

AM: 'Mensen maken de stad'

28-04-2020 13:33

Leefbaarheid, duurzaamheid en toegankelijkheid zijn geen zachte waarden als het gaat om gebiedsontwikkeling, maar keihard nodig volgens Caroline Bos van AM. Net als maatschappelijke betrokkenheid, openheid en samenwerking. “Zonder maatschappelijke voelhorens red je het niet als ontwikkelaar”, aldus haar collega Anouk Reintjens, “want mensen maken de stad, dus moet je luisteren naar mensen. En vooral nu, in een tijd waarin de toekomst opnieuw wordt uitgevonden, is het belangrijk de menselijke maat in ogenschouw te nemen. We moeten het samen doen.”

Caroline Bos is, met Ben van Berkel, oprichter van het spraakmakende UNStudio (bekend van o.a. de Erasmusbrug in Rotterdam, Arnhem Centraal en Mediapark Hilversum) en sinds begin van dit jaar daarnaast in dienst bij AM als Directeur AM Concepts/Bouwmeester. In deze rol begeleidt ze de vijf maatschappelijke AM thema's: Inclusieve stad, Gedurfde duurzaamheid, Healthy Urban Living and Working, Stad-en gebiedmaker en Gelukkig leven. Daarnaast is ze aangetrokken voor de ontwikkeling van nieuwe vastgoed- en woonconcepten.

Bos: “Het is voor ons als UNStudio een verrijking en we zijn supertrots dat ik bij AM deze rol mag gaan vervullen en dat we via mij een onderdeel worden van een gebiedsontwikkelaar als AM. Geweldig! Een gebiedsontwikkelaar mag, veel eerder dan een architect, meedenken. Daar leren wij als architect ook weer van. Wat ik nu al doorheb, in de korte tijd dat ik hier bij AM zit, hoe moeilijk het eigenlijk is om een goede gebiedsontwikkelaar te zijn.”

Inclusieve stad

Bos (rechts op hoofdfoto) werkt nauw samen met Anouk Reintjens (links op hoofdfoto), de thematrekker binnen AM van het thema Inclusieve stad. Reintjens is ontwikkelingsmanager van AM Noordwest, zeg: Metropoolregio Amsterdam, en houdt zich veelal bezig met alles wat er speelt in de regio, zoals verwervingen, haalbaarheidsstudies, acquisities en tenders. Als thematrekker Inclusieve stad heeft ze het stokje overgenomen van de vorige Directeur AM Concepts /Bouwmeester Hilde Blank.

Reintjens: “Voor ons zijn de thema's een enorm belangrijk onderdeel van onze ontwikkelingen. Wij moeten er als team voor zorgen dat een thema ook echt landt in de diversiteit aan projecten. En ondanks het feit dat we zelf, in de vorm van het AM Lab, waar onderzoek en ontwerp samenkomen heel veel creativiteit in huis hebben, is de aanvulling vanuit Caroline Bos en UNStudio bijzonder waardevol. Het geeft ons de kans om op voet van gelijkwaardigheid ideeën uit te wisselen, zonder dat er belangen in mee spelen.”

Het gaat erom dat alles wat een stad aanbiedt bereikbaar moet zijn voor iedereen. Voor ons als gebiedsontwikkelaar ligt daar een belangrijke taak.

Leefbaarheid

Inclusieve stad vormt voor AM een zeer belangrijk thema. Steeds meer mensen willen in de stad wonen (een wereldwijde tendens). De vraag is: hoe hou je een stad leefbaar en toegankelijk voor iedereen? Een inclusieve stad betekent voor AM een stad waar mensen zich mee kunnen identificeren. Waar plek is voor iedereen: ongeacht leeftijd, achtergrond, geloofsovertuiging, inkomen en beroep. Reintjens: “Inclusiviteit betekent voor ons leefbaarheid. Wij doen onderzoek naar woon- en werkbehoeften en denken na over woon- en werkconcepten en woon- en werkvormen die daaraan tegemoet komen. Het is een samenspel van mensen en hun omgeving. Samenwerken zorgt voor kwaliteitsrijke gebieden om in te wonen, werken en recreëren.”

Waaraan Bos toevoegt: “Het gaat erom dat alles wat een stad aanbiedt bereikbaar moet zijn voor iedereen. Dat geldt ook fysiek. Vijftien procent van de bevolking heeft een cognitieve of mentale beperking. We moeten dus

ook kijken waar de uitdagingen liggen, om ervoor te zorgen dat iedereen mee kan (blijven) doen. En de uitdagingen zijn groot, want er zijn grote groepen die uitgesloten dreigen te worden van kwalitatief wonen in de stad, zoals jonge gezinnen en jonge mensen. Voor ons als gebiedsontwikkelaar ligt daar een belangrijke taak.”

Flexibiliteit

Bereikbaarheid wordt ook onderkend door gemeentes, die bij het opstellen van de ontwikkelstrategieën en woonagenda's ook voor de lange termijn de stad bereikbaar trachten te houden voor de diverse inkomensgroepen. Flexibiliteit hierin is essentieel volgens Reintjens. "Hoe kunnen we bij gebiedsontwikkelingen inspelen op veranderingen? In Amsterdam bijvoorbeeld geldt de 40-40-20 regeling (dat betekent: 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop, red.). Voor grote gebiedsontwikkelingen is het extreem belangrijk om te zorgen dat die 40-40-20 ook doorklinkt in de werkgelegenheid. Anders schieten we bijvoorbeeld tekort in onze beoogde mobiliteitsambities. We moeten naar een EN-EN houding: een houding die gaat over doelen en de toekomst en ook over oplossingen en korte termijn acties.”

Hierbij maakt ze de kanttekening dat een inclusieve stad niet betekent dat elke wijk gemengd is. Wonen in de ene en winkelen en naar school gaan in de andere buurt vormt geen beletsel voor de inclusieve stad. Anouk Reintjens: "Op het niveau van de buurt kan er sprake zijn van exclusiviteit, maar op het niveau van de stad juist weer sprake van diversiteit. We moeten opletten dat de scheidingen tussen gebieden niet te sterk zijn, waardoor gebrek aan menging wordt versterkt.”

De openbare ruimte speelt een zeer belangrijke rol bij elke ontwikkeling.

Nieuwe woonconcepten

Het gaat volgens Reintjens in essentie om maatschappelijke uitdagingen die AM plaatst in het hart van haar ontwikkelprocessen: "Dat doen we door ons te richten op onze thema's, maar ook door het bepalen van het DNA in onze ontwikkelingen. Dat doen we samen met alle betrokken partijen, want uiteindelijk maken mensen de stad. Je zult het als ontwikkelaar dus ook samen met mensen moeten doen. Dat betekent ook dat de openbare ruimte een zeer belangrijke rol speelt bij elke ontwikkeling. De openbare ruimte moet altijd toegankelijk blijven voor alle doelgroepen. En, niet onbelangrijk, een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte die flexibel is in de toekomst, want alleen dan kan er worden ingespeeld op toekomstige veranderingen.”

Veranderingen waar ook op kan worden ingespeeld door de ontwikkeling van nieuwe woonconcepten, aldus Bos. "Daarmee lopen we als AM echt voorop. Wij zijn constant bezig met vragen als: hoe verandert de maatschappij, hoe veranderen mensen en hoe kunnen wij daar op in spelen met nieuwe woonvormen en woonconcepten. Daarbij rekening houdend met de toekomstige vragen en behoeften. Want wat nu speelt, kan over toen of twintig jaar wel eens heel iets anders zijn. Adaptiviteit en flexibiliteit zijn dus zeer belangrijk.”

Volgens beiden spelen aspecten als participatie en co-creatie een cruciale rol bij de ontwikkeling van nieuwe woon- en werkvormen. Daarin klinkt ook de veranderende rol van de ontwikkelaar door. Anouk Reintjens: "AM gaat juist de wijk in, spreekt met mensen, kijkt wat er speelt, peilt behoeftes. Samenwerking en openheid zijn cruciaal. Je redt het niet als ontwikkelaar als je geen maatschappelijke voelhorens hebt.”

De rol van ontwikkelaar verschuift al meer naar die van regisseur van gebied en proces.

Samenwerking

Daarbij benadrukt ze het feit dat alle partijen hun verantwoordelijkheid moeten nemen, waarbij inclusiviteit, bewust of onbewust, uit het oog kan worden verloren. Reintjens: "Een traditioneel opererende ontwikkelaar gaat voor het hoogste rendement. Daar moet verandering in komen, want op die manier krijg je gebieden waar

bepaalde groepen stelselmatig worden uitgesloten en beperk je de ontwikkeling van de stad.”

Samenwerking is volgens haar cruciaal. Een ontwikkelaar als AM werkt samen met woningcorporaties, met lokale ondernemers, met onderwijsinstellingen, zorginstellingen, bewoners. Een open houding van alle betrokken partijen naar elkaar is daarbij cruciaal. Daarnaast is de betrokkenheid op de lange termijn voor AM zeer belangrijk. Reintjens: “Als ontwikkelaar willen we prettige leefomgevingen met elkaar creëren. Je moet je bewust zijn van de maatschappelijke en sociale impact die je hebt. Dat is bij grote transformatiegebieden een behoorlijke opgave, want hoe geef je daar sturing aan? De rol van ontwikkelaar verschuift al meer naar die van regisseur van gebied en proces. Het is belangrijk dat we ons bewust zijn van de verantwoordelijkheid en dus de impact die we zelf hebben. De ontwikkelaar zal in de toekomst langer betrokken moeten blijven bij de ontwikkelingen.”

Dit levert volgens haar ook een spanningsveld op tussen korte en lange termijn, want het toevoegen van betekenis en waarde rendeert soms niet direct. “Wij zijn ervan overtuigd dat betekenis en waarde toevoegen aan steden op den duur wel rendeert. We zouden meer kunnen werken met een maatschappelijke kosten-batenanalyse. Dat wij het niet direct terugzien in ons rendement betekent wellicht ook dat we toe moeten naar andere samenwerkingsafspraken. Dat kan ook een gebiedspartnerschap zijn. Het zijn dingen die we aan het uitvinden en uitzoeken zijn. Bijvoorbeeld bij projecten als de Merwedekanaalzone in Utrecht en de Kogerveldwijk in Zaandam, waar we, met de gemeente nadenken over de vraag: hoe ga je zo’n gebied transformeren? Wij kijken in dat opzicht op een andere manier aan tegen onze rol als ontwikkelaar.”

Volgens Caroline Bos laat AM duidelijk zien dat het haar menens is als het gaat om begrippen als samenwerking, betrokkenheid en openheid. “Ronald Huikeshoven, onze ceo, zegt: ‘practice what you preach’. Ik vind dat AM dat ontzettend goed doet met nieuwe woonconcepten als Friends, Stadsveteranen. Millennial Living en Living on Top. Wij willen het niet alleen laten zien, maar kunnen het ook laten zien.”

Bijschrift: links Anouk Reintjens, rechts Caroline Bos.