



Ministerie van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening

Thema #2

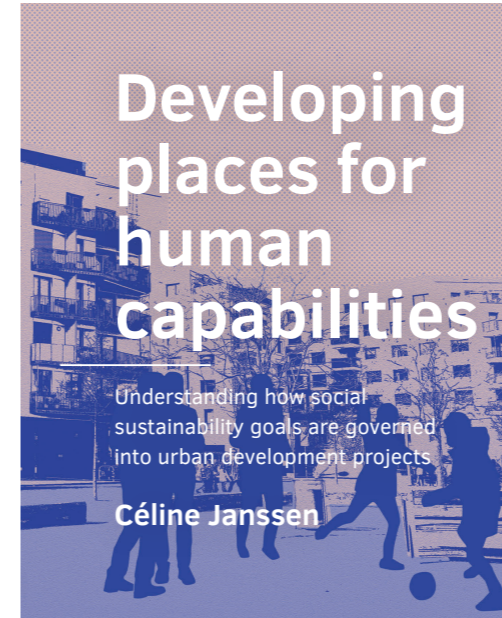
Inspiratiedocument Sociale Duurzaamheid

Datum: juli 2024

Community of Practice Grootschalige woningbouwgebieden

Publicaties en inspiratie

In aanloop naar iedere Community of Practice zal er inspiratie rondom het thema gedeeld worden om zo met (her)nieuw(d)e kennis met de bijeenkomst te starten. Voor dit thema gaat het om twee landelijke, eerder verschenen, rapporten die we graag nog onder de aandacht brengen van de deelnemers en de lezers van deze brochure.



1. Sturen op sociale duurzaamheid, dit kan gebiedsontwikkeling bijdragen

Hoe kunnen we via gebiedsontwikkeling de sociale duurzaamheid in stedelijke gebieden verbeteren? Voor haar promotieonderzoek keek Céline Janssen naar vier projecten in drie verschillende landen. De resultaten zijn inmiddels gepubliceerd in vier wetenschappelijke papers en haar uiteindelijke proefschrift. In dit artikel vat ze de belangrijkste inzichten uit deze uitgebreide casestudie analyse voor u samen.

Een introductie tot de studie:

→ <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/sturen-op-sociale-duurzaamheid-dit-kan-gebiedsontwikkeling-bijdragen/>

Het onderzoek:

→ <https://journals.open.tudelft.nl/abe/article/view/7362>



2. Watertorenberaad - Samen Slim

Ruimtelijke ontwikkeling betalen uit de waarde van grond is een doodlopende weg. Het kan beter. En wel door het slim verbinden van opgaven, partijen en portemonnees in een integrale, langjarige ontwikkelbegroting, gevoed door een maatschappelijk investeringsfonds. Dit leidt tot brede welvaart via ontschotte middelen, met een brede coalitie, tegen lagere kosten en met haalbare plannen.

De publicatie Samen Slim, naar een maatschappelijk investeringsmodel voor gebiedsontwikkeling van Het Watertorenberaad is een uitnodiging om het gedachtegoed van een (breed) maatschappelijk investeringsmodel verder te brengen in de praktijk. Met als resultaat: aantrekkelijke, klimaatadaptieve, zorgzame, bereikbare, betaalbare, energiezuinige woon- en werkomgevingen.

In Samen Slim zijn verschillende redeneringen te zien:

- Van te kleine, te dure woningen naar ruim en betaalbaar wonen;
- Van de bouw van te dure verpleeghuizen zonder personeel naar samen oud worden in de eigen omgeving;
- Van dure individuele zorg naar met elkaar samenleven, noem het noaberschap, mienskippen of commons;
- Van grootschalige bedrijfsterreinen naar het mengen van wonen en werken;
- Van de uitbreiding van de hoofdwegnetten

naar meer lopen, fietsen en ov;

- Van de uitbreiding van het hoofdspanningsnet en het gebruik van fossiele brandstoffen naar het gebruik van hernieuwbare energie in energiegemeenschappen ondersteund door smart grids;
- Van grootschalige watersystemen (van riolering, drinkwater tot waterkeringen) naar meebewegen in de Nederlandse delta in een klimaatadaptieve, groene en waterrijke leefomgeving.

Om daar te komen is een drietrapsraket nodig:

1. op gebiedsniveau worden nieuwe coalities gevormd tussen zorg en vastgoed, tussen water en groen, enzovoort, tussen de baathebbers vanuit een breed welzijnsperspectief;
2. de belangrijkste baathebbers gaan nieuwe investeringscoalities aan en het opdrachtgeverschap in de gebiedsontwikkeling wordt verbreed;
3. de verschillende geldstromen, van verschillende aard, van verschillende partijen, verspreid in de tijd, worden bij elkaar worden gebracht en de financiering van de investering wordt georganiseerd.

Deze ideeën zijn voortgekomen uit gesprekken met verschillende stakeholders, van netbeheerder, tot zorgpartij, van waterschap tot bank en getest en verdiept in een viertal gebiedsontwikkelingen.

De publicatie is een uitnodiging aan een ieder om te experimenteren met ander opdrachtgeverschap en bredere investeringsmodellen en samen slim te investeren in maatschappelijk welzijn.

Lees het rapport hier in twee delen:

→ <https://www.watertorenberaad.nl/publicaties/samen-slim/>



3. Praktijkhandleiding ‘Samen snel en goed bouwen’

Sociale kwaliteit vraagt om vernieuwende samenwerking in een gebiedsorganisatie. Om de landelijke doelstellingen en ambities effectief te helpen realiseren is deze praktijkhandleiding ontwikkeld. De ontwikkeling van de grootschalige woningbouwgebieden vraagt in de meeste gevallen veel meer dan het bouwen van een groot aantal huizen in een bestaand stadsdeel of in een beschikbaar gemaakt weiland. Bouwen in de grootschalige woningbouwlocaties is een complexe opgave waarbij het gaat om het vinden van de juiste balans tussen (betaalbaar) wonen, werken, mobiliteit, klimaat, leefbaarheid, energie, groen en natuur. Uit de praktijk blijkt dat een grootschalige gebiedsontwikkeling alleen écht kan slagen als daarin invulling wordt gegeven aan vijf pijlers (met daaraan verbonden principes dan wel opgaves): twee inhoudelijke, twee organisatorische en een financiële.

- Pijler 1 – Maatschappelijk gedreven gebiedsontwikkeling.
 - Pijler 2 – Gezamenlijke aanpak van gebiedsbrede opgaven.
 - Pijler 3 – Krachtige publieke regie met de gemeente als spelverdeler.
 - Pijler 4 – Maximaliseer de samenwerking tussen overheid, maatschappij en markt.
 - Pijler 5 – Integrale financiële sturing.
- <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2023/11/15/praktijkhandleiding-samen-snel-en-goed-bouwen>



4. Onze “gastheer” Beurskwartier Utrecht

- Het Beurskwartier wordt een buurt met hoge dichtheid en krijgt een binnenstad gevoel in moderne vorm, direct naast het grootste treinstation van Nederland.
- Er is hoge dichtheid bewoners, werknemers en andere grootschalige leisurevoorzieningen. Op dit kleine stukje Utrecht komen er ruim 10.000 dagelijkse gebruikers bij.
- Om de hoge dichtheid aangenaam te maken wordt de buurt levendig, gericht op gezond stedelijk leven, autovrij, groen en energiezuinig.
- De druk op de openbare ruimte wordt heel hoog, zoals in een binnenstad.
- Dit vraagt veel zorg voor het gezamenlijk regelen van allerlei zaken, zodat we de buurt niet alleen goed opleveren, maar ook goed houden. Er is op gebiedsniveau samenwerking nodig voor mobiliteit, programmering van plinten en openbare ruimte, gedeeld gebruik van maatschappelijke en commerciële ruimtes, en de logistiek en pakketbezorging.
- Die samenwerking op gebiedsniveau in een “gebiedsorganisatie” draagt bij aan waarde voor de bewoners, werknemers en bezoekers van het gebied. Maar het draagt ook bij aan waarde voor de vastgoedeigenaren: Zij worden ontzorgd, hun vastgoed verhuurt en verkoopt beter en kent een grotere waardevastheid. Het gebied en het vastgoed zal een grotere kwaliteit houden op de lange

termijn.

- De gebiedsorganisatie wordt in eerste instantie opgericht voor het deel Beurskwartier met de 10 nog te tenderen blokken, maar is uitbreidbaar naar de al gerealiseerde blokken en andere gebouwen in de directe omgeving.

Beurskwartier Utrecht in het kort

Een echt Utrechts nieuw centrum, direct naast het grootste treinstation van Nederland.

Hoogstedelijk en tóch groen met menselijke maat. Met ruimte voor ontmoeting in autovrije straten.

- hoogstedelijk gemengd wonen, werken, en voorzieningen;
- 2.500 tot 3.000 woningen, waarvan 35% sociaal;
- 50.000 m² werken;
- gebied met +/- 10.000 nieuwe gebruikers.

→ zie bijgevoegd document



5. Sociale Kwaliteit Almere Pampus

Het denken uit de twee voorgaande publicaties is toegepast voor de toekomstige sociale kwaliteit van Almere Pampus. Van grondexploitatie voor 10 jaar naar een gebiedsexploitatie voor 100 jaar - Een andere manier van organiseren en een andere manier van financieren.

Pampus wordt een gemengd stedelijk gebied met bijbehorende dichtheid en diversiteit in bevolkingssamenstelling en wordt daarmee uniek in Almere. Hoge dichtheid kan alleen maar aangenaam zijn bij een hele goede openbare ruimte, hele goede sociale kwaliteit, en hele goede stad op ooghoogte - deze kwaliteiten zijn een randvoorwaarde voor duurzame kwaliteit. Om dit te bereiken is er een financiële investering vooraf nodig. Maar al die positieve effecten van het sociale stadsleven hebben uiteindelijk een positieve invloed op de kosten. Een leven vol ontmoetingen, met veel sociale cohesie, werkplekken en voorzieningen in de buurt zorgen voor lagere zorgkosten, lagere kosten voor de jeugdzorg en minder uitkeringen. Tegelijk gaat daarmee de waarde binnen het gebied omhoog, wonen en werken in het gebied zal daardoor geliefder en gewilder worden, waardoor vastgoed in waarde stijgt, ook die van de maatschappelijke en sociale voorzieningen.

Om iedereen, de bewoners, de gemeente, en de eigenaren te laten profiteren moet er een shift in denken komen; van grondexploitatie naar

gebiedsexplotatie. In de gebiedsexplootatie zitten alle financiële stromen en waardestromen van het gebied over een (veel) langere termijn dan nu in een grondexplootatie. Van 10 tot 30 jaar naar een veel langere termijn.

Dat sociale leven komt er niet zomaar, daarvoor moeten vooraf duidelijke afspraken worden gemaakt om te waarborgen dat plannen blijven staan, ook in financieel zwaardere tijden. Goedkoop is duurkoop én de kosten gaan voor de baten uit.

In de ontwikkelfase moet voorkomen worden dat wat penny wise lijkt, in de exploitatiefase pound foolish blijkt. Daarmee pakt Almere Pampus het penny smart, pound wise aan.

Het stadsleven begint bij de 100.000 toekomstige gebruikers van Pampus. De Software. Hoe voorkomen we dat het geen slaapstad wordt, vol met eenzame en onzichtbare groepen. Maar juist een plek waar bewoners elkaar ontmoeten. Hoe gaan ze wonen, hoeveel werkplekken komen er? Hoeveel ruimte is er voor maatschappelijke en sociale initiatieven? En hoe wordt de openbare ruimte gebruikt?

Om die ontmoeting te stimuleren is er een passend ontwerp - hardware - nodig. In de ontwerpstrategie wordt daarom eerst bepaald wat er nodig is voor dat stadsleven, waarbij de vraag wordt gesteld wat de toekomstige

ankers van dat stadsleven zijn. Als laatste is er de orgware: om iedereen – bewoners, de gemeente en vastgoedeigenaren – te laten delen in een toekomstige maatschappelijke waardeontwikkeling gaan we van grondexplootatie naar gebiedsexplootatie.

Het langjarig sturen op de investeringen in de sociale kwaliteit in Pampus gebeurt door: in de plan- en ontwikkelfase overlegplatformen met mandaat in te richten die inhoudelijk en organisatorisch kunnen (bij) sturen;

1. in de beheerfase: een operationele gebiedsorganisatie te hebben die beschikt over instrumentarium voor het (be) geleiden van de sociale ontwikkelingen;
2. een revolverende financieringsstrategie gekoppeld aan een langdurige gebiedsexplootatie waaruit de financiële voeding komt om doorlopend te kunnen (bij)sturen en (her)investeren; deze loopt via de op te richten Gemeenschappelijke Exploitatie Maatschappij (GEM); en
3. een governance van publieke en private partijen – investeerders en baathouders – rond de sturingsfilosofie van een sociaal duurzaam Pampus en het toe- en uittreden.

Alle vier de organisatieprincipes zijn met elkaar

verbonden en alle vier zijn nodig voor de sturing op de sociale kwaliteit.

Almere Pampus in het kort:

- In de oostflank van de Amsterdam / Almere Bay Area wordt Almere Pampus de verbindende schakel tussen Amsterdam en Almere. Wonen, werken en ontmoeten in het hart van de baai.
- Almere Pampus een unieke stedelijke wijk met hoge dichtheid;
- 25.000 tot 35.000 woningen (waarvan 30% sociale huur);
- ± 75.000 bewoners;
- 22.250 tot 26.700 arbeidsplaatsen.

→ zie bijgevoegd document



6. Sociale Kwaliteit Merwede Utrecht

Dichtheid combineren met openbare ruimte en stad op ooghoogte. In Merwede in Utrecht zijn de lessen van placemaking en de stad op ooghoogte vanaf het begin in de ontwikkelplannen ondergebracht, met de gemeente en de projectontwikkelaars. Het stedenbouwkundig plan is van BURA. Merwede is een nieuwe wijk met 6.000 woningen, 100.000 m² werken en voorzieningen, 10 nieuwe pleinen, 1 nieuw park, 20 collectieve binnentuinen en 0 auto's op straat.

Stad op ooghoogte: hoe creëer je een gebied gericht op menselijke maat?

Een goede stad op ooghoogte is inclusief (niet 1 groep domineert), informeel (de sfeer van thuis voelen op straat), intiem (niet te grote anonieme ruimtes maar plekken), incompleet (er is ruimte voor de gebruikers om mee te ontwikkelen), en innovatief (de nieuwe economie en maatschappelijke opgaven vragen om veel interactie tussen de gebruikers van gebouwen in).

De stad op ooghoogte, goede openbare ruimte en voorzieningen, het omarmen van de placemakers zowel in de startfase als de permanente wijk, en het toezien op menselijke maat en goede beleving en menging met werk zijn cruciale basiselementen bij de hoge dichtheden die ontstaan. De stad op ooghoogte is geborgd in plankaders, maar ook in het Kwaliteitsteam om erop toe te zien dat wat in de planfase is bedacht, ook daadwerkelijk in de bouwplannen en openbare ruimte plannen wordt gerealiseerd.



7. Het Stadmakersfonds: tijdelijke maatschappelijke impact permanent maken

Het Stadmakersfonds helpt duurzame maatschappelijke impact in gebieden te creëren, door initiatieven van stadmakers een permanente plek te geven. Stadmakers zijn maatschappelijke ondernemers, zijn primair gericht op impact, hebben een eigen verdienmodel en zijn daarmee niet van subsidie afhankelijk.

In de provincie Utrecht heeft het fonds in de afgelopen 3 jaar 6 maatschappelijk georiënteerde initiatiefnemers permanent gemaakt. Voorbeelden zijn het Hof van Cartesius in Utrecht, die een circulaire, groene ruimte heeft toegevoegd aan het Werkspoorkwartier; het Parkhuis Amersfoort (foto) die een sociale plek toevoegt aan een lage inkomenswijk; en Brouwerij RoodNoot die mensen met afstand tot de arbeidsmarkt aan een dagbesteding en baan helpt.

→ <https://stadmakersfonds.nl/>



8. Plintmanagement: Wenen Seestadt

Middelen van zoet en zuur in de plint. Een gebiedsorganisatie is verantwoordelijk voor een groot deel van de plinten in het stadsdeel Seestadt in Wenen. Zij krijgen al deze vierkante meters plint voor het vaste bedrag van €100,-. Zij verhuren duurdere vierkante meters door, voor meer dan €100,- aan supermarkten en ketens, met de opbrengst en verhuren goedkopere vierkante meters aan lokale ondernemers en maatschappelijke ruimtes voor minder dan die €100,-.

De commerciële doorverhuurorganisatie maakt op die manier winst en kan nog meer winst behalen als het gebied een succes is. Daarom zijn zij gebaat bij een goede mix van ketens en lokale en maatschappelijke ondernemers en bij het goed bijhouden van hun portfolio.



9. Programmeren sociale openbare ruimte: King's Cross

Met een bedrag van £2,- per m² per maand worden allerlei services zoals afval ophalen, reiniging, straatverlichting, fontein en de activiteiten betaald.

Alle activiteiten zijn gratis voor het publiek. Concerten, minigolf, jeu de boules, filmavonden. Soms worden locaties verhuurd aan merken of evenementen voor een beurzen of demonstraties. Daar wordt voor betaald.

Mensen die naar het station lopen blijven regelmatig lang hangen in het gebied door de levendigheid.

Iedereen moet het doen. Er moet niet een 'free-rider' zijn, dan is het snel afgelopen met de organisatie.



10. Meervoudig gebruik

De Ruimte in Almere Poort is naast een school ook een buurtcentrum, sportzaal en oefenruimte. Dankzij een goede indeling (de gymzaal heeft een extra aparte ingang) en een gemotiveerde beheerder worden de uren dat de school gesloten is gebruikt voor andere activiteiten. Dit levert de school, de gemeente en de sociale organisatie extra inkomsten op en de buurt heeft er een extra ruimte bij, die ook nog is levendig is buiten schooltijden. De tarieven wisselen tussen maatschappelijk en commercieel.



11. Maatschappelijke normenkaders

In de basis is een referentiekader met normeringen een hulpmiddel om een beeld te krijgen of een gemeente voor haar bevolking voldoende ruimte voor voorzieningen heeft. Het referentiekader geeft aan of de benodigde voorzieningen om aan de diverse beleidsdoelstellingen en wettelijke taken van de gemeente te voldoen, aanwezig zijn. Voor nu en in de toekomst. Een aantal NOVEX-gemeenten hebben de beschikking over een normenkader, waaronder de Gemeente Amsterdam die recent met een herijking kwam.



Compacte handreiking - november 2022

5. Maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed

12. Compacte handreiking Maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed

Woningcorporaties mogen onder voorwaarden verschillende vormen van maatschappelijk vastgoed (MOG) en bedrijfsmatig vastgoed (BOG) bouwen, verhuren en verwerven. Corporaties kunnen met dit vastgoed bijdragen aan de sociale cohesie of participatie in de wijk en de leefbaarheid verbeteren. Investeren in maatschappelijk of bedrijfsmatig vastgoed kan een belangrijke meerwaarde opleveren voor bewoners die daar behoefte aan hebben.

→ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/documenten/publicaties/2022/11/29/handreiking-mog-en-bog>

