

## “Gebiedsontwikkeling is meer dan alleen fysieke verbetering”

Janssen, Celine

**Publication date**

2023

**Document Version**

Final published version

**Citation (APA)**

Janssen, C. (Author). (2023). “Gebiedsontwikkeling is meer dan alleen fysieke verbetering”. Web publication/site, Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/gebiedsontwikkeling-is-meer-dan-alleen-fysieke-verbetering/>

**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.

## “Gebiedsontwikkeling is meer dan alleen fysieke verbetering”

Janssen, Celine

### Publication date

2023

### Document Version

Final published version

### Citation (APA)

Janssen, C. (Author). (2023). “Gebiedsontwikkeling is meer dan alleen fysieke verbetering”. Web publication/site, Gebiedsontwikkeling.nu. <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/gebiedsontwikkeling-is-meer-dan-alleen-fysieke-verbetering/>

### 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.

# “Gebiedsontwikkeling is meer dan alleen fysieke verbetering”

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

31 januari 2023

---

[Onderzoek](#) Céline Janssen kijkt voor haar promotieonderzoek regelmatig over de grens. Haar interesse: de sociale duurzaamheid bij de aanpak van bestaande wijken. Dit keer zijn we in Zweden, projectmanager Samir Kafedzic belicht de integrale aanpak in Drottninghög.

Dit artikel verscheen in de winterversie 2023 van de Gebiedsontwikkeling.krant. Deze kunt u [hier downloaden](#).

De stad Helsingborg ligt in het zuidelijkste puntje van Zweden, tegen het Deense Kopenhagen aan. Hier vindt de gebiedsontwikkeling [DrottningH](#) plaats: een transformatieproject in een jaren zeventig-wijk, gelegen op 3 km van het stadscentrum van Helsingborg. Destijds maakte de bouw deel uit van het ambitieuze ‘1-miljoen woningen-programma’

, om de woningnood mee te ledigen. Bij de Zweedse [verkiezingen in 2022](#) bleken deze wijken een stevig politiek thema, vanwege de vele nationaliteiten. Net als de andere wijken uit het programma kenmerkt Drottninghög zich door hoge aantallen lage inkomens en criminaliteitsproblematiek.



‘stadskvart’ door Helsingborghem (bron: Gemeente Helsingborg)

---

In 2012 besloot de stad dat verandering nodig was. Zij trapte de vernieuwing af met een nieuwe buslijn tussen de geïsoleerde wijk en het centrum. Ook sprak zij duidelijk uit dat alles in dialoog met bewoners moest gebeuren en dat de sociale ontwikkeling in het gebied minstens zoveel aandacht moest krijgen als de fysieke. Gekozen werd voor een ‘langzame’ aanpak van 25 jaar waarin de bestaande bebouwing zoveel mogelijk wordt gerenoveerd en waarin met nieuwbouw wordt verdicht.

“Voor de sociale kant duurde het veel langer om de juiste methodes te bepalen. Gedurende het proces echter werd de sociale kant een steeds prominenter onderdeel van het project”

*Samir Kafedzic*

De ambitie is om de leefkwaliteit van de huidige bewoners gelijk te trekken met die van overige stadsbewoners. Ook moet het aantal inwoners in Drottninghög tot aan 2035 verdubbelen. De herstructurering is als een paraplu boven allerlei projecten in de wijk: van vastgoedontwikkelingen tot aan cultuurprogramma’s, verbeteringen van de openbare ruimte, werkgelegenheidsprogramma’s en veiligheidsprojecten.

### **Vertrouwen neemt toe**

Inmiddels is ongeveer een derde van het gebied getransformeerd en lijken de eerste vruchten zich af te werpen. Bijzonder trots zijn de gebiedsontwikkelaars dat meer dan 400 bewoners in het gebied aan een baan geholpen zijn. Onder bewoners lijkt het vertrouwen in de gebiedstransformatie én in de overheid te zijn gegroeid. Verschillende bewoners werken betaald

mee aan de gebiedsontwikkeling, bijvoorbeeld als ‘host’ tijdens een grote stadsexpositie of in een [experimenteel ‘buurttuin’-concept geleid door IKEA](#).



‘Ontmoeting in de wijk door collectief tuinproject’ door Helsingsborghem (bron: Gemeente Helsingborg)

---

Terwijl het gemeentelijke woningbouwbedrijf met de grootste vastgoedinvesteringen in het gebied begon, zijn inmiddels ook verschillende private investeerders naar Drottninghög getrokken. Het gebied kent momenteel verschillende innovatieve woonconcepten, zoals [gedeelde-wonen](#), [‘huurkoop’-contracten](#) en [betaalbare woningen van IKEA](#).

***Hoe draagt jullie ‘dialogegerichte’ aanpak concreet bij aan de sociale doelen voor het gebied?***

“We hebben twee keer uitvoerige dialoogprojecten uitgevoerd. In totaal zijn circa 500 van de in totaal 2.000 inwoners persoonlijk geïnterviewd. Na de uitkomsten van de eerste ronde hebben we een grote, centrale speeltuin gebouwd. Het was belangrijk dat we hier meteen mee begonnen om aan te tonen dat we er echt voor de bewoners zijn. Ook investeerden we in infrastructuur, parken en een centrale bibliotheek. De woningrenovaties startten pas zodra we het gevoel hadden dat de bewoners er klaar voor waren.”

***Hoe pakt de samenhang tussen de sociale en fysieke ontwikkeling in de praktijk uit?***

“Het project is niet vanuit de stadsplanning-afdeling georganiseerd maar vanuit ‘strategie & beleid’. Van hieruit haakten de verschillende gemeentelijke afdelingen aan bij het project. Denk aan werkgelegenheid, cultuur, grondbeleid, stadsplanning en het gemeentelijke woningbouwbedrijf. Elke twee weken komen we samen en krijgt iedereen alle kanten van het project mee. Dit maakt het makkelijk om de connecties tussen de disciplines te onderzoeken. Bijvoorbeeld: wat voor plekken moeten we in de wijk bouwen zodat kinderen beter kunnen leren, of om een betere vrijetijdsbesteding te faciliteren?”



‘drottninghög’ door Helsingborghem (bron: Gemeente Helsingborg)

---

***Op papier bestaat de aanpak van DrottningH uit ’50 procent fysieke en 50 procent sociale ontwikkeling’. Is dit in werkelijkheid ook het geval?***

“Eerlijk gezegd: nee. Zeker in het begin kreeg het fysieke programma meer aandacht. Het leek alsof we daarbij sneller wisten wat we moesten doen: masterplannen opstellen, uitwerkingsplannen maken, enzovoorts. Voor de sociale kant duurde het veel langer om de juiste methodes te bepalen. Gedurende het proces echter werd de sociale kant een steeds prominenter onderdeel van het project. Nu we vanwege de verschillende crises een lastige periode ingaan en

de bouw langzamer zal lopen, willen we juist flink blijven inzetten op de sociale ontwikkeling van het gebied.”

***Jij hebt internationale relaties- en migratiestudies gestudeerd en hebt geen typisch ‘ruimtelijk’ profiel. Is dat een voordeel als projectmanager?***

“Ik ben geen *engineer* en geen expert op het gebied van ruimtelijke planning. Maar ik geloof dat gebiedsontwikkeling niet alleen draait om fysieke verbetering. Het is veel meer dan dat. We moeten juist nadenken over de sociale uitdagingen in steden: zodra je een gebied fysiek hebt gebouwd, zullen de sociale structuren voor honderden jaren blijven bestaan. Dus hoe gaan we om met bewoners bij gebiedsontwikkeling? Het is belangrijk dat we ook voor de leefkwaliteit van mensen plannen maken.”

Een mooi filmisch overzicht van deze 50 jaar oude uitbreidingswijk, die vorig jaar ook deel uitmaakte van de [City Expo Helsingborg 22](#).



---

Cover: ‘odla’ door Helsingborghem (bron: Helsingborghem)

---



Door [Céline Janssen](#)

Promovenda / onderzoeker Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft

---