



Watertorenberaad

Gebied en gemeenschap

Maatschappelijk gestuurde
gebiedsontwikkeling

De visie van het
Watertorenberaad voor de
grootschalige NOVEX-
woningbouwlocaties



Op basis van verkenningen in Eindhoven en Zwolle

Inhoud

2



Voorwoord: Complete stadsdelen	3
Maatschappelijk gestuurde gebiedsontwikkeling	4
Zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties	6
Uitgangspunten voor de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties	7
Gebied en gemeenschap	8
Nieuwe rol voor maatschappelijke partners	10
Projectontwikkelaars zoeken bredere impact	11
Brede welvaart en bestaanszekerheid	11
Inzichten in Zwolle	12
Inzichten in Eindhoven	14
Organisatie: gebiedscoalitie, programmteam, ontwikkelteam en gebruikersorganisatie	16
Wat is actieve programmering?	18
Mobiliteitsbedrijf voor iedereen	19
Een eigen energiebedrijf (als nodig)	20
Realisme in duurzaamheid en kwaliteit	20
Financiële afsprakenkaders op rijks- en gebiedsniveau	21



Gebied en gemeenschap

3

VOORWOORD

Complete stadsdelen

Deze publicatie is het resultaat van een zoektocht naar hoe grootschalige binnenstedelijke gebiedsontwikkeling zo is te organiseren dat deze optimaal invulling geeft aan de behoeften van een stedelijke samenleving. Dit document is opgesteld na twee boeiende praktijkverkenningen – in Zwolle en Eindhoven – en bevat een visie die verder gaat dan hoe we dit proces normaliter in Nederland opzetten. Het Watertorenberaad pleit voor een aanpak gebaseerd op wat er nodig is voor integrale stedelijke ontwikkeling. Maar hoe doe je dat? Wie heb je daarbij nodig? Hoe zet je de mensen in plaats van de stenen op de eerste plaats? We hebben behoefte aan een vorm van stadsontwikkeling die een antwoord geeft op de scheidslijnen die telkens weer opduiken in oude en nieuwe stadsdelen. Scheidslijnen tussen werken en wonen, tussen maatschappelijk geslaagden en kwetsbare mensen, tussen jong en oud. Ook hebben we antwoorden gezocht op scheidslijnen tussen publieke en private belangen, tussen bebouwd en onbebouwd, tussen de behoefte aan mobiliteit en de vraag naar groen en leefbaarheid.

Onze visie op hoofdlijnen leest u op de eerste pagina's. Wij vatten die samen als 'maatschappelijk gestuurde gebiedsontwikkeling'. Het betekent dat we vanaf het prille begin van de herontwikkeling van een stadsdeel werken vanuit breed maatschappelijk belang. Hoe we dat willen doen, werken we uit in de blokken (zie de inhoudsopgave) die daarna volgen. Daar gaan we ook in op de rol van alle private, maatschappelijke en publieke partijen die bij de ontwikkeling nodig zijn, vanaf de initiatief- en planfase, de ontwikkeling en realisatie, maar vooral ook daarna. Want dan begint het pas echt.

Essentieel in onze benadering is dat we niet alleen kijken naar de financiële kosten en opbrengsten van investeringen, maar naar de behoefte aan en het effect daarvan op sociaal welzijn, economische ontwikkeling en maatschappelijke aspecten, oftewel: op de 'brede welvaart'. Wij komen met suggesties voor een andere dan de gebruikelijke organisatorische aanpak, namelijk met intensieve deelname van maatschappelijke partners en gebruikers. Daarnaast zijn we op zoek naar een ander waardenstelsel dan alleen de grond- en vastgoedwaarde. Hoe de meer maatschappelijke waarden vorm kunnen krijgen, wil het Watertorenberaad uitwerken in een volgende publicatie.

Wat is het Watertorenberaad

Het Watertorenberaad is een samenwerkingsverband van een 25 à 30 publieke (rijk, provincies, regio's, gemeenten), publiek-private (corporaties) en private (beleggers, ontwikkelaars, bouwers, adviseurs) partijen. Het beraad houdt zich al meerdere jaren bezig met het verkennen van effectievere wegen voor stads- en gebiedsontwikkeling. Doordat de deelnemers hun praktijkkennis ter beschikking stellen, kan het beraad denken en doen combineren. Met als doel die inzichten te delen.



Gebied en gemeenschap

EEN VISIE VOOR DE GROOTSCHALIGE NOVEX- WONINGBOUWLOCATIES Maatschappelijk gestuurde gebieds- ontwikkeling



De stedelijke gebieden die we de komende decennia gaan (her)ontwikkelen, zullen anders zijn dan die uit de vorige golf van stadsontwikkeling. De grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties uit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het Programma Woningbouw worden werk-, woon- en leefgemeenschappen met een nieuw karakter. De opgave is om een grote mate van betaalbaar wonen te realiseren, voor veel één- à tweepersoonshuishoudens en met een grote sociaal-culturele diversiteit. In deze stadsdelen gaat het erom dat alle betrokkenen actief en blijvend deel uitmaken van en werken aan een stedelijke gemeenschap van bewoners en gebruikers. Een gemeenschap met ruim baan voor ontmoetingen, het stedelijke MKB, praktijkonderwijs, welzijn en zorg voor elkaar. Want hier liggen de uitdagingen voor onze samenleving en dus ook voor de manier waarop we onze steden en gebieden (her)ontwikkelen.

Dit toekomstbeeld van 'maatschappelijk gestuurde gebiedsontwikkeling' is het resultaat van proefprojecten voor de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties Eindhoven Knoop XL en Spoorzone Zwolle. Tijdens gesprekken en onderzoeken in deze steden kwam sterk naar voren dat maatschappelijke partners onmisbaar zijn aan de tafels voor project- en gebiedsontwikkeling. En dat nieuwe samenwerkings- en organisatievormen nodig zijn. De gesprekken hebben plaatsgevonden onder begeleiding van het Watertorenberaad.

Maatschappelijk gestuurd

De grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties liggen tegen stedelijke centra aan en gaan een belangrijke rol spelen in de stedelijke economie. Essentieel is dat we vanaf het begin die economische aspecten combineren met de maatschappelijke functie van het gebied voor de mensen die er komen te wonen. Dat vraagt om een breed en gecoördineerd opgezet programma van activiteiten en faciliteiten.

In de sociale sector is extra aandacht nodig voor maatschappelijke voorzieningen en voor de grote vraag naar woningen voor senioren. Als we zorgen voor stadsdelen van goede kwaliteit, waar het fijn wonen is en met sociale samenhang, maken we het mogelijk dat mensen er gezond kunnen leven en oud kunnen worden. Dat bespaart aantoonbaar op kosten die het gevolg kunnen zijn van vereenzaming, gebrekkige gezondheid en schrale maatschappelijke voorzieningen. Daarom is er behoefte aan buurten waar aandacht besteden aan elkaar en groeps-gewijze mantelzorg normaal zijn en waar professionele zorg niet ver is. Ook recreatief groen en een aantrekkelijke openbare ruimte zijn nodig voor een plezierige dagelijkse woonomgeving.

De stadsdelen krijgen een bevolking van jong en oud, werkend en gepensioneerd, met kantoortijgers, dienstverleners, zzp'ers in uiteenlopende sectoren, creatievelingen en allerlei maatschappelijke en publieke voorzieningen. Om daar een vitale samenleving van te maken, zullen ontwikkelaars en ontwerpers vanaf het



Gebied en gemeenschap

5



prille begin met toekomstige gebruikers in gesprek moeten zijn over wat zij nodig hebben. Samen stad maken is niet meer *nice to do*, maar *need to do*.

In verschillende grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties zullen een of meerdere instellingen voor middelbaar en hoger onderwijs gevestigd zijn. Die zorgen voor een levendige omgeving met jonge mensen en docenten die van heinde en verre ernaartoe komen. Dankzij de behoefte aan leer-werkplaatsen, studentenhuysvesting en ruimte voor jonge, startende ondernemers kan de onderwijsinstelling goed verweven raken met haar omgeving.

Organisatie van gebruikers

Om de stedelijke gemeenschap te laten functioneren, is het belangrijk dat alle 'gebruikers' georganiseerd raken. Die gebruikers zijn niet alleen de bewoners, maar ook het bedrijfsleven, de in het gebied gevestigde en actieve instellingen, woningcorporaties, beleggers en de gemeente. Die organisatie van gebruikers kijkt permanent, in overleg met de gemeente, met eigenaren en met gebruikers, naar wat die gemeenschap nodig heeft. De organisatie blijft dat ook doen wanneer na verloop van tijd de behoeften aan bijvoorbeeld voorzieningen veranderen. Zo blijft het stadsdeel meebewegen met de tijd.

Rijksoverheid

De grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties vormen een rijksprogramma waarbij verschillende ministeries betrokken dienen te zijn. Een van de sterke punten van zo'n aanpak is dat de ministeries dan uitgedaagd worden hun financiële ondersteuning op elkaar af te stemmen, meerwaarde voor elkaars opgaven te zoeken en – zo nodig – dwars door sectoren en departementen heen doorbraken tot stand te brengen. Zij kunnen dan bijdragen inbrengen in de nieuwe gebiedscoalities waar alle investerings- en ontwikkelingslijnen bij elkaar komen.



Zeventien grootschalige NOVEX-woningbouw- locaties

In het kader van de uitvoering van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het daaraan uitvoering gevende Programma Woningbouw, zijn zeventien grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties vastgesteld. Het zijn bestaande stedelijke gebieden die een nieuw leven krijgen als hoogwaardige woon-, leef- en werkmilieus, met veel ruimte voor bedrijvigheid en voorzieningen.

De zeventien zijn (met indicatieve woningaantallen, op lange termijn):

- Amsterdam HavenStad, een combinatie van veertien deelgebieden voor in totaal 80.000 woningen
- Metropoolregio Amsterdam-West, gekoppeld aan het stationsgebied van Hoofddorp en Lisserbroek-West. 34.000 woningen.
- Metropoolregio Amsterdam-Oost: met deelgebieden

Amsterdam Zeeburg/IJburg, Amsterdam Zuidoost en Almere-Centrum en Pampus. 170.000 woningen.

- Rotterdam Oostflank: het gebied tussen Rotterdam Alexander en Zuidplein. 35.000 woningen.
- Den Haag Central Innovation District en Binckhorst. 33.000 woningen.
- Oude Lijn Leiden-Dordrecht: langs deze spoorverbinding liggen gebieden in de gemeenten Leiden, Den Haag, Rijswijk, Delft, Schiedam, Rotterdam, Zwijndrecht en Dordrecht. Die zijn geschikt voor intensivering van het stedelijk gebruik en zij versterken samen het metropoolkarakter van de zuidelijke Randstad. 77.000 woningen.
- Utrecht Groot Merwede. Van het Utrechtse Beurskwartier tot Nieuwegein . 68.000 woningen
- Eindhoven Internationale Knoop XL. Het gebied Fellenoord bij het Centraal Station en langs de HOV-4 verbinding naar Veldhoven/ASML. 21.000 woningen.
- De Brabantse stedenrij, met
- CrossMark Breda, de groei van Breda over de rivier de Mark, aansluitend aan de historische binnenstad en het nieuwe centrumgebied. 6.000 woningen.
- Spoorzone Den Bosch. 15.000 woningen
- Tilburg, uitbreiding aan de westzijde van de Tilburgse Kennisas. 10.000 woningen.
- Groningen: Eemskanaalzone/ Stadshavens, de verbinding tussen de binnenstad van Groningen en Meerstad. 5.500 woningen.



- Groningen, Suikerzijde/Westflank. 8.000 woningen.
- Nijmegen Kanaalzone, inclusief Winkelsteeg en Dukenburg. 6500 woningen.
- Nijmegen Stationsgebied. 4.500 woningen.
- Zwolle Spoorzone en de Binnenstad. 10.000 woningen.
- Foodvalley, nieuwe ontwikkelgebieden in Ede-Zuidoost en Kernhem, Veenendaal-Centrum en Barneveld-Noord. 15.000 woningen
- Spoorzone Arnhem -Oost. 11.000 woningen. .



Uitgangspunten voor de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties

In de gesprekken in het Watertorenberaad is gezocht naar een vernieuwende aanpak, die niet opgesloten zit in oude kaders en die perspectief biedt op werkbare samenwerking tussen de vele partijen die samen een complex stadsdeel gaan vormen.

- Er is sprake van een samenwerking met de overheden als partners: Rijk (gebundelde inzet ministeries), provincie en gemeente (alle afdelingen en programma's).
- De samenwerking wordt vormgegeven per gebied maar de gebieden werken ook onderling samen, bijvoorbeeld als het gaat om opschaling van innovaties.



- Er komen pakketafspraken over de vele ontwikkelaspecten die perceelsoverstijgend zijn en die vrijwel altijd een langjarig karakter hebben.
- De (gebiedscoalities van de) gebieden werken op basis van een specifiek kader. Dat wil zeggen dat zij vergaande overeenstemming hebben over de belangrijkste ambities van het gebied. Zij kunnen in bijvoorbeeld een publiek-privaat-maatschappelijk gebiedsconvenant spelregels maken voor de openbare ruimte en de organisatie van energie en mobiliteit.
- Er is een landelijk programma voor de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties met eigen werkwijze, spelregels en waar nodig experimenteerruimte (o.a. voor versnelling) op landelijk niveau.
- Er is voor de 17 gebieden sprake van een eigen gebundelde geldstroom vanuit het Rijk, aangevuld door gebundelde geldstromen van provincie en gemeente(n) en gebaseerd op private en maatschappelijke geldstromen
- Ideaal is als men in de 17 gebieden qua inhoud en structuur voor de plot-overstijgende en langetermijnzaken privaatspubliek-maatschappelijk steeds zou kunnen samenwerken als ware men één partij. Invulling is maatwerk per gebied.



Gebied en gemeenschap

De nieuwe NOVEX-stadsdelen vragen een bredere invulling dan de dominante woon-winkel-kantorenlocaties die veelal bij mobiliteitsknopen zijn gebouwd.

Het gaat om stadsdelen waar bewoners en gebruikers alles vinden wat nodig is voor een levendig werk-woongebied. De samenleving vraagt tegenwoordig ook veel ruimte voor kleinere bedrijven, niet alleen voor kantoorachtige zakelijke en persoonlijke dienstverleners, maar ook voor maak- of service-bedrijven, zoals garages, installateurs van zonnepanelen en warmtepompen, meubelmakers, fietsmakers, mode-ateliers, reparatiecafés, hoveniers of schilders.

Doordat het woningaanbod gevarieerd is, kunnen de bewoners, wanneer hun inkomen groeit, ruimere woningen in de buurt vinden. Kinderen die er opgroeien, zien allerlei soorten bedrijvigheid in hun omgeving, omdat die niet is weggestopt op bedrijven-terreinen aan de rand of buiten de stad. Ze zien dat je in de zorg

kunt werken, maar ook dat je met je handen iets kunt maken of met je creativiteit iets nieuws kunt bedenken. Op veel van deze locaties zijn er onderwijsinstellingen. Niet alleen basisscholen, maar ook ROC's en hogescholen. Die kunnen zich verbinden met hun omgeving door stage- en leer-werkplaatsen, door studenten mee te laten denken over alles wat nodig is voor een fijne leefomgeving of zelfs letterlijk zelf in samenwerking met de gemeente en de gebruikers actief te zijn in het fysiek beheer en de sociale gemeenschapsvorming.

Ruime woningen – ook in de sociale huursector – worden nu vaak bewoond door slechts één (oudere) dame of heer. Die wil vaak wel kleiner gaan wonen, maar is daar alleen toe over te

halen als zij (of hij) in het vertrouwde stadsdeel kan blijven. Een goed aanbod aan nieuwe woningen voor alleenstaanden kan deze doorstroming op gang brengen, vooral dus op die plekken die goed aansluiten op deze al bestaande wijken.

Een compleet stadsdeel heeft ook allerlei vormen van horeca en ontmoetingsgelegenheden nodig en locaties waar de bewoners met elkaar iets kunnen ondernemen. Jeu de boules- en padelbanen verschijnen nu al overal en worden graag gebruikt, mensen blijven tot op hoge leeftijd sporten. Maar in een samenleving met steeds meer één- en tweepersoonshuishoudens is het dan wel belangrijk elkaar gemakkelijk te kunnen vinden om dat samen te doen. In je eentje is er niet zoveel aan.





Gebied en gemeenschap

9

Een sterk sociaal weefsel kan alleen ontstaan als er plaatsen zijn waar mensen iets kunnen organiseren. Er is behoefte aan zalen voor repetities van muziekgezelschappen, voor bridgeclubs en voor recepties. Ook een podium in de open lucht nodigt uit tot activiteit. De beschikbaarheid van zulke plekken maakt het gemakkelijk om iets in de eigen buurt te organiseren omdat je dan niet naar een ander deel van de stad hoeft te gaan. Het is duidelijk dat een actieve organisatie van gebruikers, misschien met hulp van de gemeente, nodig is om dit aantrekkelijke leven in de buurt te organiseren en te onderhouden.

Veiligheid – ‘Binnen zonder kloppen’

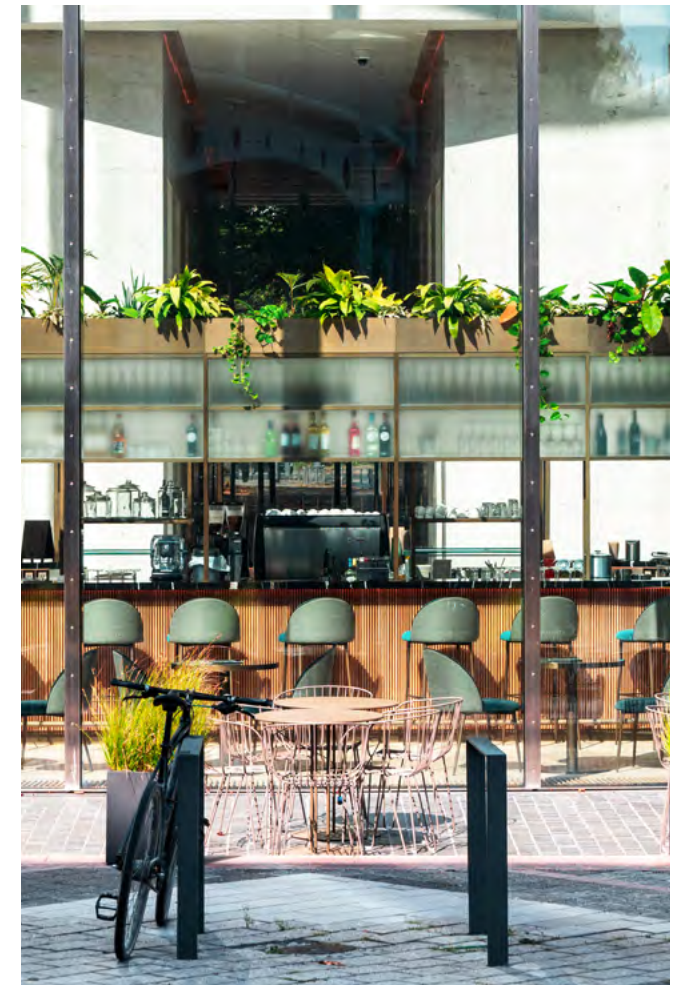
Belangrijk voor een gevoel van veiligheid is dat gebouwen en terreinen zo veel en zo lang mogelijk open zijn, zodat er steeds ‘ogen op straat’ zijn. Wij vragen ontwerpers ervoor te zorgen dat plinten en andere ruimtes op de begane grond in beginsel de hele dag en avond een functie hebben voor de mensen in het gebied, met goede toegang en verlichting. Zo maken we een gebied aangenaam om te wandelen of er iets te bezoeken.

Dit zou je kunnen toepassen bij scholen, zorgcentra, seniorencomplexen of bedrijfsverzamelgebouwen. Vanaf het begin zou er kunnen worden nagedacht over combinaties van functies, met bijvoorbeeld horeca, een sportschool, een repetitieruimte of zaaltjes voor avondcursussen. Dit is heel goed te combineren met de al groeiende inzet van gebouwconciërges in beleggers- of corporatiecomplexen.

Het sturen op meervoudig gebruik geldt ook voor tuinen, binnenplaatsen en plantsoenen. Misschien zijn die geschikt als speeltuintje, buurtmoestuin, jeu-de-boules- of padelbaan of als expositiegelegenheid voor kunstenaars. Hoe dan ook zouden we de scheiding tussen privaat en publiek gebruik zo veel mogelijk willen opheffen.

Rafelranden

Omdat je niet alles kunt plannen, is het waardevol als er in het gebied ruimte is voor functies die we nu nog niet kennen of die nog niet levensvatbaar zijn. Zulke rafelranden aan een buurt zijn stukjes grond of gebouwtjes die er wel zijn, maar die nog niet gebruikt worden. Ze liggen als het ware te wachten tot iemand met een goed idee ze nodig heeft. Starters kunnen er misschien in een containerwerkplaats onderzoeken of hun ideeën levensvatbaar zijn. Ondernemers met een tijdelijk project kunnen het gebied een paar maanden gebruiken. Misschien kan er tussen door een kermis of een circus zijn tenten opslaan.





Nieuwe rol voor maatschappelijke partners

Het concept van het 'complete stadsdeel' brengt een nieuwe rol mee voor organisaties die van belang zijn voor het welbevinden van de bewoners. Deze moeten namelijk in een vroeg stadium aan tafel met projectontwikkelaars, gemeente, stedenbouwkundigen en architecten, vóórdat de fysieke omgeving, de hardware, al uitgedacht is. Het is belangrijk dat zij vanuit hun ervaringen en opgaven inbreng kunnen leveren, mee kunnen denken over oplossingen en ook mee kunnen kiezen voor vorm en uitvoering van fysieke delen van de stadsontwikkeling.

Daarom is het essentieel deze maatschappelijke organisaties (inclusief zorgaanbieders) vooraf na te laten denken over de *software*: wat is in dit stadsdeel nodig als het gaat om aanpasbare woningen, zorghuizen, een lokaal medisch centrum, bereikbaarheid of gemeenschappelijke ruimten? Zijn huismeeesters nodig of toezichhouders op de openbare ruimtes?

Wat zijn de wensen van jonge mensen en hun behoeften aan werk-, ontmoeting-, speel- en sportplekken? En wat is nodig om dat te organiseren en het gebied actief tot een gemeenschap te ontwikkelen? Ook is het gewenst dat bedrijven, scholen en organisaties die zich in het gebied willen vestigen, al bij het begin aan kunnen geven wat zij nodig hebben.

Vitale senioren

De vergrijzing van de bevolking en het tekort aan helpende handen vragen om meer mogelijkheden voor mensen om op hogere leeftijd zelfstandig te kunnen blijven. Daarom moet een op de drie nieuwe woningen voor ouderen geschikt zijn om langdurig te blijven wonen. Ook stijgt de vraag naar kleine complexen waar ouderen zelfstandig en toch samen oud kunnen worden en voor elkaar kunnen zorgen. Ook is het belangrijk dat oudere mensen gemakkelijke en plezierige ontmoetingsplaatsen hebben en plaatsen waar zij activiteiten kunnen ondernemen, zowel binnen als in de open lucht.

De behoeften van de ouder worden bevolking veranderen. Wij zien bijvoorbeeld dat veel 65-plussers blijven werken, als kleine ondernemer, bij iemand in dienst of als vrijwilliger in maatschappelijke en culturele functies. Dat proces van vitaal oud worden zal doorgaan. Daarom is het ook zo belangrijk dat ook deze bevolkingsgroep steeds aan tafel zit bij de gebiedsontwikkeling en het gebiedsbeheer, want we willen een sociaal hechte wijk, waar groepsgebonden mantelzorg gemakkelijk en vanzelf-

sprekend is en voorzieningen binnen handbereik zijn. Een actieve wijkvereniging en corporaties kunnen hierin een verbindende rol spelen.

Een fijne vorm van woningbouw voor senioren is bijvoorbeeld die waarin een gemeenschappelijke ruimte beschikbaar is voor een leestafel of een drankje met kennissen uit de buurt. Plezierig is het ook wanneer in appartementengebouwen de gangen extra breed zijn, zodat die het karakter van een binnenstraat krijgen waar je een bankje in kunt zetten. Uiteraard moet groen beschikbaar zijn om te wandelen of de hond uit te laten. Met voldoende zit- en rustgelegenheid op korte afstanden van elkaar.

Verder is het belangrijk dat het nieuwe stadsdeel goed verbonden is met de rest van de stad, ook voor mensen die niet meer gemakkelijk autorijden. Dat vraagt om brede fietsstraten, wandelboulevards met bankjes op een aantrekkelijke plek, kunst in de openbare ruimte en tram- en bushaltes die bescherming tegen weer en wind bieden. Dit maakt duidelijk hoe belangrijk het is om vanaf het begin ervaringsdeskundigen bij het stadsdeelontwerp te betrekken.



Projectontwikkelaars zoeken bredere impact

Bij maatschappelijk gestuurde gebiedsontwikkeling zoeken projectontwikkelaars naar nieuwe vormen van integrale planvorming. Sommige, vooral grote, hebben daar al ervaring mee. Voor andere is dit een terrein dat ze nog moeten verkennen.

Projectontwikkelaars in deze gebieden kijken dan niet vooral naar de opbrengst per vierkante meter en de parkeergelegenheid voor hun gebouwen. Zij zullen ook rekening houden met de maatschappelijke en economische omgeving waarin hun projecten staan. Een streven is om er het 15-minutenprincipe te realiseren: dat inwoners binnen een kwartier alle dagelijkse voorzieningen kunnen bereiken.

Dit betekent dat er een belangrijke rol ligt voor bredere maatschappelijke partijen om samen projecten optimaal te laten functioneren en met inbreng te komen om het project een

veelzijdiger rol in zijn omgeving te geven. Beleggers kunnen bijvoorbeeld de vraag krijgen of zij mee willen werken aan meervoudig gebruik van hun bestaand onroerend goed of aan de realisatie van specifieke maatschappelijk benodigde nieuwbouw. Hun objecten gaan dan meer deel uitmaken van de hele puzzel van het stadsdeel. Dat is al gauw voordelig omdat het bijdraagt aan de directe en indirecte waarde (bredere huuropbrengsten, hogere vastgoedwaarde) van het onroerend goed in de omgeving en niet het minst ook van het eigen object.



Brede welvaart en bestaanszekerheid

Maatschappelijk gestuurde stadsontwikkeling geeft invulling aan het begrip brede welvaart. Daarin wordt in de afweging van kosten en opbrengsten niet alleen naar financiële en economische waarden gekeken. En het gaat ook niet alleen om milieukosten en ruimtebeslag. Brede welvaart gaat ook over gelukkig samenleven, bijvoorbeeld over de kosten die het gevolg zijn van gebrekkige gezondheid van mensen veroorzaakt door sociaal isolement, werkloosheid, door overbelasting van alleenstaande ouders of spanningen als gevolg van te duur en/of te krap wonen.

Het Sociaal en Cultureel Planbureau heeft in zijn rapport *Eigentijdse ongelijkheid* (2023) uitvoerig geschreven over het belang van beleid en voorzieningen om de ongelijkheid in de samenleving terug te dringen en bestaanszekerheid te vergroten. Het wijst er daarbij ook op dat woningmarktbeleid kan zorgen voor voldoende en kwalitatief goede huisvesting in een gezonde en veilige woonomgeving, wat onder meer gezondheidsklachten kan voorkomen.

Inzichten in Zwolle

In juni 2022 is in Zwolle onderzocht aan welke eisen het vernieuwde stadsdeel Zwolle-Spoorzone zou moeten voldoen. Deelnemers daaraan waren mensen van onder meer NS, projectontwikkelaars, corporaties, de adviesraad Concilium, hogeschool Windesheim, het ECO-team Spoorzone Zwolle, de cultuur-, welzijns-, en zorgsectoren, studentenhuisvesting, de gemeente (inclusief het sociaal domein) en de regio.

Het proces

Tijdens de gesprekken kwamen de deelnemers tot de volgende inzichten als het gaat over het proces:

- Het grote belang van het erin betrekken van zachte waarden.
- De behoefte vanuit stad en samenleving aan een brede coalitie voor de ontwikkeling van de Spoorzone
- Het belang van ook actieve sociale programmering, naast programmering op gebieden als economie, onderwijs en cultuur.
- Het onderbelicht zijn van de huidige en toekomstige positie van de feitelijke gebruikers, inclusief de bewoners.
- De mogelijke rol en inbreng van (wonen-)zorgpartijen.





- Als alle partijen opereren als waren zij één partij of portemonnee, dan kan iets tot stand komen wat nu heen en weer wordt geschoven, zoals de vestiging van een interessante voorziening. Het is een verdelingsvraagstuk en dat vraagt om verevenings-spelregels.
- Denk ook aan een initiële publieke trekkersrol die een mobiliteitsconcept of -bedrijf kan hebben.

Wanneer succes?

De deelnemers zouden de Spoorzone echt een succes vinden als het gebied onder meer aan de volgende eisen zou voldoen.

- Geen afgegrensd stadsdeel maar juist een gebied met flexibiliteit dat zich blijft ontwikkelen in samenhang met stad en regio. Dat vereist een goede relatie met het stadshart en met hogeschool Windesheim. Veel aandacht voor creativiteit en cultuur als basis om tot innovatie te komen.
- Het woonplezier moet minimaal een 8 scoren, waarbij mensen zich echt verbonden voelen met levendig Zwolle. Er komen veel nieuwe, ook collectieve, woonvormen voor jong en oud.
- Geen anoniem stadsdeel, maar juist een inclusieve stad met een sterke sociale samenhang. Mensen moeten er lang willen blijven wonen zodat de gehechtheid alleen sterker wordt. Met buddyprogramma's en sociale projecten zorgen mensen voor elkaar.
- Het gebied leunt sterk op het openbaar vervoer. Dankzij een groot aanbod aan deelmobiliteit speelt de auto nauwelijks een rol en zie je hem bijna niet.
- Fysieke zaken die het perceel van één eigenaar overstijgen

(plot-overstijgend) worden samen aangepakt, met flankerend beleid van overheden. Dat gaat onder andere over het mobiliteitssysteem, het aanbod en de levering van energie en de klimaatadaptieve inrichting.

- Vanuit economische en maatschappelijke invalshoeken willen alle (maatschappelijke) partijen voor het gebied afspraken maken over wat op welke plaats tot stand gaat komen en welke voorzieningen in de plinten van gebouwen zullen komen.
- Er komen werkplaatsen met serieuze bedrijven die van belang zijn voor studenten en voor onderzoek en er komt een 'ontdekfabriek' voor het basisonderwijs.

Uitwerking

In de uitwerking zouden onder meer de volgende stappen kunnen worden gezet:

- Ontwikkel een gebiedsgerichte en bredere gebiedscoalitie van overheid-markt-bedrijfsleven-samenleving.
- Organiseer een gezamenlijke aanpak van naast economische/culturele ook maatschappelijk/sociale programmering.
- Structureer de inbreng vanuit gebruikers; dat gaat verder dan omgevingscommunicatie.
- Organiseer formeler de uitgangspunten van de publiek-private samenwerking op het niveau van het totale gebied. Bijvoorbeeld via een samenwerkingsovereenkomst (sok) op hoofdlijnen of een gebiedsconvenant; dit is dan een publiek-private oplegger op de ontwikkelstrategie met de gezamenlijke principes en spelregels voor de fysieke realisatie.
- Structureer via een gebiedsfonds het opdrachtgever-/aan-

deelhouderschap dan wel de mede-bekostiging ten behoeve van mobiliteit(bedrijf), energie(bedrijf) en gebiedsbeheer.

Liesbeth Borsboom, directeur en loco-secretaris van Zwolle

'In de gesprekken die we met de vastgoedpartijen over de Spoorzone hebben gevoerd werd duidelijk dat we uiteindelijk allemaal een leefbare en levendige stad willen hebben. De inzichten die we kregen van de onderwijs-, zorg-, cultuur- en welzijnspartners zijn daarbij van groot belang geweest. Het besef wordt nu breed gedeeld dat we bij de ontwikkeling van de Spoorzone veel meer aandacht aan de sociale aspecten en de leefbaarheid moeten besteden. Daar zullen we actief op moeten sturen.'



Inzichten in Eindhoven



EEN OVERZICHTSTEKENING VAN HET PLANGEBIED KNOOP XL



ONTWIKKELING VAN NS STATION TOT MULTIMODALE KNOOP

In Eindhoven zijn in 2022 gesprekken gevoerd over de verdere ontwikkeling van Knoop XL, een gebied van 55 hectare rondom het Centraal Station. Deelnemers waren onder meer de gemeente, de Provincie, Brainport Development, de TU's van Eindhoven en Delft, het high-techbedrijfsleven, de design-sector, NS en ontwikkelaars van vastgoed-, energie- en mobiliteitssystemen, maar ook het sociaal domein, de cultuursector en de aangrenzende wijken in Woensel. De gesprekken leidden tot de volgende inzichten:

Wat is nodig?

- Een gebiedscoalitie van publieke, private en maatschappelijke partijen die het eens wordt over het karakter en de doelstellingen van het gebied en die daar actief aan wil werken.
- De gebiedscoalitie heeft een stevige positie nodig met heldere taken, voldoende staf en financiële middelen, zodat ze langjarig en integraal kan werken. Hierbij moet een structurele dialoog worden georganiseerd met bewoners en 'gebruikers' van het gebied zoals studenten, kleinere ondernemers en organisaties.
- Knoop XL en de stad ook sociaal-ruimtelijk met elkaar verbinden, dus met onderwijs, onderzoek, maatschappelijke organisaties en de overheid. Bijvoorbeeld met een programma met inzet van bedrijfsopleidingen met toegevoegde waarde voor het gebied en de stad.
- Samen technologie, design en kennis (TDK) in de etalage zetten en katalysatoren aantrekken die dat verder kunnen versterken.

- Een goede verbinding maken tussen de fysieke ontwikkelorganisatie en de actieve programmering voor de sociaal-economisch-maatschappelijke kracht van het gebied.
- Het benutten van het polycentrische netwerk van omliggende (stedelijke) kernen.

Wanneer is het een succes?

In de gesprekken ontstond het volgende ambitiebeeld voor het gebied:

- Het gebied is als een economisch kennis- en innovatiedistrict van internationaal belang. Het is een vooruitgeschoven post van bedrijven als ASML, Sioux Technologies en VDL, die nu vooral aan de rand van de stad zijn gevestigd, en het biedt uitbreidingsmogelijkheden voor het daar al gevestigde Summa College, de Fontys Hogeschool en de TU/e.
- De bevolking is een mix met onder meer oudere mensen, studenten en hooggeschoolde werkers uit binnen- en buitenland.
- Het is een verblijfsgebied met meer groen, met heel weinig autoverkeer en met warmte-terugwinning uit rioolwater, grond- en oppervlaktewater.
- Voorzieningen zijn dicht bij de mensen in de woonomgeving geclusterd. Er zijn jaarlijks afspraken over de verbetering van de openbare ruimte en de omgeving van de gebouwen. Er is veel flexibiliteit in de gebouwen en in de gebiedsinrichting.
- Er zijn structureel mogelijkheden voor experimenten, kunsten en vrije ruimte.



Uitvoering

Voor de uitwerking is onder meer het volgende nodig:

- Ontwikkel een gebiedsgerichte, brede gebiedscoalitie overheid-markt-bedrijfsleven-samenleving, inclusief verdieping van de samenwerking met partners als Brainport en het Zuid-Nederlandse mobiliteitsprogramma SmartwayZ.
- Formaliseer die organisatie in een gebiedsconvenant.
- Organiseer een samenhangende programmering voor alle economische, culturele, maatschappelijke en sociale doelen. Structureer daarvoor de positie en inbreng vanuit de gebruikers.
- Organiseer plot-overstijgende en sectoroverstijgende samenwerking ten behoeve van mobiliteit, energie, klimaatneutraliteit en de circulaire economie.
- Structureer via een gebiedsfonds het opdrachtgever-/aandeelhouderschap en mede-bekostiging voor de ontwikkeling en het beheer van het gebied ten behoeve van een mobiliteit (bedrijf), een energie(bedrijf), de circulariteit en het gebiedsbeheer.

Frank van Swol, programmadirecteur Eindhoven Internationale Knoop XL & MIRT

'We gaan de hele stad betrekken bij de ontwikkeling van dit gebied. Met alle maatschappelijke en sociaal-economische krachten moeten we dit tot een succes kunnen maken.

Met als basis een meerjarig financieel pakket dat we overeenkomen met partners bij het Rijk, de provincie en het bedrijfsleven.'

Voor de mobiliteitsontwikkeling is in de gesprekken deze indicatie gemaakt van de bijdragen van verschillende partijen:

Opgave	Investeringsraming (mio € - incl. BTW)	Deel rijk (mio € - incl. BTW)	Deel regio (mio € - incl. BTW)
Korte termijn maatregelenpakket mobiliteitstransitie	185	46,25	138,75
Versnellingsopgave Fellenoord/Knoop XL Eindhoven ¹	137	98	39
HOV 4/De Run/High Tech Campus Eindhoven	270	132	138
Multimodale Knoop/station Eindhoven centraal	727	469	258
Hoofd- en onderliggend wegennet	ntb	ntb	ntb
Spoorse opgave	125	125	0
A58 Eindhoven - Tilburg	126	126	0
Totaal	1.570	996,25	573,75

1. Regionale bijdrage voor rekening gemeente Eindhoven en provincie Noord-Brabant



OVERZICHT VAN DE FELLENOORD



Organisatie: gebiedscoalitie, programmteam, ontwikkelteam en gebruikersorganisatie

Voor de ontwikkeling van de NOVEX-stadsdelen is vanaf het begin een brede **gebiedscoalitie** nodig die alle belanghebbenden bijeenbrengt. Zonder die vroege betrokkenheid ontstaat er louter een fysieke omgeving die geen toegevoegde sociale, economische en maatschappelijke meerwaarde heeft.

Zo'n gebiedscoalitie is een netwerk: een veelheid van samenwerkende partijen die elkaar goed weten te vinden. Een rol van de gemeente als actieve partner in de coalitie is cruciaal. Daarnaast zijn onmisbaar partijen als de regio/provincie, soms het Rijk, vervoerspartijen, vastgoedbedrijven (ontwikkelaars, corporaties, beleggers), het bedrijfsleven en – niet het minst –

ook bijvoorbeeld onderwijs-, welzijns-, cultuur-, sport- en zorginstellingen. Ook de bestaande gebruikers van het gebied (zoals VvE's van bestaande wooncomplexen) horen hier aan tafel.

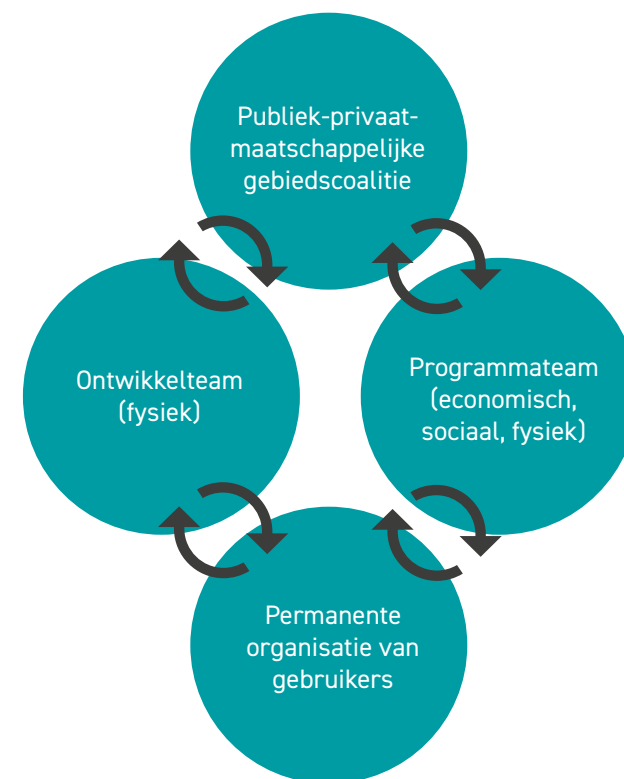
De praktijk leert dat een 'lokale kampioen' veel toegevoegde waarde kan hebben. Zo'n kampioen maakt het gebied herkenbaar, geeft het gebied een gezicht en kan door zijn status als trekker van de samenwerking optreden. Het kan ook een groepje zijn, zoals enkele prominente ondernemers, maar ook mensen van een onderwijsinstelling, een theaterdirecteur, de NS als stationseigenaar of een woningcorporatie die een groot nieuw complex tot stand wil brengen.

De deelnemers aan de gebiedscoalitie (economisch, sociaal en fysiek) stellen samen de **strategie** op voor de ontwikkeling van het gebied, te vertalen naar een publiek-privaat-maatschappelijk afsprakenkader.

Programmteam (economisch, sociaal, fysiek)

Daarbij vormt de coalitie een **programmteam** dat voor de coalitiepartners de actieve programmering (zie hieronder) doet. Die kan verschillende vormen aannemen, variërend van een netwerkorganisatie zonder rechtspersoon tot een stichting, vereniging of coöperatie. Hierbij geldt de basisregel 'vorm volgt functie', want elke situatie is anders. Het programmteam maakt op basis van de strategie van de gebiedscoalitie elk jaar een (meer)jaarlijks programma van functies en activiteiten voor het gebied.

Organisatie maatschappelijk gestuurde gebiedsontwikkeling





Ontwikkelteam (fysiek)

Voor de uitvoering van het programma is een **ontwikkelteam** nodig, dat de fysieke ontwikkeling van het gebied ter hand neemt en **uitvoering** geeft aan de strategie, het publiek-privaat-maatschappelijk afsprakenkader en de fysieke componenten van het programma.

Organisatie van gebruikers

Het sluitstuk van het geheel is de permanente **organisatie van gebruikers**. Die is nodig omdat het noodzakelijke weefsel van werken, wonen, zorgen en leven niet vanzelf in stand blijft. Een gebied is niet 'klaar' bij oplevering. Sterker nog, dan begint het pas.

De organisatie van gebruikers kan bijvoorbeeld de vorm krijgen van een 'vereniging van gebiedseigenaren en gebruikers' die werkt met een perspectief van twintig jaar. Dat vraagt om een vorm van ondersteuning die namens de gebruikers de gebiedsregie heeft. Daar werken een paar mensen die steeds in gesprek blijven met alle gebruikers en die zorgen dat al die gebruikers gelukkig blijven met hun plek en hun omgeving.

Wie zijn die **gebruikers** en betrokkenen in deze organisatie? Het zijn de beheerders van bedrijfspanden, de (gebouwconciërges en wijkregisseurs van de) corporaties, de 'servicebutlers' van beleggerscomplexen, de verenigingen van eigenaren, de gemeente (bijvoorbeeld de plantsoendienst, de bibliotheek), de zorgaanbieders, de huisartsen, het sociaal

wijkteam, de onderwijsinstellingen (de basisschool!), de ondernemersvereniging (horeca, dienstverleners), de beheerders van maatschappelijke en publieke voorzieningen, wijkagenten, de cultuuraanbieders, de beheerders van parkeergarages, de ov-aanbieders en de wijkvereniging.

Een degelijke organisatie, die namens de gebruikers de gebiedsregie ter hand neemt, bevordert de gemeenschapsvorming, zorgt dat de gebruikers met elkaar in gesprek blijven en bewaakt voor de lange termijn de kwaliteit van het stadsdeel.

De hier beschreven vorm van gebiedsregie is nu nog onbekend terrein en het is een van de grootste uitdagingen voor de NOVEX-stadsdelen. Er zitten natuurlijk kosten aan, want je hebt professionals nodig om dit goed te doen. Maar we hebben in oudere stadsdelen geleerd dat zonder deze sturing op gemeenschapsvorming en het met elkaar in gesprek komen en blijven hoge maatschappelijke kosten ontstaan, dat het gebied kaal, schraal en saai of zelfs ronduit onveilig kan worden en dat de levendigheid en leefbaarheid van het gebied onder druk komt te staan, inclusief de waarde van het onroerend goed.

Principes voor het ontwikkelingskader

Het **ontwikkelteam** werkt op basis van de ambities en het programma van de gebiedscoalitie en programmateam de ruimtelijke inrichting van het gebied uit en voert die uit. Om de nieuwe stadsdelen te ontwikkelen is een gezamenlijk publiek-

privaat kader nodig van principes en spelregels. Overheden, woningcorporaties, marktpartijen en anderen (waterschap, netbeheerder) hanteren dit bij de fysieke ontwikkeling van het gebied. Het gaat over de vraag: hoe werken we samen? Het kader kan de vorm krijgen van een manifest, een convenant of een ambitiedocument.

Voor dit alles is een basisvoorwaarde dat men open met elkaar aan tafel zit, zonder verborgen agenda's. 'Zachte' relaties zorgen voor soepele samenwerking én het sneller oplossen van de onvermijdelijke conflicten.



Wat is actieve programmering?

Het programmteam werkt de actieve programmering uit. Wat verstaan we onder actieve programmering? Dit is een geheel van functies en activiteiten voor, tijdens en na de ontwikkeling van het gebied. Het is de 'inhoud' van het gebied en daarmee bepalend voor het bouwprogramma). Enkele mogelijke onderwerpen en thema's:

Levendigheid, ontmoeting en menging

- pleinen en parken als huiskamers voor het stadsdeel
- evenementen het hele jaar door
- menging van wonen en werken: bedrijvigheid op de juiste hoeken, bedrijfsverzamelgebouwen, broedplaatsen
- levendige plekken met detailhandel, horeca, sportscholen, culturele voorzieningen, buurtrestaurant
- plekken waar jongeren hun energie kwijt kunnen.

Sociale samenhang

- samenleven bevorderen van jong en oud, ook met mensen met een beperking of kwetsbare gezondheid
- openbare ruimtes, groen en water als verblijf- en wandelgebieden voor senioren
- basisscholen met ontmoetingsruimte, centra voor jeugd- en gezin; slimme plekken kinderopvang
- laagdrempelige welzijnsdiensten, schuldhulpverlening
- buurtapps over leefbaar, schoon en veilig, verbonden met wijkagent en boa's
- gezondheidscentrum met huisartsen en apotheek, inloopfunctie voor de wijk
- inbedding en begeleiding van statushouders en vluchtelingen
- wonen-zorgconcepten, aanleunwoningen.

Leren, werken, innoveren

- aantrekken van bedrijven, markten en andere werkmogelijkheden
- samenwerken onderwijs-bedrijfsleven, gericht op leren, proberen, innoveren; zowel universiteit als mbo/roc als hbo.
- actieve betrokkenheid mbo bij vormgeving, onderhoud en beheer van het stadsdeel
- flexwonen, *tiny housing*-concepten, tijdelijke woonplekken
- reparatiecafés, kringlooplocaties
- initiatieven voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt, bijvoorbeeld in het verduurzamen van bestaand vastgoed.



Mobiliteitsbedrijf voor iedereen

Een innovatie in de NOVEX-stadsdelen wordt het gemeenschappelijke mobiliteitsbedrijf. Dat houdt de regio over de parkeergelegenheden, het organiseert het aanbod van deelauto's, -fietsen, -scooters en het is de vertegenwoordiger van het stadsdeel in het gesprek met het lokale ov-bedrijf. Soms zal dit bedrijf zelfs de toegankelijkheid van het gebied voor auto's of de stadslogistiek regelen: wanneer mogen waar vrachtauto's naar binnen? Dit is onmisbaar in een stadsdeel met hoge dichtheden en met prioriteit voor leefbaarheid op straat.

Niet elk huishouden zal een eigen auto nodig hebben en het stadsdeel heeft een ruim ov-aanbod. Wanneer dat niet voldoende is, is er een voordelig abonnement op een deelauto die altijd beschikbaar is, of dit nu voor een korte rit is of voor een vakantie. Het mobiliteitsbedrijf zorgt dat dit allemaal naadloos op elkaar aansluit en dat iedereen op de uren waarop zij/hij het nodig heeft, over een geschikt vervoermiddel beschikt.



De auto gaat grotendeels ondergronds. Daardoor ontstaat boven de grond meer ruimte voor andere activiteiten en veel leefruimte met groen en sport- en spel mogelijkheden voor jong en oud.

Vervoerskundigen gebruiken voor deze benadering het ordeningsprincipe STOMP. Dat is een systematiek om de stedenbouwkundige en verkeerskundige werelden te verbinden. Het idee is simpel: de letters s, t, o, m en p geven de gewenste volgorde van vervoerswijzen weer. Zo heeft de s van stappen (lopen) de hoogste prioriteit, gevolgd door trappen (fiets), openbaar vervoer, 'MaaS' (*mobility as a service*, huurauto's, -fietsen en dergelijke) en tot slot de p van de particuliere auto.



Een eigen energiebedrijf (als nodig)

Het nieuwe stadsdeel zal voor een groot deel energie-autonoom zijn, maar dat vereist waar nodig een nieuwe energie-organisatie. Dit kan per gebied, maar vaak kan het ook op de grotere schaal van een stadsdeel, stad of regio.

Als het gaat de warmte- en koudevoorziening organiseren projectontwikkelaars tot nog toe vaak een eigen ondergrondse warmte-koude-opslag (wko) bij hun perceel. Maar in meerdere nieuw stadsdelen kan dat al niet meer, omdat er onder grond te weinig ruimte is. Dus zal ook die vorm van energievoorziening gemeenschappelijk geregeld moeten worden.

Elektriciteit kan decentraal worden opgewekt en opgeslagen door het nieuwe energiebedrijf, samenwerkend (voor distributie en/of levering) met sectorpartijen. Waarbij de baten lokaal blijven. Maar de acceptatie van windturbines en zonneparken is vaak lastig en ze zijn ook moeilijk in te passen in drukke stadsdelen. Hier is een combinatie van opwekking op grotere schaal en slimme verdeelsystemen (*smart grids*) onmisbaar.

Voor de toekomst staat samenwerken tussen energieproductie en mobiliteit op de agenda: energieproducerende woningen laden de auto op en omgekeerd. Daarbij zijn collectieve opslagsystemen, zoals wijk- en buurtbatterijen, onmisbaar.



Realisme in kwaliteit en duurzaamheid

Het nieuwe stadsdeel voldoet aan alle eisen die duurzame ontwikkeling stelt: bouwen met herbruikbare materialen, decentraal opgewekte schone energie, bestendig tegen zowel wateroverlast als droogte en hitte en met prioriteit voor gezonde mobiliteit (lopen, fietsen, openbaar vervoer, deelmobiliteit) en het inperken van files in en om de stad.

Aan de kwaliteit van de openbare ruimte en de architectuur mogen hoge eisen worden gesteld, maar het betere mag niet de vijand worden van het goede. Wij pleiten voor een gezonde relativisering: maak voor de kwaliteits- en duurzaamheidseisen een basis- en pluspakket. Zodat het nergens een 4 wordt, maar het ook niet overal een 10 hoeft te zijn, waardoor de ambities te hoog worden opgeschroefd en de uitvoering niet meer realistisch is.



Financiële afsprakenkaders op rijks- en gebiedsniveau

Zowel op nationaal als op gebiedsniveau komt een groot aantal investeringsstromen op gang. De kunst is die optimaal te benutten, hoewel ze uit verschillende bronnen komen. Een aantal van die stromen zou (op papier) gebundeld kunnen worden. Het bundelen van die stromen benut de investeringskracht van de rijksoverheid en de potentiële 'rijkdom' in allerlei opzichten van het gebied.

Op nationaal niveau

Op nationaal niveau vormen de grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties een integrale verstedelijkingsopgave, die zich uitstrekt over alle delen van het land. Deze verstedelijkingsopgave vraagt om een meerjarige, samenhangende programma-tische aanpak, waarbij ook de investeringsstromen gebundeld en afgestemd ingezet worden. Niet alleen publiek-publiek, maar ook publiek-privaat-maatschappelijk. Op rijksniveau is van belang dat

de investeringsstromen van relevante ministeries elkaar versterken, gevoed door de stedelijke maatwerkopgaves. Het gaat in het bijzonder om de bijdragen van BZK, IenW, EZK (gemengde werk-woongebieden), OCW (innovatiedistricten in samenwerking met ook universiteiten en hogescholen), VWS (gemeenschapsopbouw) en SZW (instroom arbeidsmarkt).

Met co-financieringsafspraken van gemeenten, provincies en Rijk slaat de publieke sector vervolgens als geheel de handen ineen. Via de verschillende Woondeals, prestatie-afspraken en gebiedsgerichte contracten met woningcorporaties en marktpartijen vertalen gemeenten de woningbouwambities in uitvoeringsovereenkomsten.

Maar de opgave is breder en de aanpak moet dus ook breder zijn. De NOVEX-woningbouwlocaties hebben belangrijke relaties met nationale programma's zoals – naast evident het MIRT en de stikstofproblematiek – het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid (veel kwetsbare aandachtswijken liggen om de hoek) en de stimulans van de technologische Topsectoren. Wij pleiten daarom voor het ontwikkelen van inspirerende wonen-leren-werken-omgevingen.

Meerdere van de 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties dragen de ambitie in zich uit te groeien tot innovatie-districten. Dit vraagt een 1-op-1-aansluiting op het innovatiebeleid en ook inzet vanuit de regionale ontwikkelingsmaatschappijen (ROM's).



Die hebben immers de taak innovatie-hotspots gericht te stimuleren.

Extra gereedschap

Voor de NOVEX-woningbouwlocaties is soms extra gereedschap nodig met een nationaal karakter. Naast de bekostiging van onrendabele toppen, kan het ook nodig zijn over te gaan tot voorfinanciering van grootschalige publieke grondverwerving. Bij versnipperd bezit en sterk uiteenlopende belangen schiet de realisatie anders onvoldoende op.

Het Watertorenberaad ziet echter een nog bredere investeringsnoodzaak: 'waardegestuurde gebiedsontwikkeling' vraagt ook om voorfinanciering van maatschappelijk 'slimme' investeringen.



Daarmee bedoelen we investeringen die aanvankelijk vooral bij partijen buiten 'het project' en/of vooral op langere termijn tot aantoonbare voordelen en opbrengsten leiden. Wij pleiten daarom voor de oprichting van een maatschappelijke investeringsbank, naar het Britse voorbeeld van de Big Society Capital Bank. In onze volgende publicatie willen we hier uitwerking aan geven.

Ook zou de rijksoverheid, in afstemming met de steden, 'doorbraakteams' kunnen inzetten die helpen obstakels te overwinnen, bijvoorbeeld in de relatie tussen woningbouw en landelijke-regionale netcapaciteit, stikstofmaatregelen (zoals agrariërs uitkopen), totstandkoming van mobiliteitshubs of de besluitvorming over alternatieve locaties voor in de weg zittende of hindergevende activiteiten (asfalt-, beton-, afvalcentrales, etc.).



Er zijn per saldo daadkrachtige vormen van bestuurlijke samenwerking nodig met verschillende ministeries, rijksprogramma's, provincies en gemeenten, vooral ook in samenwerking met markt en maatschappij. De 17 grootschalige NOVEX-woningbouwlocaties zijn verder al begonnen elkaar op te zoeken om kennis uit te wisselen, bijvoorbeeld over de samenwerking tussen publiek-private en maatschappelijke partners t.b.v. de gebiedsontwikkeling.

Op gebiedsniveau

Daarnaast zijn financiële kaders nodig op het niveau van de NOVEX-locaties. Elke gebiedscoalitie maakt over deze stromen een financieel afsprakenkader voor de integrale, langjarige publiek-private samenwerking.

Wie zijn de partijen die aan het afsprakenkader deelnemen? Dat zijn aan de **publieke kant** de gemeente, de regio/provincie, het waterschap, beheerders van het energienet en het Rijk. Aan de **investeerskant** zijn dat de projectontwikkelaars en de corporaties, de vastgoedbeleggers en de vve's van de particuliere complexen. Deelnemers zijn ook de **'gebruikers'** van het gebied, het daar gevestigde (of nog te vestigen) bedrijfsleven, de particuliere huurders en de exploitanten van onroerend bedrijfsgoed. Ook partijen op het gebied van onderwijs, welzijn en cultuur kunnen aan het afsprakenkader deelnemen.

Waar gaat het financieel afsprakenkader over? Dat zijn de volgende opgaven:

- **Actieve programmering:** hierbij zijn eigenlijk alle partijen betrokken, want dit is de kern van de maatschappelijk gestuurde gebiedsontwikkeling. De verschillende investeerders, inclusief de gemeente, leveren een financiële bijdrage die gerelateerd is aan hun opdrachtgeverschap. De overheden dragen bij vanuit hun maatschappelijke taken. Ondernemingen in het gebied dragen bij via hun ondernemersvereniging of hun bedrijfsinvesteringszone. Particuliere huurders dragen bij via hun huurdersvereniging.
- **Functies waarvoor verplichte samenwerking onvermijdelijk is.** Dat vraagt om spelregels over de financiële verevening en het zekerstellen dat elke partij een eerlijke bijdrage levert, ook als die partij pas later toetreedt. Bijna onvermijdelijk vraagt dit ook om een gebiedsbegroting waarin alle investeringsstromen en vormen van waardecreatie in beeld komen.

- **Vastgoedontwikkeling:** dit zijn afspraken waaraan in de eerste plaats projectontwikkelaars, corporaties en beleggers en gemeenten meedoen. Mogelijk doet ook het in het gebied gevestigde bedrijfsleven mee, bijvoorbeeld omdat het belang heeft bij 'eigen' woningen voor medewerkers in het gebied. Via de huur en de koopprijs dragen de particuliere, bedrijfsmatige en maatschappelijke gebruikers de vastgoedontwikkeling.
- **Openbare ruimte, water, groen en infrastructuur:** hier ligt een verantwoordelijkheid voor de gemeente, het waterschap en het Rijk (onrendabele top). Bij ontwikkelaars kan kostenverhaal plaatsvinden voor publieke investeringen en beheer. Bovendien zijn een aantal kosten al verdisconteerd in de grond-, verkoop- en huurprijzen.
- **Het mobiliteitsconcept:** een hoofdrol ligt hier voor de gemeente in samenwerking met de regionale vervoersautoriteit. Zij zouden een mobiliteitsbedrijf kunnen oprichten dat ook gekoppeld is aan projectontwikkelaars, corporaties, beleggers en vve's. Het bedrijfsleven kan mobiliteitsdiensten afnemen en de gemeente en het Rijk kunnen bijvoorbeeld voorfinancieren en/of een onrendabele top afdekken.
- Voor de **energievoorziening** zullen veel kosten gerelateerd zijn aan de initiële investeringen (aanleg en aansluiting). Bedrijfsleven, woningeigenaren en huurders dragen hun gebruikskosten bij. Rijk en gemeente kunnen bijdragen leveren aan de afdekking van de onrendabele top of met voorfinanciering, bijvoorbeeld uit een energietransitiefonds.
- Bij de opgave **circulariteit** ligt een rol voor gemeenten met corporaties, ontwikkelaars, bouwers, beleggers en gebruikers. Het gaat erom zo te bouwen en te beheren dat materialen en reststromen van projecten en bedrijven hergebruikt kunnen worden, bijvoorbeeld via een materialenbank of een materialenmarktplaats. Voor zowel consumenten als het bedrijfsleven kunnen er voorzieningen komen voor circulair gebruik.

Ook na de investerings- en opbouwfase is het financieel kader van belang. Het **programmeamteam** van alle betrokken partijen blijft dan permanent bezig met de economische, maatschappelijke, sociale en culturele vitaliteit van het gebied. Daarnaast is er een **gebruikersorganisatie** die bijvoorbeeld werkt onder de paraplu van een stichting waaraan alle betrokkenen een bijdrage leveren via dagelijks gebruik, een lidmaatschap of servicekosten.





Gebied en gemeenschap

24

Met grote dank aan Liesbeth Borsboom, Anton Westenberg en Patricia Gerrits (Zwolle) en Frank van Swol, Robbert de Mug en Kim Knijff (Eindhoven), hun teams en alle betrokkenen en deelnemers uit de steden. Dank ook aan Marianne Betten en Eric Martens (Ministerie van BZK) en Martje Storm (Ministerie van IenW) voor hun inbreng.

Colofon

Dit is een publicatie van het Watertorenberaad, juni 2023

www.watertorenberaad.nl.

Redactie: Antoinette van Heijningen en Damo Holt

Tekst: Pieter Maessen (Maessen Beleidscommunicatie)

Ontwerp: Buro Marmelade vof