om water en groen leidend te laten zijn bij de ontwikkeling. “Gebiedsontwikkelaars richten zich meestal eerst op het realiseren van het programma en zien groen en water als sluitpost. Dat levert namelijk geen geld op, dat kost geld. Onze ambitie is om water en groen veel eerder te realiseren

dan de bebouwing, zodat de eerste inwoners van Pampus direct gebruik kunnen maken van het water en kunnen genieten van volwassen groen.”

En de blik op de toekomst betekent ook dat niet alle zorgen die gebiedsontwikkelaars vandaag de dag hebben, bovenaan het actielijstje van Van Ree staan. “Pampus moet antwoord geven op de uitdagingen die niet alleen nu maar vooral ook in de toekomst spelen. Omdat de bouw pas over acht jaar start, vormen de huidige hoge bouwkosten bijvoorbeeld geen belemmering voor ons. Hiervoor was ik manager projectontwikkeling bij een woningcorporatie, dan had ik mij veel meer zorgen gemaakt.”

## Meest toonaangevend

Het ontbreken van een harde ja voor de IJmeerverbinding (en dus een harde ja voor de gehele gebiedsontwikkeling) betekent ook niet dat Van Ree bestuurlijk gezien stilzit de komende tijd. De 54 miljoen vanuit het Rijk hebben de deadline voor de afronding van het masterplan nog meer betekenis gegeven. In 2024 moet dat plan klaar zijn en dus

gaan Van Ree en zijn collega's volop aan de slag met het nu nog lege gebied.

“We moeten voorbereid zijn en een visie voor Pampus hebben als het besluit over de IJmeerverbinding wordt genomen. Eén ding staat daarbij voorop; we willen de meest toonaangevende gebiedsontwikkeling van Nederland worden. Dus de tijd hebben we hard nodig.”

**Jasper Monster is redacteur van Gebiedsontwikkeling.nu**

**“Pampus moet antwoord geven op de uitdagingen die niet alleen nu maar vooral ook in de toekomst spelen”**

# De oprukkende stad vraagt permanent dynamisch meebewegen

Auteur: Kees de Graaf

*De NDSM-werf geldt al de nodige jaren als schoolvoorbeeld van een succesvolle culturele hotspot. De voormalige scheepswerf heeft als vrijplaats Amsterdam Noord als bestemming op de kaart gezet. Het is knap om die positie te bewerkstelligen, maar hoe deze ook te behouden? Die vraag legden we neer bij Tim Vermeulen, sinds 2019 directeur van de Stichting NDSM-werf. Een gesprek over de kunst van het permanent dynamisch programmeren.*



Foto: Vika Ushkanova

## Persoonlijk

Voor Tim Vermeulen was zijn indiensttreding in Amsterdam een

echte sprong in het diepe van de wereld van gebiedsontwikkeling: "Ik had in mijn verleden wel het nodige te maken gehad met culturele broedplaatsen en was in Amsterdam West al betrokken bij gebiedsgerichte projecten maar dit was toch echt een nieuwe uitdaging." Dat hing ook samen met de bijzondere dubbele functie die de Stichting NDSM-werf vervult: "We zorgen voor de culturele programmering van dit deel van Amsterdam Noord maar zijn tevens verantwoordelijk voor het beheer van de openbare ruimte, in opdracht van de gemeente. En we doen dat al heel lang. De kennis die we hier opdoen, houden we niet voor onszelf maar delen we zeker ook breder - in binnen- en buitenland."

## Soms spanning

Kijkend naar het gebied onderscheidt Vermeulen twee verschillende milieus: "Op het terrein van de voormalige werf zelf gaat het vooral om kunst, kleine ondernemers en evenementen. Er zijn permanente plekken bij, zoals in de bekende NDSM-loods, maar ook tijdelijke in andere gebouwen op NDSM-oost. Het is weleens lastig dat allemaal bij elkaar te houden, dat geeft soms onderling spanning tussen de verschillende culturele gebruikers. Maar het is ook een interessante dynamiek waar we als stichting goed op in proberen te spelen. Waarbij ik ons werk typeer als permanent dynamisch programmeren. Dat dekt veel beter de lading dan bijvoorbeeld placemaking. Dat suggereert dat je in het begin meehelpt een gebied te laden en dan weer verdwijnt. Maar wij zijn hier al heel erg lang en zijn ook van plan hier nog lang te blijven."

## Strategisch gelegen

Daarbij is interessant wat er aan de randen van het terrein van de NDSM-werf gebeurt: het tweede milieu dat Vermeulen typeert. "Dat zijn de gebieden om ons heen die nog ontwikkeld worden, van de Silodam aan de overkant van het IJ tot en met het toekomstige Haven Stad en de bestaande woonbuurten van Amsterdam Noord. NDSM bevindt zich daartussenin."

Dat geeft ons een strategische positie en kansen om echt een verbinding te maken tussen nieuw en bestaand, tussen haven en stad." De afgelopen jaren is de NDSM-werf daar al behoorlijk goed in geslaagd; Noord is al lang niet meer het einde van de wereld - integendeel. Vermeulen herkent dat zelf ook: "Met de pontjes over het IJ is NDSM veel beter bereikbaar geworden; we vormen steeds meer een onderdeel van de binnenstad. Uit de hele stad weten mensen ons steeds gemakkelijker te vinden."

## Vier partijen

De Stichting NDSM-werf vloeit voort uit de begintijd van eind vorige eeuw, toen zich hier de eerste kunstenaars vestigden. Niet veel later volgden grote culturele spelers zoals de Dogtroep en kreeg het gebied naam als nieuwe place-to-be. "Op dat moment deed zich de behoefte aan meer regie voelen. Vier partijen sloegen de handen in een: het stadsdeel, ontwikkelaar Ted Biesterbos, de particuliere erfpachthouder van de NDSM-loods en de kunstenaarsvereniging. Gezamenlijk richtten zij de Stichting NDSM-werf op, die als doel kreeg om niet alleen langjarig de culturele programmering te verzorgen maar dus ook het 10 hectare grote gebied te beheren en deze schoon, heel en veilig te houden."

## Goed geborgd

Die gecombineerde verantwoordelijkheid heeft de NDSM-werf met verve ingevuld, maar hoe kijkt Tim Vermeulen naar de toekomst? Kan dit dappere Asterix-dorpje de oprukkende verstedelijking blijvend weerstaan, is de palissade sterk genoeg? "De culturele broedplaats in de loods is goed geborgd, dat stelt ons behoorlijk gerust. De permanente aanwezigheid van kunstenaars is en blijft essentieel voor de identiteit van de plek." Datzelfde geldt voor de organisatie van culturele evenementen, waarbij Vermeulen aangeeft dat er wel behoefte is aan nieuwe concepten: "De grote en lawaaiige performances uit de begintijd, dat kan niet meer omdat steeds meer

***“De mensen die hier zijn komen wonen, leerden de plek kennen bij een festivalbezoek. Maar nu ze er wonen, is dat soms een andere ervaring voor ze”***

mensen in de buurt komen wonen. In plaats daarvan zoeken we naar nieuwe mogelijkheden om dit bijzondere ecosysteem mee te behouden."

## Beter beheersen

In dat kader denkt Vermeulen onder meer aan de ombouw van de scheepshelling op het terrein tot permanente theater- en muzieklocatie. "Daarmee kunnen we de overlast van geluid en licht maar ook van aan- en afvoer veel beter beheersen. En tegelijkertijd het vooruitstrevende evenementen karakter van deze plek continueren. Dat is voor Noord en de stad van belang, maar ook voor de cultuursector als geheel; op de werf vinden unieke producties plaats." De oprukkende woonbebouwing van NDSM-west aan de ene en Buiksloterham aan de andere kant, vormt hierbij een belangrijke factor: "De mensen die hier zijn komen wonen, kwamen af op het bijzondere karakter van de plek - dat ze leerden kennen bij een festivalbezoek. Maar nu ze er wonen, is dat soms een andere ervaring voor ze."

## Meebewegen

De kunst blijft, ook voor de toekomst, om met al deze belangen zo goed mogelijk om te gaan. Vermeulen: "Wij proberen iedereen bij het gebiedsbeheer te betrekken en onderzoeken verschillende manieren van participatie. Van het meedenken met een ontwerper tot en met het opstellen van een briefing voor een nieuw project. Zo maken we zoveel mogelijk mensen mede-eigenaar van wat hier gebeurt." En beweegt de culturele vrijplaats mee met de oprukkende stad.

**Kees de Graaf is eindredacteur van Gebiedsontwikkeling.nu**

Meer lezen over botsende ruimteclaims:



Illustratie: Studio Doeke





# Vraag het Waterschap aan tafel voor een droge voeten scenario in gebiedsontwikkeling

Auteur: Ineke Lammers

*Met water en bodem als sturende principes wordt de rol van het waterschap bij gebiedsontwikkeling steeds belangrijker. Cis Apeldoorn en Dries Schuwer van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden zijn voorstander: de waterschappen moeten veel eerder in het proces hun kennis en kunde inbrengen.*



Waterbeheer bestaat alleen al in de regio Utrecht circa 900 jaar. Met de gevolgen van klimaatverandering in

het verschiet, wordt de rol van waterschappen alleen maar groter. Niet alleen bij het beheer van het bestaande watersysteem, maar ook bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

## Waar wel en niet bouwen

“De waterschappen zijn in transitie”, zegt Cis Apeldoorn, secretaris-directeur bij Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). “Vroeger zaten we wel aan het einde van de bouwphase aan tafel, maar vooral om droge voeten en schoon water te garanderen. Die tijden zijn veranderd. Wij kunnen niet meer garanderen dat er geen wateroverlast zal optreden bij extreme buien. Naast het adviseren over klimaatadaptief bouwen, krijgt het waterschap ook steeds meer een stem in waar wél en waar niet te bouwen.”

Het waterschap besluit zelf niet of er een nieuwe uitleglocatie bijkomt – en waar. Zou dat nu anders moeten gaan? Dries Schuwer, strategisch adviseur water en

RO: “Dat we nu aan tafel zitten om te adviseren, is een eerste stap.” Apeldoorn vult aan: “Ik vind dat die besluiten bij gemeente en provincie liggen. Als waterschap hebben wij de rol om te adviseren en expliciet aan te geven wat de gevolgen en de risico’s zijn als in het ontwerp geen rekening wordt gehouden met de condities van de bodem en mogelijke wateroverlast. Uiteraard willen we door vroegtijdig aan tafel te zitten die risico’s zo klein mogelijk maken.”

## Onbekend maakt onbemind

Een meer prominente rol voor het waterschap blijkt onder meer uit de planning voor de polder Rijnenburg bij de stad Utrecht waarbij Stichtse Rijnlanden betrokken is. “Van minst bekende overheidsorgaan naar veelgevraagd sparringpartner” is de slogan die Apeldoorn graag gebruikt. Apeldoorn: “Daarom zijn wij ook lid geworden van de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling. Je hebt een stem aan tafel en het is belangrijk dat wij ook bekend worden als mede-overheid. Het is van belang dat je elkaars gezichten kent en innovaties met

**“We maken een soort badkuip achter de duinen, dat is niet meer vol te houden” – Cis Apeldoorn**

elkaar deelt, zodat we gezamenlijk een stapje verder komen.”

Er liggen veel verschillende opgaven en die moeten we gaan koppelen, geeft Schuwer aan. “Functiecombinaties waardoor je per saldo minder ruimte nodig hebt.” Een voorbeeld is energie winnen op het wateroppervlak zoals met drijvende zonnepanelen. Of energiewinning uit oppervlaktewater of afvalwater. Dit zijn voorbeelden die goed te verbinden zijn met het energievraagstuk. “Daarbij houden partijen natuurlijk hun

eigen verantwoordelijkheid. Zo beoordeelt het waterschap effecten op waterkwaliteit en ecologie.”

## Van achteren naar voren

De verschillende fases bij gebiedsontwikkeling eindigen altijd bij het beheer, maar wat nou als we deze volgorde nu eens omdraaien? Is het niet logischer om aan het begin van het proces te denken vanuit de belangen van de partijen in de beheerfase? Apeldoorn: “Natuur-

[Lees verder op volgende pagina](#)



Waterberging in polder De Hooge Boezem (Haastrecht) gaat samen met natuurontwikkeling en recreatie  
Foto: HDSR



**“Als je bepaalde informatie eerder had gehad, was je wellicht tot andere ruimtelijke keuzes gekomen aan het begin van het ontwerp-proces” – Dries Schuwer**

organisaties, drinkwaterbedrijven, riolering en beheer zitten eigenlijk nauwelijks aan de voorkant aan tafel.”

Het is volgens haar van belang de keten ‘om te draaien’ door met deze partijen het ontwerp-proces te starten en om zo kaders en uitgangspunten op te stellen en die vervolgens te vertalen in geld en waardenstromen. “Want er moet uiteindelijk wel geld in het laatje komen om te bouwen. Hoe dit kan, wordt momenteel in Almere Pampus, in opdracht van de gemeente, nader verkend in ‘ThePositiveLab’.”

Als de maatschappelijke baten op de lange termijn naast de investeringskosten worden gezet en ook de onderhoudskosten worden meegenomen, ontstaat er een ander beeld. Kiezen we bijvoorbeeld voor een klimaatadaptieve inrichting, door bijvoorbeeld woningbouw op palen toe te passen, hoeveel schade voorkomen we dan op lange termijn? Kiezen we voor veel groen en ruimte voor waterberging, dan besparen we wellicht op riolering en eventuele gemalen. Door deze maatschappelijke baten op voorhand mee te nemen, ontstaat een heel ander scenario dan louter te kijken naar de traditionele investeringskosten. Schuwer: “Als je bepaalde informatie eerder had gehad, was je wellicht tot andere ruimtelijke keuzes gekomen aan het begin van het ontwerp-proces.”

### Toekomst-robust

Als we met z’n allen in Nederland willen blijven wonen, kunnen we klimaatverandering niet negeren. De urgentie van dit vraagstuk heeft er ook voor gezorgd dat het waterschap langzaam een grotere rol pakt bij gebiedsontwikkelingen. “Op dit moment pompen we veel water weg, zakken we steeds dieper, terwijl de zeespiegel blijft stijgen. We maken een soort badkuip achter de duinen, dat is niet meer vol te houden. We moeten hier toekomst-robust mee omgaan en met z’n allen aan de slag”, zo sluit Apeldoorn af.

### Ineke Lammers is webredacteur van Gebiedsontwikkeling.nu

Meer over waterschappen en gebiedsontwikkeling:



**Publicaties Stedelijke Transformatie.**  
Voor het programma Stedelijke Transformatie schreven Wouter Jan Verheul, Tom Daamen, Erwin Heurkens en Fred Hobma de volgende essays die gratis te downloaden zijn:



### Oplossing GO Winterpuzzel

1. Bouwopgave
2. Uitvoeringskracht
3. Ruimteclaim
4. Rijksregie
5. Natuurinclusief
6. Omgevingswet
7. Verdozing
8. Buiksloterham
9. Stikstofcrisis
10. Hoofdpijndossier
11. Hugo de Jonge
12. Didamarrest

# In gebiedstransformaties barrières doorbreken: geld alleen is niet genoeg

*Het Rijk probeert de woningbouwproductie aan te jagen met woningbouwimpulsen, infrastructuurgelden en bijdragen voor NOVEX-gebieden. TU Delft-onderzoeker Wouter Jan Verheul bekeek 25 stedelijke gebiedstransformaties. Zijn conclusie: naast financiën zijn ook capaciteit en expertise essentieel om blokkades op te ruimen.*



Het afgelopen jaar kunnen we bestempelen als een mijlpaal in ons vakgebied. De woningmarkt en

ruimtelijke ordening vormden jarenlang op nationaal niveau een verweesd dossier, maar staan nu weer hoog op de agenda. Na jaren afwezigheid is er weer een minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het is een duidelijk symbool van de hernieuwde rijksregie. Afgelopen jaar zijn verder onder meer akkoorden met de provincies voor woningbouw gesloten, prioritaire (Novex-) gebieden bedacht en is er 6,5 miljard aan infragelden toegewezen voor de bereikbaarheid van woonlocaties.

## Check op realisme

Naast de euforie is er ook kritiek. De gemaakte plannen zouden boterzacht zijn en de plannenmakers te naïef zijn over de uitvoerbaarheid. Als we de beoogde aanpak naast de ervaringen van de afgelopen jaren leggen, hoe realistisch zijn deze dan?

Voorafgaand aan het nieuwe kabinet werden namelijk al enkele belangrijke, zij het kleinere, stappen gezet. Voorbeelden zijn de woningbouwimpulsen en transformatiefaciliteit, geïnitieerd door toenmalig BZK-minister Kajsa Ollongren. Sindsdien kennen we de beleidsvoorkeur voor woningbouw in bestaand bebouwd stedelijk gebied, met onder meer de transformatie van spoorzones, havengebieden, kantorenlocaties en andere onderbenutte bedrijventerreinen.

## Voortgang in beeld

In dat kader moeten we ook het in 2017 opgerichte Programma Stedelijke Transformatie begrijpen, een initiatief van publieke en private koepelorganisaties, zoals de VNG, de NEPROM, de IVBN, de VvG en Bouwend Nederland. Zij werken samen met de TU Delft/Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling als kennispartner. In dit programma delen partijen op basis van pilotprojecten kennis en werken zij aan nieuwe handelingsperspectieven. Vanuit de TU Delft monitoren we de voortgang van deze gebieden.

Wat kunnen we leren van de 25 gebiedstransformaties voor de zo gewenste vorderingen in de woningbouw? Welke inzichten kunnen we op basis van deze gebieden benutten voor het doen slagen van de woningbouwambities? Allereerst is het goed te benadrukken dat gebiedstransformaties ongelofelijk veel tijd vergen. 10 à 15 jaar van eerste transformatieplannen tot opgeleverde woningen, dat is in veel gevallen een heel gangbare tijdshorizon.

## Uitvoering blijft achter

Als we de gebiedstransformaties van het Programma Stedelijke Transformatie monitoren, zien we dat de afgelopen jaren interessante resultaten zijn geboekt op het gebied van planvorming, netwerkvorming en een betere interne afstemming tussen beleidsafdelingen. Dat geldt ook voor het sluiten van publiek-private overeenkomsten, het opzetten van participatietrajecten en stadsdialogen. Allemaal belangrijke stappen in het transformatieproces. Als het gaat om opgeleverde woningen, bieden alleen de gebieden waar deze planvormingsfase al achter de rug is concrete resultaten. Toch lopen deze gebieden ondanks hun successen regelmatig achter in de uitvoering van geplande woningen.

## Barrières

Waar gaat het dan toch mis? De gehoopte snelheid loopt deels spaak door juridische barrières. Denk aan regelgeving over stikstof, lucht, geluid of aanbesteding. Gemeenten worden geconfronteerd met versnipperd grondeigendom en zittende bedrijven die lang niet altijd willen meewerken of zich willen laten uitkopen. De nieuwe Omgevingswet biedt meer lokale vrijheid en onderhandelingsruimte, maar zal volgens juristen niet of nauwelijks leiden tot versnelling van de woningbouwopgave. Wel kan investeren in vroegtijdige, zorgvuldige participatie en omgevingsmanagement dure en vertragende rechtszaken voorkomen, stellen de respondenten.

Uit ons lopende onderzoek lees de publicaties via de QR-codes bij dit artikel) blijkt verder dat financiële tekorten een terugkerende barrière voor woningbouw en gebiedstransformatie vormen. Gemeenten blijven aanlopen tegen tekorten op de grondexploitatie, ondanks de succesvolle aanvragen van Woningbouwimpulsen bij het Rijk, subsidies vanuit Europa of steun van regionale revolverende fondsen.

## Alles is duurder

Onrendabele toppen en beperkte mogelijkheden tot kostenverhaal bij private partijen maken dat gemeenten lang niet altijd kunnen voorinvesteren in bijvoorbeeld bodemsanering en publieke voorzieningen. Deze uitdagingen bestaan al jaren, maar daar zijn recent de enorme kostenstijgingen van bouw materiaal bijgekomen. Mede daardoor worden eerdere plannen in gebieden niet alleen naar beneden bijgesteld door publieke en private partijen, maar soms zelfs afgeblazen. Respondenten uit de pilotgebieden uiten hun zorg over de te eenzijdige woningbouwprogramma's. Werken, recreëren en publieke voorzieningen delven daarin, mede vanwege financiële redenen, te vaak het onderspit.

Toch draait het zeker niet alleen maar om geld. Organisatorische barrières zorgen net zo goed voor vertraging. Onder deze noemer spelen zaken als politiek, verkokering en een gebrek aan kennis en capaciteit. In de onderzochte gebieden worden uitvoerende partijen met een stapeling van politieke ambities geconfronteerd. Bovendien is soms sprake van zwabberend beleid of simpelweg een tekort aan menskracht.

Vooraf dat laatste is een verwaarloosd onderwerp. Met name sinds de financiële crisis is bezuinigd op personeel en toerusting. Nu de opgaven groeien en meters moeten worden gemaakt, ontbreken gekwalificeerde mensen.

## Expertise gevraagd

Gezien de grote ruimtelijke opgaven, is het meer dan ooit tijd om serieus werk te maken van personele capaciteit en expertise. Een gebiedstransformatie doe je er niet even bij. Het vrijmaken van personele middelen kan lang niet altijd vanuit kostenverhaal worden gefinancierd. Dit vraagt dus om strategische inzet van middelen, investeringen in rekrutering en aantrekkelijk werkgeverschap én het bouwen aan inhoudelijke en procesmatige kennis. Deze 'menselijke kant' van gebiedstransformatie dreigen we weleens te vergeten, met alle aandacht voor financiën en wet- en regelgeving. Uit evaluatieonderzoek blijkt dat juist 'de mensen in het veld' een belangrijke succesfactor zijn. Een noodzakelijk inzicht voor eenieder die de beoogde woningbouwplannen daadwerkelijk wil realiseren.

**Wouter Jan Verheul is senior onderzoeker bij de leerstoel gebiedsontwikkeling.**

*“De menselijke kant van gebiedstransformatie dreigen we weleens te vergeten”*

## Over de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling

De Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (kortweg: SKG) verbindt een groeiend aantal publieke, private en maatschappelijke organisaties die zich richten op de praktijk van gebiedsontwikkeling. SKG-partners doen een jaarlijkse schenking aan de stichting en geven samen met de TU Delft richting en inhoud aan het kennisprogramma van de leerstoel Gebiedsontwikkeling. Hiermee vervult de SKG haar missie: het bevorderen van een professionele, reflectieve gebiedsontwikkelingspraktijk, gericht op een duurzame gebouwde omgeving.

## Verder lezen over gebiedsontwikkeling?

Het onafhankelijke platform [Gebiedsontwikkeling.nu](http://Gebiedsontwikkeling.nu) fungeert als een open bron van kennis, nieuws en opinie voor professionals, onderzoekers en studenten. U kunt het nieuws van [Gebiedsontwikkeling.nu](http://Gebiedsontwikkeling.nu) ook volgen via Twitter, LinkedIn en onze wekelijkse nieuwsbrief.



[www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu)

## Uitvoeringskracht voor een duurzame leefomgeving

Uitvoeringskracht is in gebiedsontwikkeling een veelgehoorde term. Maar wat is het en hoe bouw je die op? Met wetenschappelijke inzichten en innovatieve praktijkervaringen werken SKG en de Leerstoel Gebiedsontwikkeling hard aan meer uitvoeringskracht in onze leefomgeving. Tijdens het SKG Jaarcongres bespreekt hét publiek-private netwerk van gebiedsontwikkelaars Nederland de volgende stappen. Reserveer donderdag 30 maart 2023 daarom alvast in uw agenda en ontdek in een unieke mix van kennis, beleid en praktijk hoe woningbouw, klimaatadaptatie, duurzame energie en nieuwe mobiliteit krachtig gecombineerd kunnen worden! Meld je aan.



## RED&BLUE

In September 2022 vond de kick-off van het 5-jarig onderzoeksprogramma van RED&BLUE plaats. Klimaatexperts, onderzoekers, vastgoed- financiering- en verzekeringsmaatschappijen zullen de komende jaren bijeen komen om gezamenlijke strategieën, kansen en uitdagingen die klimaatrisico's in gebiedsontwikkeling teweegbrengen te bespreken. Dit onderzoek actief blijven volgen? Neem een kijkje op de website [redblueclimate.nl](http://redblueclimate.nl) en meld je daar aan.



## Team Leerstoel Gebiedsontwikkeling



Foto: SKG

### Van links naar rechts en van boven naar beneden:

Arthur Verwayen (coördinator SKG)  
Linda Zijderwijk (impactmanager)  
Céline Janssen (promovendus)  
Kees de Graaf (eindredacteur)  
Tom Daamen (directeur SKG)  
Jutta Hinterleitner (senior-onderzoeker)  
Joost Zonneveld (hoofddredacteur)  
Paul van den Bragt (junior-onderzoeker)  
Wouter Jan Verheul (senior-onderzoeker)  
Tess van den Bossche (junior-webredacteur)  
Ineke Lammers (webredacteur)  
Simon van Zoest (promovendus)  
Jasper Monster (redacteur)  
Co Verdaas (hoogleraar Gebiedsontwikkeling)  
Marlon Boeve (hoogleraar Omgevingsrecht)

**Ontbrekend op de foto:**  
Hamza Niazi (student-assistent)  
Atacan Batbay (student-assistent)  
Tim de Groot (student-assistent)  
Milou Wolf (student-assistent)  
Diederik van Leeuwen (student-assistent)

## Statistieken Gebiedsontwikkeling.nu

*Prestaties Gebiedsontwikkeling.nu*  
(gemiddeld per maand, tussen tussen mei en december 2022)

- Unieke bezoekers: 30 duizend
- Bekeken pagina's: 54 duizend

*Meest populaire onderwerpen*  
(tussen mei en december 2022)

1. Dit is wat het Didam-arrest betekent voor de praktijk van gebiedsontwikkeling
2. Waarom maatschappelijk vastgoed niet naar de hoogste bidder moet
3. Het fiasco van Oosterwold
4. Zo willen Nederlanders werkelijk wonen: tussen beeldvorming en realiteit
5. Engeland laat zien: bouwen in het groen lijkt goedkoper, maar schijn bedriegt

*Leden social media & nieuwsbrief*  
(december 2022)

- LinkedIn ([Gebiedsontwikkeling.nu](http://Gebiedsontwikkeling.nu)): 12.500
- Twitter (@GEBIEDSONTWnu): 6.350
- Nieuwsbrief ([www.gebiedsontwikkeling.nu](http://www.gebiedsontwikkeling.nu)): 2.565

## TU Delft - Agenda 2023

- 26 januari** Kennisbijeenkomst 'Botsende belangen'
- 7 februari** Kennisbijeenkomst 'Circulaire GO'
- 22 februari** Expertmeeting 'Campusontwikkeling Purmerend'
- 30 maart** SKG Jaarcongres

## Partner worden

Heeft u interesse om als partnerorganisatie het SKG-kennisnetwerk te versterken, of deel te nemen aan een project of programma? Neem dan contact op met directeur Tom Daamen ([T.A.Daamen@tudelft.nl](mailto:T.A.Daamen@tudelft.nl)). Wij bespreken graag de mogelijkheden met u.

### SKG Deelnemers:

AM  
Amvest  
Blauwhoed  
Bouwinvest  
BPD  
De Alliantie  
Deltacommissaris  
Gemeente Alkmaar HBA  
Gemeente Almere  
Gemeente Amsterdam  
Gemeente Barneveld  
Gemeente Breda  
Gemeente Delft  
Gemeente Den Bosch  
Gemeente Den Haag  
Gemeente Dordrecht  
Gemeente Eindhoven  
Gemeente Groningen  
Gemeente Leiden  
Gemeente Nijmegen  
Gemeente Purmerend  
Gemeente Rotterdam  
Gemeente Tilburg  
Gemeente Utrecht  
Gemeente Zwolle  
Heijmans Vastgoed  
Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden (HDSR)  
Kadaster  
Ministerie van BZK  
Ministerie IenW  
NS Stations  
RVO  
Provincie Flevoland  
Provincie Gelderland  
Provincie Noord-Brabant  
Provincie Noord-Holland  
Provincie Overijssel  
Provincie Utrecht  
Provincie Zuid-Holland  
Rabo Real Estate Finance  
Rijksvastgoedbedrijf  
SADC  
Staatsbosbeheer  
Synchroon  
Syntrus Achmea REF  
TU Delft  
VanWonen  
Vesteda  
VORM  
Waterschap Amstel Gooi en Vecht

### Kring van Adviseurs:

Akro Consult      Stibbe  
Fakton              Deloitte  
Movares            Springco  
Over Morgen      Stadkwadraat  
PT Finance        Dietz  
Rho

## Denk mee, doe mee, en stuur uw bijdragen naar de redactie.

### Colofon

Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG) /  
Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft  
Januari 2023

[Gebiedsontwikkeling.nu](http://Gebiedsontwikkeling.nu)

@GebiedsontwNu

**Redactie:** Joost Zonneveld (hoofddredactie), Kees de Graaf (eindredactie), Ineke Lammers (beeld en coördinatie), Jasper Monster, Tess van den Bossche, Tim de Groot, Atacan Batbay, Hamza Niazi

**Met medewerking van:** Co Verdaas, Tom Daamen, Doeke van Nuij, Céline Janssen, Rinske Brand, Esther Dijkstra, Cis Apeldoorn, Dries Schuwer, Teun van der Meulen, Wouter Jan Verheul, Tim Vermeulen, Samir Kafedzic, Bob van Ree, Urhahn, Sander van Wettum

**Vormgeving:** Enchilada

**Contact:** Denk mee, doe mee, en stuur uw bijdragen naar de redactie.

### Locatie redactie:

Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft  
Afdeling MBE  
Julianalaan 134  
2628 BL Delft  
Faculteit Bouwkunde

[redactie@gebiedsontwikkeling.nu](mailto:redactie@gebiedsontwikkeling.nu)