

## Publiek-private organisaties maken Wenen sociaal

Janssen, C.

### Publication date

2022

### Document Version

Final published version

### Citation (APA)

Janssen, C. (null). (2022). Publiek-private organisaties maken Wenen sociaal., Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/publiek-private-organisaties-maken-wenen-sociaal/>

### Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

### Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

### Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

# Publiek-private organisaties maken Wenen sociaal

[Céline Janssen](#) Promovenda / onderzoeker Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft

18 juli 2022

---

## Onderzoek

Doelen voor sociale duurzaamheid zijn in gebiedsontwikkeling al snel het kind van de rekening. Promovendus Céline Janssen ging op werkbezoek in Wenen en zag daar hoe het óók kan. Het geheim? Publiek-privaat stadtteilmanagement.

Dit artikel staat ook in [de zomereditie van de Gebiedsontwikkeling.krant 2022](#).

Hoe kunnen processen rondom gebiedsontwikkeling zo worden ingericht dat er ook doelen rondom sociale duurzaamheid (lees: een betere leefkwaliteit voor mensen) mee worden gerealiseerd? Voor een antwoord op deze vraag richt een deel van mijn promotieonderzoek zich op het halen van inspiratie uit het buitenland. In Wenen, een stad waar sociale duurzaamheid al jaren de politieke wind mee heeft, ging ik dit voorjaar op zoek naar verfrissende voorbeelden.

## Sociale woningbouw

Wenen, hoog scorend in verschillende ‘meest leefbare stad’-indexen, staat internationaal in de spotlights om haar betaalbare woningbouw via gemeentelijke huurwoningen (*Gemeindebau*) of sociaal-gesubsidieerde huurwoningen

. Maar het stadsbestuur neemt sociale duurzaamheid ook in bredere zin serieus. In 2009 voegde het sociale duurzaamheid toe voor de competitiecriteria voor de ontwikkeling van nieuwe sociale woningbouw. Daarmee kwam deze dimensie gelijk te staan aan het belang van economie, ecologie en architectuur.

Bovendien past de stad sinds de jaren '80 de *gentle urban renewal*-aanpak toe. Dit is een methode om bestaande wijken via kleinschalige projecten en interactie met bewoners te verbeteren. Deze aanpak verklaart de aanwezigheid van verschillende ‘Gebietsbetreuungen’ in de stad: lokale gemeentelijke organisaties waar stadsplanners, architecten en sociaal werkers de verbinding maken tussen het gemeentelijke apparaat en de bewoners van wijken. Waar deze organisaties zich oorspronkelijk richtten op het onderhouden en verbeteren van bestaande wijken, spelen ze ook steeds meer een rol bij nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Het ontwikkelconsortium houdt de worst- en kebabkraam liever nog even weg uit het gebied

Neem bijvoorbeeld de grootschalige gebiedsontwikkeling [Aspern Seestadt](#). In dit project transformeert een publiek-privaat consortium een voormalig Sovjet-vliegveldterrein van 240 hectare naar een compleet nieuwe stadswijk. Uniek is de oprichting bij de start van het project van een groot gebiedsbeheerteam (*'Stadtteilmanagement'*). Dit kreeg een verantwoordelijkheid om nieuwe bewoners te helpen aarden en *community*-initiatieven aan te jagen. Ook is het een spin in het web tussen bewoners, bedrijven, ontwikkelaars en stadsplanners.

## Signalen opvangen

Het beheerteam (voor de helft betaald door het ontwikkelconsortium en voor de helft door eigen inkomsten) van negen fulltime professionals bevindt zich al acht jaar midden in de nieuwbouwwijk. Een jaar voordat de eerste bewoners het gebied introkken, ving het al signalen van hen op en gaf die door aan de ontwikkelaars om de plannen eventueel bij te sturen. Zo kon het consortium bijvoorbeeld een idee voor een groentetuin faciliteren, maar ook frustratie onder bewoners over de hoeveelheid groen in de openbare ruimte opmerken – en dit vervolgens aanpakken. Het team stuurde zelf overigens ook bij: elke twee jaar vinden er evaluaties van het eigen functioneren plaats, waardoor de focus in de loop der jaren verbreedde en het een steeds grotere en meer diverse groep bewoners wist te bereiken.



‘Aspern Seestadt Wenen’ door Céline Janssen (bron: Gebiedsontwikkeling.nu)

---

Natuurlijk lost dit gebiedsbeheer-team niet zomaar alle uitdagingen rondom sociale duurzaamheid op. Sommige bewoners in Aspern Seestadt geven aan meer van het team te hebben verwacht of er gewoonweg niet zoveel mee te hebben. Ook kan het team niet zomaar alle wensen van bewoners behartigen die niet overeenkomen met de belangen van zijn opdrachtgevers. Zo houdt het ontwikkelconsortium de worst- en kebabkraam waar bewoners om vragen liever nog even weg uit het gebied.

Een jaar voordat de eerste bewoners het gebied introkken, ving het team al signalen van hen op en gaf die door aan de ontwikkelaars om de plannen eventueel bij te sturen

Toch is het wel degelijk interessant om de karakteristieken en kwaliteiten van dit Weense gebiedsbeheerteam verder te onderzoeken. Want wat in Aspern Seestadt een centrale rol speelt bij gebiedsontwikkeling, krijgt in Nederland vaker een bijrol: het bemiddelen tussen bewoners en ontwikkelaars, tussen bouwfase en gebruiksfase en tussen ontwikkeling en beheer. Terwijl die taak juist zo belangrijk is voor nastreven van hogere leefkwaliteit en het realiseren van gelijke kansen voor gebruikers. Waar begrotingen van gebiedsontwikkelingen in Nederland vaak stoppen bij de overdracht van de sleutels aan bewoners, is in Seestadt met grof geschut ingezet op de overgang van de aanleg van de fysieke ruimte naar het gebruik ervan door inwoners.

### **Voorbeeld voor Nederland**

Dat zowel publieke als private partijen in Seestadt in een dergelijke organisatievorm wilden investeren, lijkt voort te komen uit het zeer socialistische karakter van de stad Wenen. En hoewel buitenlandse praktijken zich nooit een-twee-drie laten kopiëren naar andere landen, en er ook gestuurd kan worden op sociale duurzaamheid via allerlei andere organisatievormen, biedt de Weense casus voldoende inspiratie voor de Nederlandse praktijk.



‘GOKrant aankondiging citatenquiz’ door Esther Dijkstra (bron: estherdijkstra.com)

[Lees de zomereditie van de Gebiedsontwikkeling.krant 2022](#)

---

Cover: ‘Berichten uit Wenen’ door Céline Janssen (bron: Gebiedsontwikkeling.nu)

---



Door [Céline Janssen](#)

Promovenda / onderzoeker Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft