

# OVERHEDEN EN MARKTPARTIJEN VERSNELLEN IN DE BUURT

BuurtBoost is een buurtontwikkelaar met een maatschappelijke missie: iedereen verdient woongeluk. Het is een samenwerking van bouwend projectontwikkelaar **VORM** en **DID Vastgoedontwikkeling**. **Isabel van de Geer** (ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) is blij met de 360 graden-aanpak van de marktpartijen. 'Laten we kijken hoe we dit soort initiatieven voor Nederland groter kunnen maken', zegt ze tegen **Mariette Broesterhuizen** en **Ed Heijstee**.

75 jaar groei van onze Nederlandse steden leert dat deze gepaard gaan met grote uitdagingen in specifieke aandachtsgebieden. Niet altijd de meest rooskleurige onderwerpen. Groeistuipen. Woningnood. Achterstanden. Criminaliteit. Segregatie.

Daar ligt een uitgesproken rol voor de overheid, zo wordt duidelijk in het gesprek met BZK en BuurtBoost. 'Ook marktpartijen kunnen met een ruimere blik het verschil maken in complexe buurten', stelt Mariette Broesterhuizen van BuurtBoost. 'Samen zien we meer en komen we verder, dat is onderhand wel duidelijk. Het tempo gaat omhoog en samen moeten we ervoor zorgen dat ook de buurtontwikkeling versnelt. BuurtBoost is een platform, waar partijen die hetzelfde gedachtengoed onderschrijven onderdeel van kunnen worden. Want alleen samen kunnen we deze grote uitdagingen oplossen.'

## GOLVEN VAN OVERHEIDSINTERVENTIES

Sinds jaar en dag liggen steden en hun ontwikkelingen onder een vergrootglas. De overheid stuurt bij waar het kan en interenieert op momenten dat het spaak dreigt te lopen. Zo gaat het al circa honderd jaar.

'Je ziet in feite een aantal golven in de geschiedenis', vertelt Ed Heijstee van BuurtBoost. 'In die golven zijn het de overheden geweest met noodzakelijke programma's om problematiek aan te pakken. Het platform BuurtBoost is een hedendaagse impuls vanuit de markt, samen met haar omgeving. Het gaat ons om de bewoners. Zij willen serieus genomen worden en snakken naar duidelijkheid en voortgang.'



## ISABEL VAN DE GEER

*Afdelingshoofd  
Woningbouwbeleid/plv.  
directeur Woningbouw,  
bij Directie Woningbouw,  
Ministerie van Binnenlandse  
Zaken en Koninkrijksrelaties*



Hij vervolgt: 'De aanpak van buurten is complex met veel verschillende stakeholders. Volgens een doordacht stappenplan, leunend op data uit de buurt, zorgen we er samen voor dat vastgoedontwikkelingen veel meer betekenis krijgen dan enkel een dak boven het hoofd. Gecombineerd met slimme boosters realiseren wij de buurtontwikkeling op integrale wijze en versnellen we waar dat mogelijk is. En we reageren ook op de fragile leefbaarheid in naorlogse buurten. Zo voorkomen we samen dat er een volgende golf van interventie ontstaat.'

Hij somt een aantal van die zogenoemde golven op en spreekt over een periode van nog vóór de Tweede Wereldoorlog, toen de term 'krotpruiming' geboren werd in diverse gemeenten waar saneringsplannen werden doorgevoerd.

Direct na de Tweede Wereldoorlog was daar de volgende golf en daarmee de grootste overheidsinterventie op vastgoedgebied: de Wederopbouw. Jarenlang werkte Nederland keihard om voldoende én betaalbare woningen te kunnen realiseren. 'Dat bleek ook toen al een moeizame opgave.'

De Nota Stedelijke vernieuwing van het Kabinet-Kok is sindsdien de derde golf. In eerste instantie om de achterstanden (woningnood en kwaliteit van de buurten) in te lopen en later als preventieve aanpak voor het behoud van vitale steden en wijken.

'In 2007 kwam daar de benoeming van 40 Prachtwijken, die door het leven gingen als de Vogelaarwijken (naar de toenmalige minister Vogelaar - red.). Het doorbreken van de stapeling van sociale, fysieke en economische problemen in deze woonwijken en -buurten dankzij diverse impulsen was het doel', vult Isabel van de Geer, plaatsvervangend directeur Woningbouw aan.

De Rijksoverheid investeerde fors in de Prachtwijken. Van Alkmaar Overdie, Amsterdam-West, Rotterdam Zuidwijk tot en met Zaanstad Poelenburg. 'En nu zijn daar de Focusgebieden. Een nieuwe naam voor een aloude uitdaging', vervolgt Mariette Broesterhuizen het historische perspectief. 'Waar het uiteindelijk op neer komt, is dat we in Nederland worstelen met een cocktail van uitdagingen: schaarse ruimte in stedelijke gebieden, op plekken waar problemen van mensen in meer of mindere mate aanwezig zijn en toevoeging van nieuwe woningen een kwestie van tijd is. Het is een telkens terugkerend fenomeen. In een bepaald tijdsgewricht is er aandacht voor een integrale buurtaanpak, daarna ebt het weer weg en gaan we opnieuw beginnen. BuurtBoost pleit er juist voor om constant de focus te houden op buurten. Niet wachten op urgentie, maar tijdig acteren. De afgelopen jaren lag de aandacht weer meer op de aanpak van complexen in plaats van buurten. Wij pleiten ervoor om ook bij de aanpak van complexen de buurt mee te nemen. En met onze methodiek

kan dat heel snel. Binnen drie maanden kunnen wij samen met de corporatie een visie op de buurt met verschillende scenario's produceren, inclusief de belangrijke rekensommen. Met oog voor de sociaal-maatschappelijke opgave en de oplossingen.'

#### VERANTWOORDELIJKHEID SAMEN OPPAKKEN

Terwijl de overheid een aanzienlijke verantwoordelijkheid draagt voor kwetsbare buurten in Nederland en daar met programma's een positieve wending probeert te forceren, nemen ook corporaties hun verantwoordelijkheid, samen met marktpartijen - zoals VORM en DID. Zij lanceren initiatieven, zoals BuurtBoost, en timmeren daarmee stevig aan de weg op het gebied van 'buurtversterking'.

Isabel van de Geer is enthousiast over de verschillende initiatieven vanuit de markt en tegelijkertijd trots op de ontwikkeling die de overheid, gemeenten en corporaties doormaken. 'In Den Haag hebben we als het ware een satéprikker door de departementen gestoken en gekeken waar we elkaar moeten vinden om stedelijke ontwikkeling

**MARIETTE  
BROESTERHUIZEN**  
*Manager Buurtontwikkeling en  
Gebiedsontwikkelaar VORM*



**'EEN ENORME  
POTENTIE IN  
EEN BIJZONDER  
COMPLEXE  
OMGEVING. DAAR  
LIGT EEN HEEL  
KWETSBAAR PUNT'**



**'BUURTBEWONERS  
ZIJN IN ONZE OGEN  
SAMENWERKINGS-  
PARTNER VAN DE  
ONTWIKKELING IN  
ALLE FASEN'**

© RUFUS DE VRIES



**‘ALLEEN SAMEN  
KUNNEN WE  
IMPACT MAKEN EN  
BUURTONTWIKKELING  
VERSNELLEN’**

integraal aan te pakken. Met die gedachte is er van alles boven tafel gekomen en zijn we dichtbij burgers in woonwijken gekomen. Dat vind ik heel positief. Nu moeten we samen een stap vooruit zetten: met één integrale gebiedsvisie en vanuit al die verschillende departementen. Dan kunnen we het verschil maken voor honderdduizenden mensen. Dat kunnen we overigens niet alleen, daar hebben we elkaar hard voor nodig.’

‘Het past bij het dna van onze club’, legt Mariette Broesterhuizen de voortrekkersrol op het gebied van sociaal maatschappelijk denken van BuurtBoost uit. ‘Het gaat om duurzame, vitale en gedifferentieerde buurten in onze ogen. En als je die begrippen afpelt, dan is dat veel meer dan vastgoedomzet. Het gaat over een prettige buurt voor mensen. Dan komt rendement vanzelf wel. Met die waarheid zijn we gaan sleutelen aan een nieuw ontwikkelmodel, met een aantal grote vragen: Wat zijn de echte uitdagingen in binnenstedelijke buurten? Wat kunnen wij als marktpartij doen? En welke gesprekken moeten wij samen met andere corporaties en gemeenten voeren om iets van de grond te krijgen en te versnellen?’

Isabel van de Geer: ‘Die grote vragen, daar ligt de crux. Ik zie om mij heen departementen, gemeenten, corporaties en marktpartijen zoeken

naar hun rol. De conclusie is in mijn ogen dat je geen ‘one size fits all-oplossing’ over de buurten in steden kunt leggen. Het is maatwerk per opgave, waarin diverse expertises samen komen en elkaar aanvullen. Waarbij het essentieel is dat we de opgave samen oppakken.’

Snelheid is vereist, weet Ed Heijstee. Hij ziet een enorme potentie in de Nederlandse steden om de bouwopgave het hoofd te kunnen bieden. ‘Er is ruimte zat. Een studie van KAW, waar BuurtBoost nauw mee samenwerkt, leert dat er 500 tot 700 duizend woningen kunnen worden toegevoegd in naoorlogse buurten. Een enorme potentie in een bijzonder complexe omgeving. Daar ligt een heel kwetsbaar punt: we willen en moeten snelle stappen maken, en beseffen direct dat je dat op verantwoorde wijze moet doen.’

#### **DE KRACHT VAN BUURTBOOST**

BuurtBoost heeft een aanpak en werkwijze waar het ministerie van BZK instemmend naar kijkt. Een paar jaar geleden ontstaan uit een gevoel van noodzaak en onvrede. Zeker gezien de achterliggende cijfers die bevestigen dat buurtontwikkelingen in Nederland vaak traag van de grond komen en eenmaal gerealiseerd dikwijls niet een schot in de roos blijken te zijn, omdat er op

eenzijdige wijze is omgegaan met de opgave.

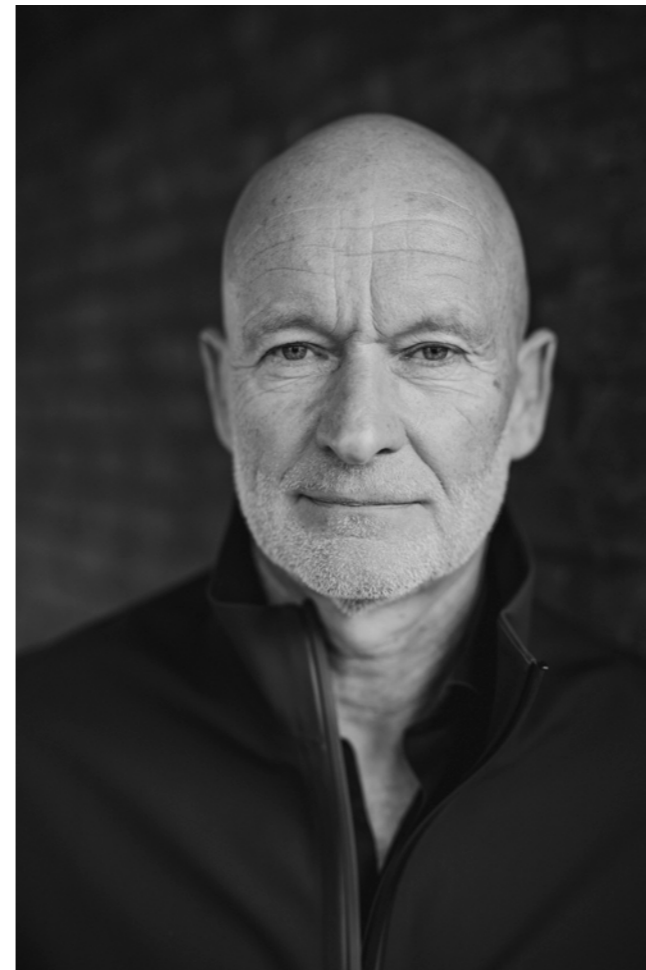
Mariette Broesterhuizen: ‘Je ziet dat er in naoorlogse buurten veel corporatiebezit is, waar de afgelopen jaren een nadruk op het beheer en aanpak op complexniveau lag. Qua leefbaarheid zie je dat deze buurten regelmatig achteruit hollen. BuurtBoost trekt in deze buurten samen met corporaties op. We spreken de taal en leunen op een schat aan ervaring binnen de corporatiewereld. Met ons stappenplan spelen wij in op de vragen die er liggen en versnellen daar waar dat mogelijk is. Wij zetten onze expertise in om de sociale cohesie in buurten te behouden en te versterken. Zodat er aandacht is voor de trots en de wensen van de bewoners. BuurtBoost richt zich juist op de balans van een brede aanpak in buurten in combinatie met passende vastgoedontwikkelingen.’

#### **ZORGVULDIG STAPPENPLAN OM BUURTONTWIKKELING TE VERSNELLEN**

BuurtBoost kent een zorgvuldig opgebouwd stappenplan. Het begint met een BuurtScan.

#### **ED HEIJSTEE**

gebiedsontwikkelaar,  
eigenaar DID Vastgoedontwikkeling



Kansen, aandachtspunten en ruimtelijke potentie worden in kaart gebracht. Het is de thermometer van de buurt, aan de hand van open data. Bewonersgroepen, woningaanbod en beschikbare voorzieningen worden gekoppeld aan het gemeentebestuur.

Op basis van de verzamelde informatie, worden gemeenten en corporaties aangehaakt en volgt de visie, een stip op de horizon voor de buurt. ‘Scenario’s worden ontwikkeld, rekening houdend met renovatie, verduurzaming of nieuwbouw met maximaal behoud van bestaande woningen. In een afwegingsmatrix zetten we sociale impact voor de bewoners, ruimtelijke kwaliteit, financiële haalbaarheid en procesrisico’s tegenover elkaar. De matrix laat zien welk scenario het best past bij de vragen die er leven in een buurt, waarbij haalbaarheid natuurlijk een belangrijke graadmeter is’, legt Ed Heijstee het verdere proces uit. ‘We kunnen deze stap afhankelijk van de situatie, eerst alleen met de corporatie doen, of samen met de corporatie en de gemeente. Ook kunnen wij parallel hieraan de participatie starten.’

Dit doet BuurtBoost met onder andere de BuurtPeiling. Intensieve gesprekken met buurtbewoners over hoe zij hun buurt beleven. ‘Dat is een essentiële stap’, vertelt Ed Heijstee. ‘Je kunt niets zonder bewoners, je moet weten wat er speelt. Het hoofd van veel bewoners staat vaak niet naar verhuizen. Ook niet als dat tijdelijk is. Ze willen blijven. Dat moet je begrijpen als marktpartij, niet in een paar woorden, maar gedetailleerd: *wat willen zij in hun buurt?* Dat ontleden wij volledig.’

Van opzij luistert Isabel van de Geer aandachtig. Zij weet, net als alle andere tafelgasten, dat ‘bouwen’ slechts een onderdeel is van de buurtimpuls. ‘Dat vind ik het mooie van BuurtBoost. Er is een duidelijk plan, waarbij samenwerkingspartners worden omschreven en hun rol wordt vastgelegd. Dat is een fijne basis om verder te kijken dan vastgoed. Zodat we echt doen wat de buurt nodig heeft.’

Daarna vinden afgewogen keuzes plaats: voorstellen voor renovatie en verduurzaming van bestaande bouw en nieuwbouw. Het programma, het stedenbouwkundig plan, de duurzaamheidsvisie, sociale initiatieven en het creëren van draagvlak onder buurtbewoners en huurders volgen. ‘Participatie is het toverwoord. Buurtbewoners zijn in onze ogen samenwerkingspartner van de ontwikkeling in alle fasen. BuurtBoost blijft desgewenst overigens ook na de oplevering in de buurt. We faciliteren de communicatie tussen bewoners, we ondernemen actie voor het onderhoud van woningen en beheer van de openbare ruimte. En we monitoren de resultaten van de buurtverbetering, zodat we - terug bij het begin - op basis van gegevens het woongeluk van de bewoners kunnen bestendigen.’