

KENNISTAFEL DE WEERBARE BUURT

DELEN, INSPIREREN EN VERBINDEN



‘Experts over weerbare wijken: ‘Samenredzaamheid moet onderdeel zijn van gebiedsontwikkeling’

Stroomuitval, waterschaarste en andere calamiteiten maken weerbaarheid een steeds relevanter thema in gebiedsontwikkeling. Maar wie alleen naar acute crises kijkt, mist volgens de deelnemers aan de kennistafel ‘De Weerbare Wijk’ van Blauwhoed een belangrijk deel van de opgave. Ook vergrijzing, toenemende ongelijkheid en afnemende sociale cohesie kunnen de weerbaarheid van buurten gaandeweg onder druk zetten.

Een wijk die tegen een stootje kan, vraagt volgens de groep experts niet alleen om werkende techniek, maar vooral om mensen die elkaar kennen, voorzieningen die ontmoeting mogelijk maken en partijen die zich ook ná oplevering verantwoordelijk blijven voelen. De grote vraag is echter: hoe krijg je dat voor elkaar?

Weerbaarheid is meer dan crisisbeheersing

Wie heeft thuis een noodpakket? Wie kent het telefoonnummer van zijn gezinsleden uit het hoofd? En wie heeft contant geld op zak? **Yvonne van Mierlo**, directeur Blauwhoed Studio, begint de kennistafel met een paar simpele vragen.

De antwoorden daarop maken direct duidelijk hoe vanzelfsprekend permanente beschikbaarheid in ons land is geworden.

Dat geldt zowel voor het individu als het collectief. ‘Bij gebiedsontwikkeling zien we weerbaarheid nog onvoldoende als thema terug, terwijl je aan het begin juist de kaders kunt stellen’, zegt Yvonne. ‘Bij Blauwhoed willen we het daarom meteen in plannen meenemen. Daarbij benaderen we het begrip breder dan crisisbeheersing: niet alleen gevaar afwenden, maar vooral beschermen wat mensen dierbaar is. We noemen dit positieve weerbaarheid.’



Niet alles hoeft altijd te werken

Vrijwel iedereen aan tafel onderschrijft de stelling dat woonwijken nog steeds worden ontworpen alsof vitale voorzieningen altijd beschikbaar zijn. Volgens **Leontien de Waal**, sectorexpert bouw en gebiedsontwikkeling bij ABN AMRO, ontwerpen we nog te vaak vanuit de aanname dat voorzieningen permanent beschikbaar moeten zijn, terwijl gebiedsontwikkeling meer ruimte moet bieden voor flexibiliteit en uitval.

Die houding wordt door een probleem als netcongestie steeds moeilijker vol te houden. **Eltjo Bouwman**, directeur ontwikkeling bij Blauwhoed, vraagt zich af of een incidentele stroomonderbreking altijd onacceptabel moet zijn wanneer daarmee meer woningbouw mogelijk wordt. 'Als het alternatief is dat je helemaal niet bouwt, kan het middel erger zijn dan de kwaal.'

Masja Cohen, die als adviseur sociale/fysieke gebiedsontwikkeling werkt in Amsterdam Zuidoost, waarschuwt echter voor een tunnelvisie op woningbouwaantallen. 'Natuurlijk zijn water en elektriciteit nodig, maar de vraag is ook: maken we nog buurten die voor iedereen toegankelijk en leefbaar zijn? Volgens mij doen we dat onvoldoende.' Waar moet dan meer in worden geïnvesteerd?

Investeer in gemeenschappen

Anne-Mette Andersen, oprichter van AM Landskab, hoeft daar niet lang over na te denken: in gemeenschappen. **Gwenn Bronkhorst**, fund manager bij SECTIE 5, koppelt dat aan eigenaarschap. Wie zich mede-eigenaar voelt van zijn woonomgeving, is eerder bereid mee te denken, anderen te helpen en verantwoordelijkheid te nemen.

Van zelfredzaam naar samenredzaam

Samen sta je sterker, is de rode draad aan tafel. **Joan Ronner**, mede-oprichter van Area of People, gebruikt daarvoor het begrip 'samenredzaamheid'. **Hans-Hugo Smit**, sectorstrateeg woningbouw en gebiedsontwikkeling bij Rabobank, haakt daarop aan. Hij vindt dat woord treffender dan zelfredzaamheid. 'Onze samenleving is sterk ingericht op het individueel organiseren van het eigen leven, terwijl echte weerbaarheid juist vraagt dat mensen ook voor elkaar zorgen.'

Chantal Mies, directeur-bestuurder van Stichting B for You, herkent dat. Sommige mensen hebben al zonder calamiteiten een heel kleine leefwereld. 'Als je vooral bezig bent met de dag doorkomen en overleven, is er weinig ruimte om een netwerk op te bouwen.'

Schaamte kan die isolatie verder vergroten. Goed contact met directe burens kan dan al een enorme steun zijn.'

Sociale cohesie ontstaat niet vanzelf

Het idee dat mensen in kwetsbare wijken vanzelf sterker op elkaar zijn aangewezen, zoals vroeger in veel arbeiderswijken, bestrijdt **Anne-Mette Andersen** (AM Landskab). Vanuit haar werk met onder meer GGD's ziet ze juist hoe sociale cohesie in sommige buurten verdwijnt en eenzaamheid toeneemt. 'De klassieke volksbuurt waarin bewoners een vergelijkbare achtergrond hadden en elkaar kenden, bestaat bijna niet meer.'

Economische en demografische veranderingen liggen daaraan ten grondslag, vult architect **Joris Deur** van ZZDP aan. Hij oppert de vraag hoe gebiedsontwikkeling ontmoeting in de huidige samenleving het beste kan stimuleren. Volgens Joris begint dat heel concreet, bijvoorbeeld bij openbaar groen. Hij noemt Amsterdamse binnentuinen die vaak afgesloten blijven om overlast en beheerkosten te voorkomen. 'Dan kun je ernaar kijken, maar gebruik je zo'n plek niet om burens met elkaar in contact te brengen. Een gemiste kans.'

Natuurlijk zijn water en elektriciteit nodig, maar de vraag is ook: maken we nog buurten die voor iedereen toegankelijk en leefbaar zijn?



Meer Ellies in de wijk

Sociale ambities en businessmodellen komen vaak met elkaar in botsing. Wie betaalt voor het beheer? Wie is verantwoordelijk? En hoe voorkom je overlast? **Hans-Hugo Smit** (Rabobank) haalt een voorbeeld aan van een woongebouw met 250 woningen en een gezamenlijke binnentuin. De corporatie wilde het beheer betaalbaar houden, de VvE wilde kwaliteit en uiteindelijk namen bewoners een deel zelf op zich.

Toen na rigoureuus snoeiwerk een conflict ontstond over privacy, stapte bewoonster Ellie op haar buurman af. Een gesprek later was het opgelost, zonder formele tussenkomst van de corporatie of VvE. We hebben meer Ellies nodig, is de conclusie aan tafel. Volgens **Chantal Mies** (B for You) is het goed om te signaleren dat er zulke verbinders zijn. 'Ontwikkelaars, corporaties en gemeenten kunnen hen eventueel ook stimuleren en faciliteren.'



Niet alles is in geld uit te drukken

Daarin schuilt volgens **Alex Sievers**, oprichter van Beyond Now, een fundamentele uitdaging. Technische maatregelen zijn relatief eenvoudig te berekenen, terwijl de baten van sociale investeringen soms pas jaren later zichtbaar worden. 'We kijken daardoor vooral naar het verlies van vandaag, terwijl we zouden moeten berekenen welke maatschappelijke kosten we later voorkomen.'

Joan Ronner (Area of People) probeert daarom het sociale functioneren beter zichtbaar te maken. Corporaties en verhuurders meten volgens hem veelal tevredenheid over 'service en stenen', maar weten beperkt wat tussen bewoners gebeurt. Met het meten van onder meer thuisgevoel en sociale verbinding wil hij eerder kunnen signaleren waar het misgaat, in plaats van pas wanneer huurachterstanden of incidenten ontstaan.

Een manier om weerbaarheid te meten

Michel Scholte, oprichter van Resilt, heeft een methode ontwikkeld om weerbaarheid inzichtelijk te maken en werkt samen met Blauwhoed aan het toepassen daarvan in een project 'Eerst brengen we kwetsbaarheden in beeld, van water tot wifi.'

Juist omdat gebiedsontwikkeling zoveel domeinen raakt, is dat volgens hem complex. Vervolgens biedt Resilt een participatieplatform voor samenredzaamheid. 'In een wereld van onderlinge afhankelijkheden ontstaat weerbaarheid niet door alles zelf te bezitten of te controleren, maar door beter samen te begrijpen, voor te bereiden en te handelen.'

Daarmee relateert hij ook de gedachte dat alles via regelgeving valt dicht te timmeren. **Hans-Hugo Smit** (Rabobank) wijst op dezelfde valkuil: wie uitsluitend voorbereidingen treft voor stroomuitval, mist de volgende 'black swan'. 'Aan een crisis als corona heb je met een schuilkelder weinig.'

Wie is verantwoordelijk?

Over de rol van gebiedsontwikkelaars ontstaat wat discussie. **Lise Roodbol**, ontwikkelingsmanager acquisitie bij Blauwhoed, vindt dat bij nieuwe gebieden door de ontwikkelaar moet worden nagedacht over een periode waarin basisvoorzieningen uitvallen. 'Zonder internet en elektriciteit kan bijna niets meer. Zorg er dan voor dat noodzakelijke functies nog een aantal uren kunnen doorgaan.'



Masja Cohen (Amsterdam Zuid-oost) vraagt zich af waarom die verantwoordelijkheid primair bij de ontwikkelaar zou moeten liggen. Zij ziet daarin juist een rol voor de overheid en verplichte kaders.

Joris Deur gaat verder: volgens hem worden steeds meer maatschappelijke verantwoordelijkheden bij marktpartijen neergelegd, terwijl de overheid zelf nadrukkelijker verantwoordelijkheid mag nemen. Daarbij merkt **Leontien de Waal** (ABN AMRO) op dat veel eisen afzonderlijk worden opgelegd, zonder integraal te kijken naar het uiteindelijke gebied. En juist integraal denken is noodzakelijk, concludeert de tafel.

Geen afvink-project-ontwikkeling

Hoe dat eruit kan zien, verkent Blauwhoed actief. **Lise Roodbol** beschrijft een project waarin woningen worden gecombineerd met maatschappelijke functies,

een school, kinderdagverblijf, gymzaal, horeca, een gemeenschappelijke tuin en gezamenlijke woonkamer. Functies moeten elkaar aanvullen en de schaal van gebouwen moet het makkelijker maken om burens te leren kennen. Samen met **Michel Scholte** (Resilt) wordt onderzocht hoe die opzet ook op langere termijn weerbaar kan blijven.

Daarbij is beheer minstens zo belangrijk als ontwerp. 'Gemeenschappelijke ruimtes worden vaak wel ingetekend, maar vervolgens nauwelijks gebruikt', waarschuwt **Anne-Mette Andersen** (AM Landskab). **Eltjo Bouwman** noemt dat 'afvink-projectontwikkeling': met de oplevering houdt de verantwoordelijkheid voor een goed functionerende buurt niet automatisch op. **Joan Ronner** (Area of People) ziet daarom kansen voor constructies als een gebieds-VvE,

waarin bewoners en professionele partijen ook na oplevering gezamenlijk verantwoordelijkheid dragen.

Eltjo vat aan het einde van de kennistafel een belangrijk deel van de discussie samen: vanuit een sterke sociale basis kunnen mensen fysieke problemen samen oplossen, terwijl fysieke ingrepen op zichzelf geen sociale problemen oplossen. Daarmee komt de discussie terug bij de ogenschijnlijk simpele vragen waarmee de middag begon. Een noodpakket, generator of schuilkelder kan nuttig zijn, maar de meest fundamentele infrastructuur van een weerbare wijk bevindt zich niet onder de grond: die zit tussen de mensen.

*Blauwhoed organiseerde de bijeenkomst om kennis te delen en beter samen te werken op verschillende thema's. De ontwikkelaar nodigt partijen uit de hele keten uit om samen de volgende stappen te zetten. Wie het gesprek wil voortzetten en/of actief mee wil bouwen aan een samenredzaam Nederland, kan zich melden bij **Yvonne** (ymierlo@Blauwhoed.nl) en/of **Stanzi** (swinkel@Blauwhoed.nl)*