

Vernieuwing van het gebiedsontwikkelingsproces

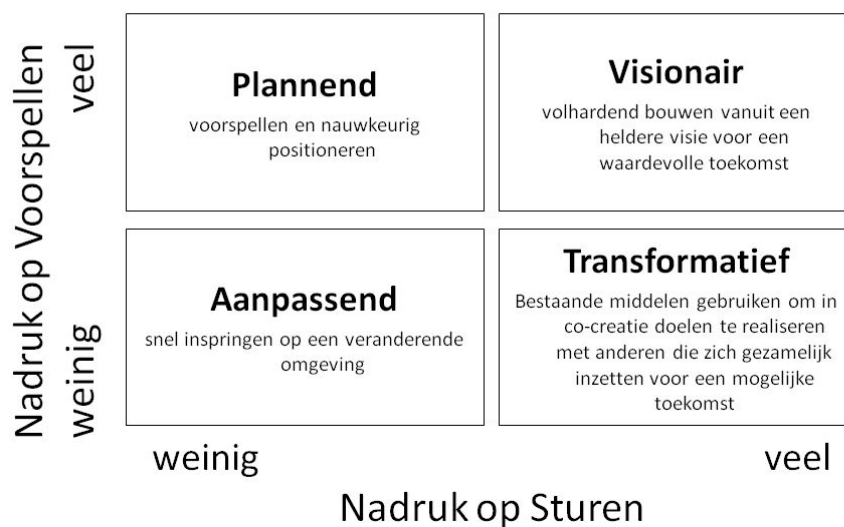
een schets van het thema samengesteld door RJ Visser

Het bouwproces achterstevoren

De wereld verandert snel en de toekomst voorspellen is steeds lastiger. Binnen veel sectoren waaronder gebiedsontwikkeling ziet men verschuivingen plaatsvinden om van de gebruikelijke projectmatige methode te gaan naar een niet voorspellend open eind proces. Uitgaande van aanwezige middelen en mensen, wordt ruimte gecreëerd voor zelforganisatie en laat men floreren wat in samenspraak te realiseren valt.

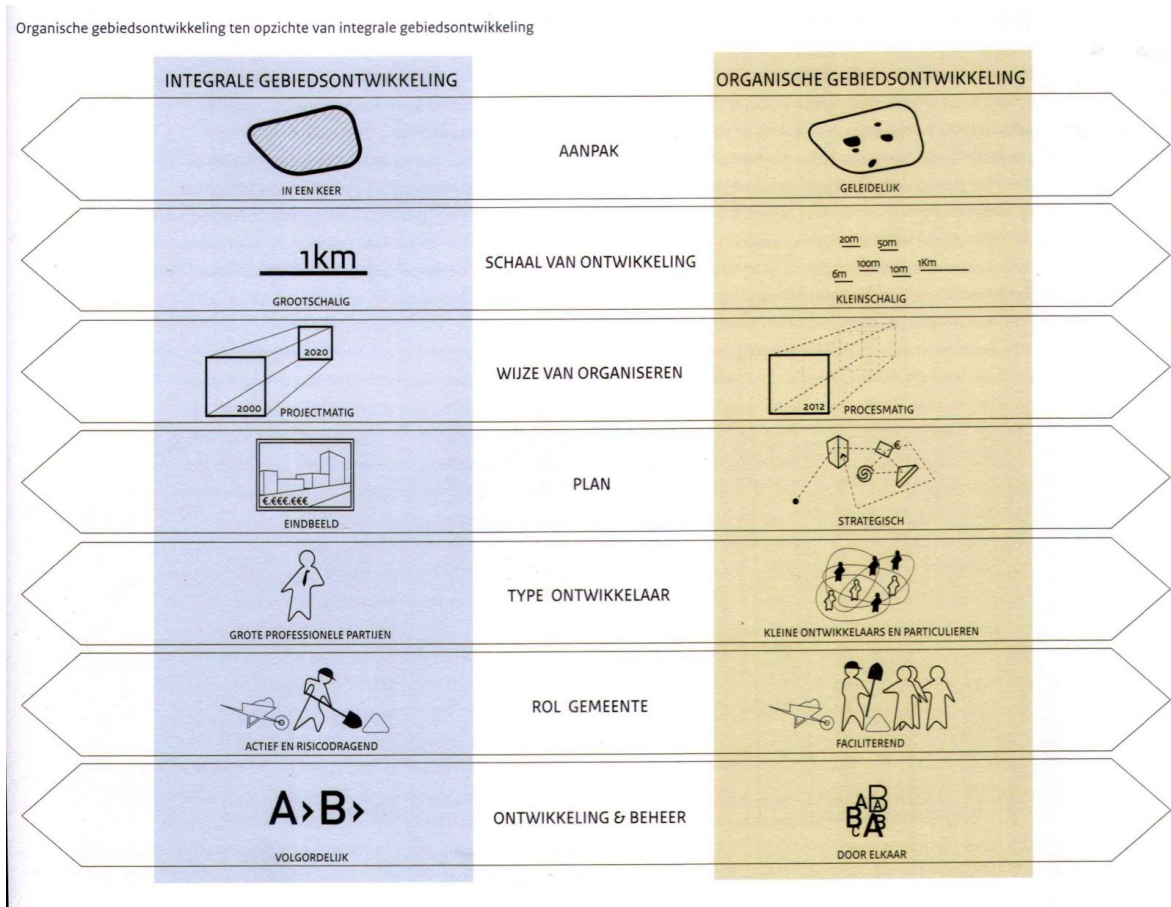
Raamwerk van Voorspellen en Sturen

vrij naar R. Wiltbank, et.al. "What to do Next? The Case for Non-Predictive Strategy" Strategic Management Journal, 2006 vol.27:981-998



[Wiltbank, Robert, et al.\(2006\) What to do next? The case for non-predictive strategy.](#)

“van stip aan de horizon” -> “point of departure”



[PBL & Urhahn Vormgeveaan de spontane stad](#)

- In huidige bouwopgave is transformatie van bestaande gebieden en vastgoed veel belangrijker geworden dan voorheen. Daar zijn veel stakeholders bij betrokken die een consensus moeten zien te bereiken.
- De dynamiek in de samenleving is groter en de voorspelbaarheid kleiner door snelheid ontwikkelingen in technologie en mobiliteit, geopolitiek, klimaat, de flexibilisering van arbeid en arbeidsrelaties
- De stad wordt in mindere mate bewoond door lokaal gebonden productiemedewerkers en het vestigingsklimaat voor moderne bedrijven hangt samen met het vestigingsklimaat voor hoogopgeleide werknemers. Door middel van placemaking, de integratie van het sociaal en fysiek stadsmaken, is er hernieuwde aandacht voor aantrekkelijkheid en leefbaarheid van stad of buurt. CPO projecten blijken in staat om meer “schwung” aan een locatie te geven en kunnen daarmee zelfs nog een extra impuls geven aan traditionele bouw.

Het bouwproces Buitenste-Binnen

Het optimaliseren van welzijn, welvaart, gezondheid en inclusie worden in toenemende mate als complexe op elkaar ingrijpende brede maatschappelijke doelstellingen gezien die lang niet altijd goed samenvallen met maximaal financieel rendement. De focus op waardecreatie binnen de bouwkolom verbreed daardoor ook en zoekt naar manieren om maatschappelijke waarde die niet standaard meegenomen wordt in vastgoed en grondexploitatie te internaliseren in zogenaamde 'total value cases' en in maatschappelijke gunningscriteria bij besluitvorming en financiering.

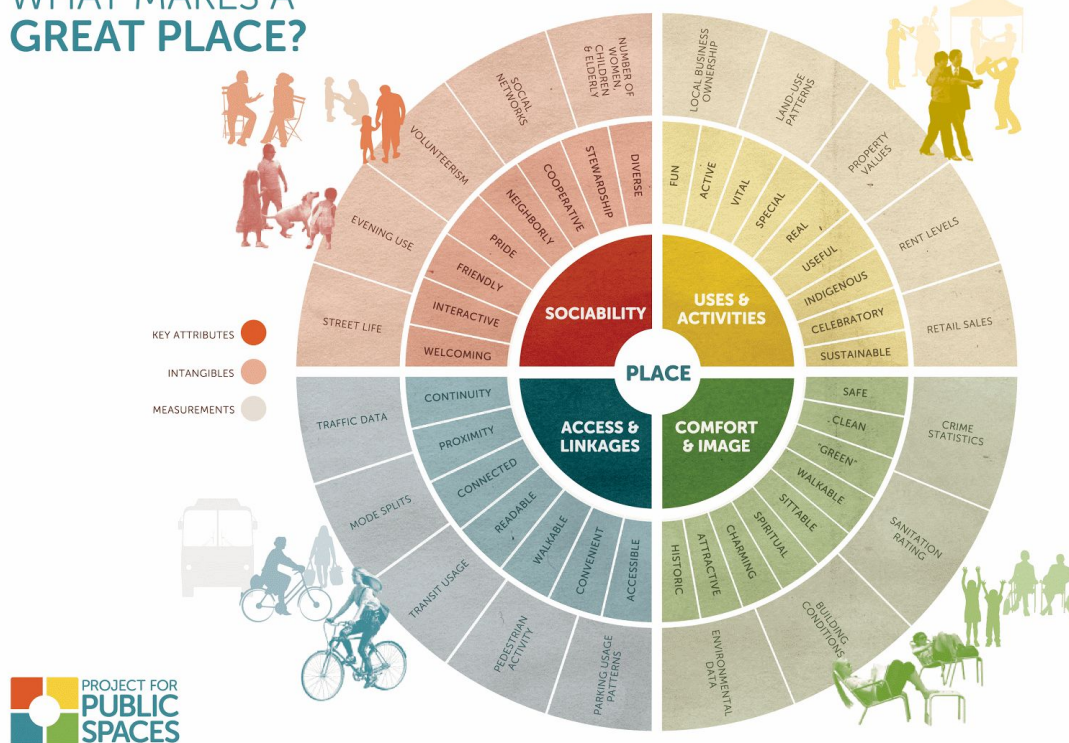
http://www.nederlandwordtanders.nl/nieuws/the_next_spreadsheet_verkend/

[Ruimte maken voor Nationaal Geluk](#)

<https://dezwijger.nl/programma/maatschappelijke-impact-financiering>

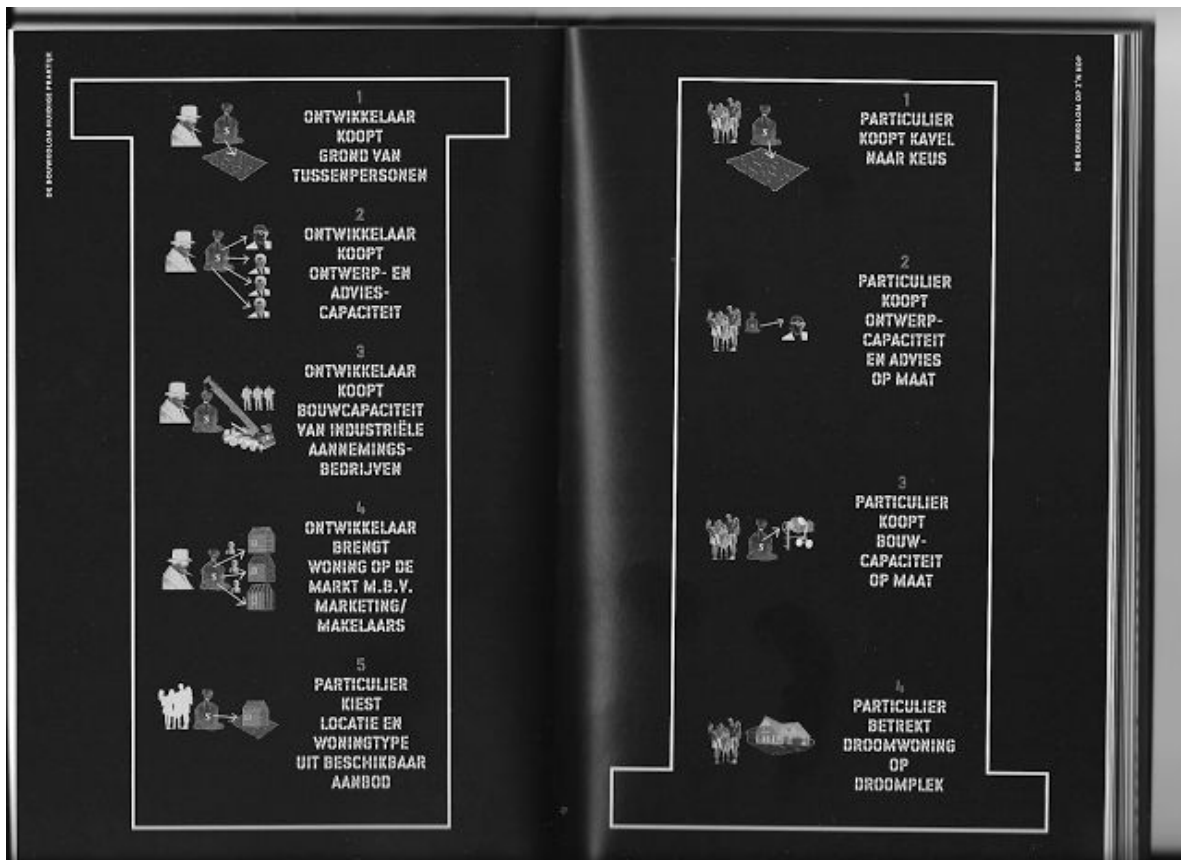
<http://www.platform31.nl/bijeenkomsten/slotbijeenkomst-verdieping-nieuwe-financieringsvormen>

WHAT MAKES A GREAT PLACE?



<http://www.pps.org/reference/grplacefeat/>

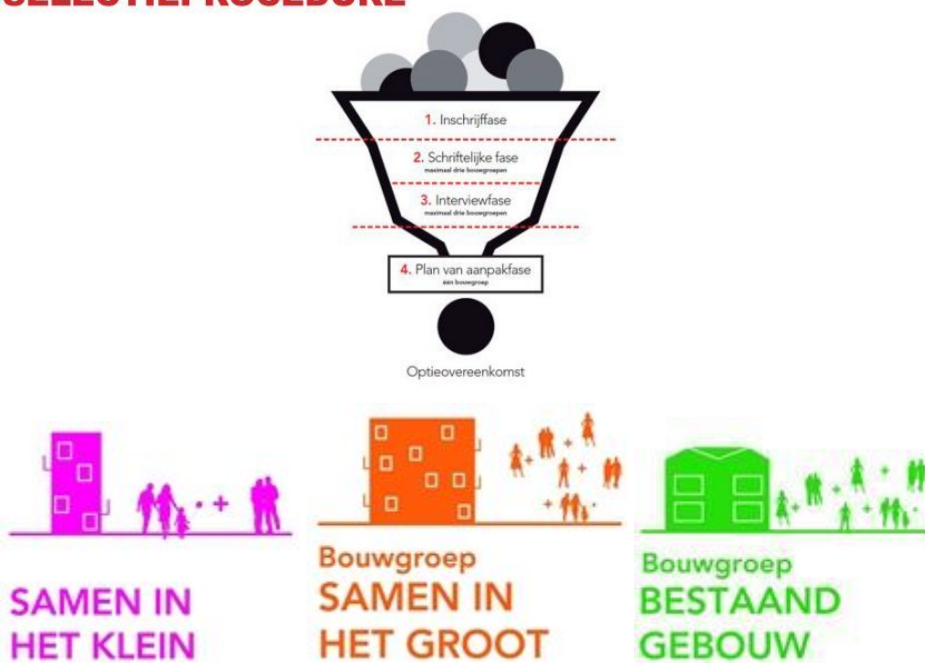
Het bouwproces Onderste-Boven

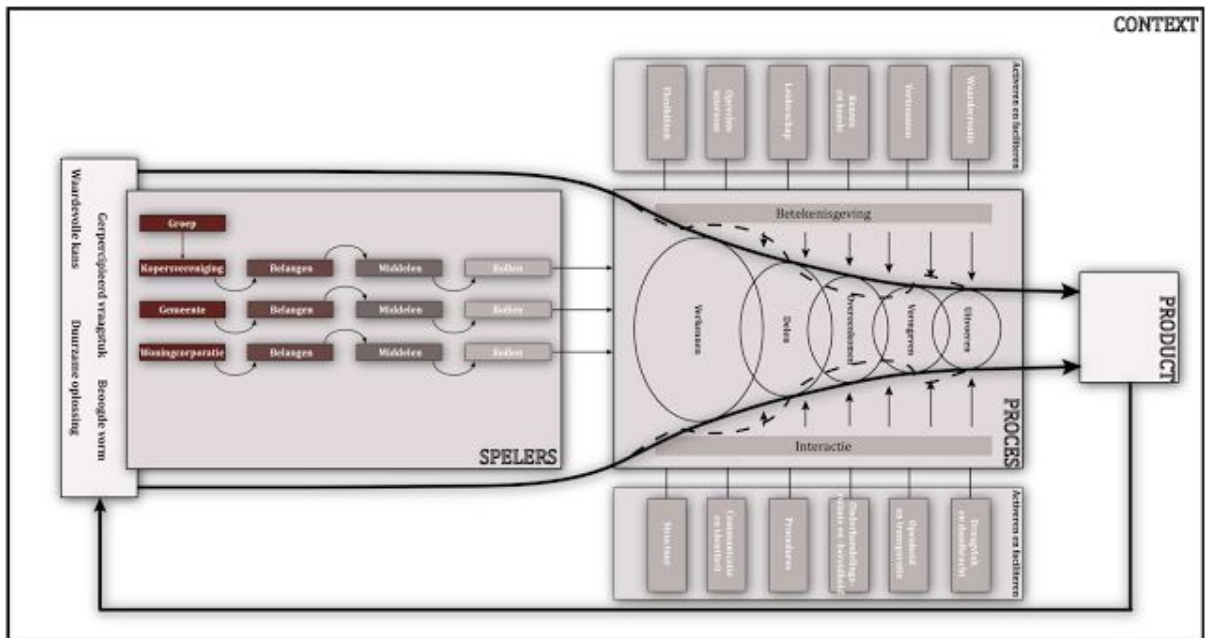


[De bouwkolom op zijn kop. Kuenzli, K. & Langkeek, A. \(2004\) Urban Jazz. Pleidooi voor de zelfgebouwde stad.](#)

Bewoner blijft tot aan voltooiing bouw anoniem in proces -> bewoner neemt de regie.
Begin niet met **wat** komt er -> begin met **wie** komt er.

SELECTIEPROCEDURE



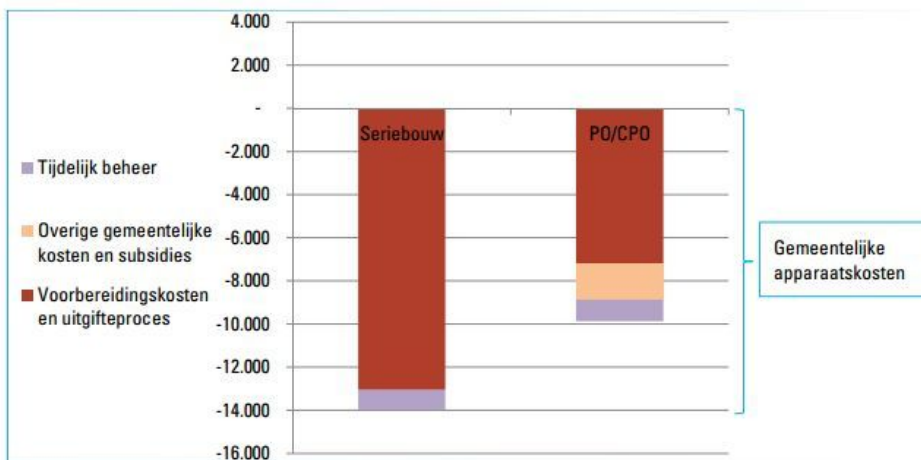


[Kievit, R.H.A. \(2013\) CPO: van woonconsument naar woonproducent.](#)

voordelen:

- product maximaal afgestemd op gebruiker
- biedt mogelijkheden voor persoonlijke en collectieve ontwikkeling van de bewoners
- hogere tevredenheid en meer betrokkenheid met leefomgeving
- diverse huishoudens kunnen van te voren gedeelde voorzieningen overeenkomen
- grotere onderlinge betrokkenheid en hogere organisatiegraad bewoners
- meer zekerheid over afname en laag leegstandsrisico
- meer diversiteit in stadsbeeld
- integratie wonen met werken, recreëren, opvoeden/zorgen op loopafstanden
- bewoner zelf is meer gedreven door maximale integrale kwaliteit ipv maximaal financieel rendement.
- indien goed georganiseerd is het ook in financiële zin gunstig voor gemeenten

FIGUUR 1: GEMEENTELIJKE APPARAATSKOSTEN BIJ EIGENBOUW EN SERIEBOUW (GEMIDDELD PER WONING)



<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2016/05/27/eigenbouw-de-moeite-waard>

Community-Driven Development (CDD) kan de interactie tussen bewoners, de lokale economie, de flexibiliteit en veerkracht van de stad versterken en andersom kan de stad CDD versterken. Daarbij is het nodig dat beide werelden elkaar vinden en elkaars taal leren spreken. Stedenbouwkundige ontwikkelingen waarin beiden succesvol verenigd worden leveren niet alleen vastgoed op maar ook slagvaardige en goed georganiseerde bewonerscollectieven met tal van maatschappelijke voordelen op gebied van welzijn, veiligheid, gezondheid, betrokkenheid, verantwoordelijkheid en bestuur. Bewoners collectieven blijken met zelforganisatie en consensusvorming in staat grote stappen te zetten met toekomstgerichte innovaties op gebieden als duurzaamheid, nabuurschap, betaalbaarheid, functiemenging en inclusie die niet door derden voor een markt van anonieme afnemers te leveren zijn.

Dit kan op kleine schaal zoals bij Lilac Leeds <http://www.lilac.coop/learning-from-lilac.html> en ook op veel grotere schaal zoals in Vauban Freiburg.

<http://www.vauban.de/en/topics/history/276-an-introduction-to-vauban-district>

Het kan in de koopsector zoals bij Vrijburcht

<http://www.knooppuntenvanzachteinfrastructuur.nl/portfolio/vrijburcht/>

en in de sociale huursector, zoals bij Space-S

<http://www.tiki-toki.com/timeline/entry/213499/SPACE-S-Timeline>

Kan het ook in Groningen? Gesteld wordt van wel, maar het speelveld en de spelregels zijn er niet op ingericht. Om de realisatie kansen voor community-driven gebiedsontwikkeling te vergroten is een coalitie van welwillende stakeholders nodig. Alleen als de diverse partijen werkelijk open staan om het nieuwe speelveld te gaan verkennen en hier in mee te willen bewegen kan de moderne coöperatieve manier van ontwikkelen bij ons echt wortel schieten.

Naar een nieuw speelveld

Publieke, Private en Civiele partijen hebben elkaar daarbij nodig. Het gaat niet top-down of bottom-up maar kan alleen '[door het midden](#)' in co-creatie van overheid, bewoners en ondernemers.



<http://decooperatievesamenleving.nl/speelveld.html>

De Coöperatieve Samenleving werkt aan de ontwikkeling van een 'nieuw speelveld', aansluitend bij de transitie van verzorgingsstaat naar participatiesamenleving. Dat is een zoektocht en een collectief leerproces. Ook de overheid en marktpartijen moeten nog wennen aan de nieuwe rol van burgers om volwaardig mee te spelen. Op het nieuwe speelveld is het doel het welzijn van de mensen. Men is te gast in en dienend aan 'het gebied': de bewoners, hun gemeenschappen en sociaal-economische infrastructuur. Burgers spelen mee in teams, coöperatief georganiseerd. Samen onderzoeken we in de praktijk de spelregels die passen bij een nieuwe, circulaire economie en inclusieve samenleving: hoe ziet behulpzame wet- en regelgeving voor bottom-up gebiedsontwikkeling eruit?

