

## Maak duurzame buurtschappen in plaats van slaapwijken

---

**Een nieuw kabinet, een nieuwe minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Stel dat jij die minister wordt, wat zou dan je belangrijkste agendapunt zijn?**

**Nikè Ruijter, stedenbouwkundige en directeur-eigenaar van Cittanova Bureau voor Planontwikkeling, hoeft daar niet lang over na te denken. Wijken moeten weer de functie van leefgemeenschappen krijgen. Met een combinatie van fysieke en sociale ingrepen kan op heel veel terreinen winst geboekt worden.**



Het aantal mensen dat kampt met eenzaamheid, gezondheidsproblemen of het gevoel buiten de boot te vallen neemt niet af. De maatschappij is de laatste decennia individualistischer geworden, en in dezelfde tijd zijn wijken armer geworden. Niet per sé in de zin van een lager gemiddeld inkomen, maar vooral armer in sociaal opzicht.

Het bankje waarop je een praatje maakte met een buurtgenoot is verdwenen, vanwege overlast van hangjongeren. De brievenbus is ook weg, want bijna niemand verstuurt nog post. Door het vervallen van die voorzieningen nemen beheerkosten af. En raken buurtbewoners niet meer zomaar met elkaar in gesprek.

### **Inclusieve wijken**

Nikè ziet volop kansen om het tij te keren. Haar Waaranders-concept staat in de belangstelling: een integrale aanpak voor wijken, waarbij fysieke en sociale ingrepen elkaar versterken. Of het nou gaat om nieuwbouw of bestaande bouw, in beide gevallen zijn bewoners gebaat bij een omgeving die méér biedt dan alleen maar wonen.

Dus ontwerpt en ontwikkelt ze inclusieve wijken. Het liefst een mix van koop- en huurwoningen, met daarbij gemeenschappelijke voorzieningen. Juist die zaken die gemeenten lastig vinden in het beheer, zijn van grote waarde voor de buurt. Zo wordt er vaak een boomgaard, een moestuin of een speeltuin toegevoegd. Het eigendom van die voorzieningen wordt in handen gegeven van een vereniging van eigenaars. Mensen met “afstand tot de arbeidsmarkt” wonen niet alleen in de wijk, maar vervullen ook een rol in het beheer.

Niet iedereen is gelijk gecharmeerd van het delen van voorzieningen. Maar toekomstige kopers of huurders worden vaak enthousiast als je met ze in gesprek gaat, en de voordelen goed uitlegt. Je kunt bijvoorbeeld kleiner gaan wonen als er een gemeenschappelijke logeerkamer in de buurt is. Je hebt dan geen zolder meer nodig voor je dochter, die eens per jaar overkomt uit het buitenland. En als je die logeerkamer met je burens beheert, leer je elkaar tegelijk goed kennen.

### **Ontschotting**

De afgelopen jaren zijn op deze manier al meerdere inclusieve buurten gerealiseerd, zoals Hugo's Tuin in Heerhugowaard ([www.Hugostuin.nl](http://www.Hugostuin.nl)) of de Kastanjetuin in Zwolle ([www.kastanjetuin.nl](http://www.kastanjetuin.nl)).

Dat gaat uiteraard niet vanzelf. In de ontwikkelfase is er extra aandacht nodig voor het bij elkaar brengen van partijen, voor de juridische constructie en voor het vinden van financiering. Bij ieder project blijft Cittanova na oplevering minimaal twee jaar betrokken, om te helpen de gemeenschap vorm te geven.

Op het gebied van financiering ligt nog een schone taak voor de nieuwe minister. Extra middelen voor sociale voorzieningen zijn moeilijk te vinden, alles moet betaald worden uit de grondexploitatie. Terwijl een inclusieve wijk duidelijk sociale voordelen heeft, en gezondheidswinst op kan leveren. Gemeenschappelijke voorzieningen en natuur zorgen voor actieve bewoners, die minder eenzaam zijn en minder gezondheidsklachten hebben. Met geld uit sociale fondsen zijn die voorzieningen makkelijker te realiseren. Het wordt dus tijd om op een andere manier naar grondexploitatie te kijken.

Het idee is niet nieuw, natuurlijk. Volkshuisvesting was van oudsher gericht op het verbeteren van de gezondheid van bewoners. En stadsvernieuwing was gericht op het activeren van wijkbewoners. We zijn het een beetje vergeten. Maar nu, na jaren van bezuinigen op gemeenschappelijke voorzieningen, wordt het tijd om weer buurtschappen te gaan bouwen.

---

*Nienke Ris, 03-01-2024*