



DE WEEK VAN/FERRY HEIJBROCK

Lucht

Opluchting, dat beschrijft het beste het gevoel bij vrijwel de ganse aardkloot toen bekend werd dat er in de Verenigde Staten toch een akkoord was bereikt over verruiming van het schuldenplafond. Door de globalisering zou een deconfiture van de VS niet alleen daar effect hebben, maar wereldwijd. Een tweede financiële crisis, wederom geëxporteerd door de VS na de subprime hypotheek, zou ons deel geweest zijn. Het is niets dat een stelletje theedrinkers uit Boston een vuurtje willen stoken, mits ze dan alleen zichzelf maar branden. Lucht is ook iets waar Rotterdam en vooral de mensen in Overschie naar snakken. De verhoging van de maximumsnelheid op de A13 aldaar naar

100 kilometer per uur, heeft gezorgd voor extra veel vuile lucht. Een kort geding is minister Schultz ten deel gevallen. De landsadvocaat moest daar roepen dat het allemaal nog binnen de Europese grenzen past. Het kan geen toeval zijn dat net na het kort geding eurocommissaris voor milieu Janez Potocnik nog eens meldde hoe schadelijk vieze lucht is en dat er miljarden euro's per jaar bespaard kunnen worden. Een dag later gaf de Wereld Gezondheidsorganisatie WHO aan dat vieze lucht wel degelijk carcinogeen is. Als Melanie een beetje sportief is, geeft ze nu onmiddellijk toe dat ze fout zat en dat ze de snelheid weer terugbrengt naar 80 kilometer per uur. Dan doet ze tenminste iets positiefs aan het nog immer slinkende vertrouwen in de politiek.

Intussen is het premier Pechtold, o nee, dat is hij nog niet, al lijkt het er wel op, Alexander dus, mooi gelukt om weer een nieuw akkoord te smeden met het kabinet en ChristenUnie en SGP. Een aantal scherpe kantjes van het sloopbeleid van premier Rutte cs is er af en voor de bouw specifiek is het lage btw-tarief verlengd. Nu maar hopen dat Brussel het allemaal goedvindt, omdat de 6 miljard bezuiniging volgens het CPB uiterst dun is geworden. Ook is te hopen dat de politiek nu eens consistent deze lijn blijft volgen. Want als er een ding is waar kiezers een hekel aan hebben, dan is het gezwabber. Consistentie geeft aanzienlijk meer lucht aan de burger en dus aan de economie.

Ferry Heijbrock

Renaissance van stadsontwikkeling

Overal in Nederland kraken wijken en steden in hun voegen. Ze zijn ongeschikt voor de hedendaagse samenleving en niet in staat om zichzelf aan te passen. Probleemwijken, leegstaande kantoren door faillissementen en arme populaties nemen toe. Er is maar één conclusie: het oude vastgoedmodel is failliet. Mogelijke oplossing volgens Tom Bosschaert: Urban Renaissance.

Met het falen van het financiële bestel is de laatste pilaar van de traditionele wijkontwikkeling onderuit. En dat is eigenlijk maar goed ook. Dit fossiel van de wederopbouw heeft maar één doel gehad: geld verdienen met grondexploitatie. Goed voor een naoorlogse groeispurt, maar waardevol voor het realiseren van waardeverhoging en sociaal-economische veerkracht in bestaande gebieden en gebouwen. Het oude model is traag en gestoeld op de regels van grootkapitaal. In dat model is altijd te zien geweest dat sloop met nieuwbouw winstgevender zou zijn dan renovatie. Het idee was dat elke vorm van groei goed was voor de economie, en dus voor iedereen. Het groeimodel toont zijn resultaten als we kijken naar de rijen van leegstaande kantoorgebouwen en zelloze industrieterreinen aan de rand van de stad. Hier en daar wordt nog een domme kracht van een kantoorgebouw uit de grond gestampt, drijvend op het oude model. Waar is de waarde van die 'groei' gebleven? In elk geval niet in onze samenleving. Deze gebieden voegen weinig culturele, sociale en zelfs economische waarde toe. Vaak brengen ze wel ecologische schade toe en zijn ze integraal gezien negatief in waarde. Het oude model had geen oog voor het energievraagstuk, milieu, gezondheid en welzijn, sociale ontwikkeling, de kleine ondernemer en de steeds grotere

ecologische problemen. Deze ontwikkeling stimuleerde daarmee niet alleen groei maar ook uitputting van de samenleving. Met het ineenvallen van het kaartenhuis van de banken en fondsen, en het daarop gestoeld beleid, valt ook het oude vastgoedmodel. Daarmee is de ideologie van de maakbare samenleving overboord. Ondertussen kruipen de waarden van nieuwe oplossingen door alle kieren van de samenleving. Stadslandbouw, coöperatief opdrachtgeverschap, adaptieve renovatie en groene krimpacties bewijzen hun integrale waarde voor de samenleving. De accountants met de oude modellen protesteren, maar ook zij moeten toegeven dat het oude systeem heeft gefaald. Hoe nu verder met de steden en wijken die door heel Nederland steeds meer onder druk staan? Hoe gaan projectontwikkelaars, gemeenten en investeringsfondsen om met dit probleem? Er is veel hoop. Al sinds lange tijd zijn pioniers wereldwijd bezig met nieuwe vormen van wijkvernieuwing, bijvoorbeeld in de sloppenwijk

Het oude vastgoedmodel is failliet

ken in Zuid-Amerika en de sociaal-economische problematiek in Azië. Ook in Nederland zijn er onder de radar al decennia innovatieve wijkvernieuwingprojecten gaande. De succesvolle projecten hebben één gemene deler: ze richten zich op maximalisering van de sociaal-economische waarde van de gemeenschap. Het stimuleren en begeleiden van het 'systeem' van een gemeenschap van onderaf voedt de waarden die al aanwezig zijn in een gebied en laat die groeien. Het financiële gewin ontstaat daar vanzelf uit; een gezonde wijk trekt meer mensen en dat verhoogt de waarde van wat er al is. Vanuit die

realisatie is *Urban Renaissance* opgericht. De beste aanpakken van bewezen nieuwe ontwikkelingen zijn daarin verenigd in een helder en krachtig proces dat met verschillende partners in de vastgoed, sociale ontwikkeling en innovatie-sectoren wordt uitgevoerd. De kunst van *Urban Renaissance* is om de krachten van een gebied in te zetten als motor van transformatie. Op deze manier veranderen wijken van binnenuit, gevormd door de eigen gemeenschap. Het brengt het systeem van een gebied in kaart, inclusief energie en afvalstromen, potentie van bewoners en vastgoed, ecologische bronnen en culturele aspecten. Daarbij horen ook ecologische kansen als stadslandbouw en adaptief hergebruik van leegstaand vastgoed. Dit zijn veelal investeringen op kleine schaal die ook op korte termijn renderen. Samen brengen ze het overzicht van het geheel (top-down) samen met de beste initiatieven van onderaf (bottom-up). *Urban Renaissance* realiseert op deze manier grotere verbanden, waarbij hele wijken energieneutraal en sociaal daadkrachtig worden. Zo worden korte, snelle en voordelige cycli die binnen enkele maanden effect hebben de drijfveer van grotere fysieke ontwikkeling. Dit is zichtbaar in de wijk Schiebroek-Zuid in Rotterdam, waar in samenwerking met bewoners, ondernemers, de gemeente, woningbouwverenigingen en andere stakeholders een *Urban Renaissance*-plan gebruikt wordt om de wijk te versterken. Resultaten werden snel zichtbaar, zoals minder criminaliteit, grotere sociale cohesie, meer ondernemerschap en lokale voedselproductie. Dit motiveert om door te pakken naar langetermijndoelen. Gezamenlijk zorgen de nieuwe ontwikkelingen dat het mkb weer gaat bloeien. Met behulp van een ecologisch ontwerp ontstaan wijken die zelfvoorzienend zijn in energie, water, afvalverwerking, voedsel en meer. Momenteel worden in binnen- en buitenland trajecten uitgerold, zoals in Detroit en Pisa, en die steden zullen op lange termijn

deze vruchten plukken. Waar *Urban Renaissance* nu om vraagt is meer deelnemers in Nederland, om het gedachtegoed te versterken, te laten groeien en Nederland de kans te geven uit onze gedeelde impasse te komen. Gemeenten, projectontwikkelaars en investeringsfondsen, we hebben jullie hulp nodig om deze nieuwe aanpak actief en bewust in te zetten. We doen de oproep aan iedereen die deze positieve toekomst willen ondersteunen. Wij

investeren in deze toekomst, doen jullie mee? Laat het ons weten.

Tom Bosschaert
Mede-oprichter van Het Rotterdam Collectief, een laboratorium voor een nieuw businessmodel voor duurzame ontwikkeling

Urban Renaissance is geïnitieerd door Except Integrated Sustainability. Kijk voor meer informatie op: <http://www.except.nl/nl/services/248-urban-renaissance>

COLUMN / VAN DE LOO

Gelukkig zijn kun je leren!

Gelukkig worden en zijn is geen aangeboren karakteristiek maar een bekwaamheid die we als mens kunnen leren. Zo die staat. Hij is niet van mezelf, al ben ik het er mee eens. Hij is van Martin Seligman, die zichzelf eerder in zijn leven volgens de traditie van Amerikaanse Joden als een klager eerste klas typeerde. Gelukkig zijn leek voor hem niet weggelegd. Focussen op wat er mis kon gaan was gemakkelijker. Totdat zijn dochtertje hem vroeg: 'kun je stoppen een brombeer te zijn?' Zijn aard niet verloochend besloot hij een nieuwe tak van zijn vak op te richten. Als vooraanstaand psycholoog vond hij in de bewustwording van zijn pessimisme aanleiding zich te gaan richten op hoe de gezonde geest werkt. Hoe kun je dan gelukkig worden? En dit blijvende gevoel van geluk cultiveren? Een paar belangrijke inzichten. *Voldoening over het verleden ervaren.* Gebeurtenissen uit ons verleden hebben nauwelijks invloed op wie we zijn als mensen. Dit is nieuw en bevrijdend. Dankbaarheid tonen aan mensen, die iets voor je hebben betekent helpt wel. Vergeving werkt ook sterk. Wrok koesteren staat je geluk echt in de weg. En of dit alles nog niet moeilijk genoeg is:



wees optimistisch over de toekomst. Zie goede dingen als structureel en slechte dingen als incident. Cultiveer hoop. Zoek naar gemakkelijk en voor de hand liggend bewijs om aan te tonen dat angst over de toekomst onlogisch is. En tot slot: wees gelukkig met het heden. Durf onderscheid te maken tussen vluchtige pleziertjes en voldoening. Geniet aandachtig van deze momenten. Eigenlijk is geluk dus niet hebben wat je wilt, maar willen wat je hebt. Seligman formuleert zes deugden die ons hierbij kunnen helpen: wijsheid, moed, liefde, rechtvaardigheid, zelfdiscipline en verbinding met het grotere geheel. Dit is wat een groep IT'ers van de week formuleerde als professionaliteit: verantwoordelijkheid nemen voor je eigen taak en je tevens verantwoordelijk voelen voor het grotere geheel. Niets nieuws onder de zon. Elke wereldreligie predikt één, meer of alle waarden. Ook in mission statements van bedrijven kom je ze tegen. Zou geluk dan toch het meest krachtige gereedschap voor verandering zijn?

Angela van de Loo
Directeur Target Point

REAGEER OP COBOUW

De redactie opinie van Cobouw stelt uw reacties zeer op prijs.

U kunt e-mailen: cobouw@bimmedia.nl of bellen: 070-3046786. Ook via twitter en op www.cobouw.nl/htCobouw kunt u reageren. Columns en artikelen op deze pagina moeten gelezen worden als de mening van de auteur zelf. Alleen commentaren geven de opvatting van de krant weer. De redactie behoudt zich het recht voor artikelen te weigeren dan wel te redigeren of in te korten en via internet of op andere wijze openbaar te maken.

Reageer op deze column via mail, twitter of www.cobouw.nl/htcobouw