bpd MAGAZINE

EDITIE 16

bpd
bouwfonds gebiedsontwikkeling

BEELD: DE BEELDREDAKTIE

<< EN DETAIL – MATERIALEN MET MEERWAARDE

Het strakke kleuren- en lijnenspel springt al van veraf in het oog. Wie dichterbij komt, ziet de ingrediënten van deze bijzondere gevels: koolzwarte bakstenen en verticale planken. In de vijf pakhuiswoningen in de Leeuwardse wijk Wiarda – ontwikkeld en gebouwd door Ekowood Houses in samenwerking met BPD – val je van de ene verbazing in de andere. De gevelstenen zijn van ClickBrick, een circulair droogstapelsysteem dat volledig herbruikbaar is en waar geen mortel of lijm aan te pas komt. Het hout is thermisch gemodificeerd en heeft daardoor extra duurzame eigenschappen. De biobased materialen dragen bij aan een gezond binnenklimaat met een stabiele luchtvochtigheid en goede isolatie. Mede dankzij het duurzame, prefab productieproces en de met zonnepanelen belegde daken, ligt de CO_2-voetafdruk van deze woningen tot wel 65 procent lager dan bij traditionele bouw. ■

nieuwbouw-dezuidlanden.nl/wiarda

Inhoud

12

‘We hebben onze bodems lange tijd verwaarloosd, maar er is hoop!’ Op pad met bodemecoloog Ciska Veen.

22

Sabine Pfeifer geeft in *Best of...* een bloemlezing van haar favorieten.

36

Een fotoserie over het stimuleren van biodiversiteit in de stad.

49

De wensen en behoeften van toekomstige bewoners: meten of blijft het koffiedik kijken?

26

BPD-regiodirecteur Joost Mulder over conceptmatige woningbouw.

28

Een interview met VNG-voorzitter en burgemeester van Den Haag Jan van Zanen over het creëren van een leefbare gemeenschap.

69

Mag je van ouderen verwachten dat ze hun huis opgeven om de wooncrisis te bezweren? Vier experts geven hun mening.

Cover

‘Zonder bijen geen leven.’ Urban imker Andrew Coté en zijn zoontje controleren de bijenkorven op het dak van een school in New York. Beeld: Tess Mayer.

En verder

DAG UIT HET LEVEN VAN
Helma Born, BPD-directeur regio Zuidwest Nederland, gelooft dat je samen méér bereikt. We liepen een dag met haar mee.
Pag. 58

COLUMN
Futurist Tessa Cramer over nieuwe benaderingen van bestaande problemen.
Pag. 62

MADE IN
Denver, progressieve stad te midden van de wildernis. Tips van John Tolva van Colorado Smart Cities Alliance.
Pag. 64

'Ruimte scheppen voor alle generaties, jong en oud'

BEELD: ALLARD WILLEMSE

Volgens Walter

ZORGEN

DE CIJFERS KOMEN al geruime tijd voorbij in onderzoeken en bevolkingsprognoses, maar het lijkt soms of we ze niet echt tot ons laten doordringen. Het aandeel 65-plussers in de Nederlandse bevolking stijgt van 20 procent nu naar 25 procent rond 2040. Het aantal tachtig-plussers gaat verdubbelen: van zo'n 0,9 miljoen nu naar 1,7 miljoen in 2043.

We kunnen niet wegkijken van dit toekomstbeeld, net zomin als dat we het regelen van ons pensioen voor ons uit kunnen schuiven. In dit Magazine is er daarom aandacht voor wonen en senioren. Het Planbureau voor de Leefomgeving en vele tegenstanders van – door ouderen zeer gewaardeerde – grondgebonden woonmilieus stellen dat ouderen hun grondgebonden huis moeten verlaten voor een appartement. Ouderen gaan er qua comfort dan wellicht op vooruit, maar qua woonlasten en fysieke en sociale locatie gaan ze er juist vaak op achteruit. En met name dat laatste is belangrijk.

Het organiseren van zorg en ondersteuning in de wijken is veel urgenter dan een medeoplossing voor het woonvraagstuk vinden. Het recent gepresenteerde 'Integraal Zorgakkoord' biedt hiervoor geen enkel houvast. Dat is zeer zorgelijk. Een sterk vergrijzende samenleving vraagt een sterke visie hierop. Het uitbreiden van de thuiszorg en het terugbrengen van verpleegcapaciteit bieden geen perspectief. Het aanhoudende personeelstekort en zeker ook de teruglopende kwaliteit van onze zorg is al schrijnend genoeg.
Zou clustering van zelfstandig wonen en zorg een goede oplossing kunnen bieden? Er zijn al volop goede voorbeelden, zoals woonwijk De Bloem in Rijnsburg of woon-zorgcomplex De Friese Vlaak in Volendam. Opschalen is niet makkelijk en we kunnen ook niet uitvlakken dat veel ouderen niet samen in een complex willen wonen. Tegelijkertijd stuiten project- en gebiedsontwikkelingen op een gebrek aan bouwkavels, en worden vrijkomende schooltjes of voorzieningen tegen maximale opbrengsten in tenders gebracht.

Wat mij betreft mag het prioriteren van woonprogramma's voor ouderen bij gemeenten in de top twee terechtkomen. We komen verder als we denken vanuit de wensen en behoeften van die – o zo gevarieerde – doelgroep. En dan blijkt dat sociaal contact, wederzijdse hulp en goede (collectieve) voorzieningen de doorslag geven bij de beslissing om een volgende stap op de woningmarkt te zetten, vaak rond het 74e levensjaar als de gezondheidsklachten zich opstapelen en de noodzaak tot verhuizen zich aandient.

Er zijn al veel goede initiatieven op het gebied van senioren en wonen, en ook BPD maakt er werk van. Vaak zijn het projecten die worden gedragen door bevlogen mede-initiatiefnemers. Steun vanuit de gemeente is altijd onontbeerlijk, liefst op basis van goede afspraken in een coalitieakkoord, en nog liever: met de blik gericht op een termijn die verder strekt dan vier politieke jaren.

Die langetermijnvisie is dringend gewenst. BPD investeert veel in kennis op dit gebied. Op basis daarvan gaan we verder met het ontwikkelen van gebieden met woningen die tegemoetkomen aan de grote vraag naar goed, duurzaam en betaalbaar wonen. Dat combineren we met de grote maatschappelijke uitdagingen op het gebied van klimaat en zorg van deze tijd. Zodat we ruimte scheppen voor alle generaties, jong en oud. ■

WALTER DE BOER
CEO BPD

BEELD: KARRES EN BRANDS, STROOTMAN, WIKIMEDIA, GEMEENTE HENGELO EN MUSEUM HENGELO.

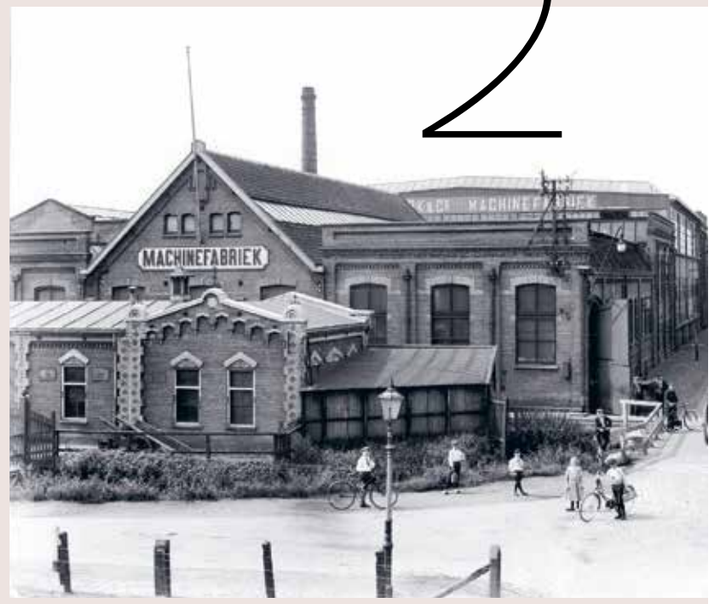
BEKNOPT & BONDIG

1

Duurzaam en betaalbaar huren

Sinds de oprichting drie jaar geleden heeft BPD Woningfonds een woningportefeuille opgebouwd van ruim 3.710 duurzame, energiezuinige en betaalbare middenhuurwoningen. In tientallen aantrekkelijke wijken in Nederland, van Alkmaar tot Nijmegen en van Groningen tot Eindhoven, werkt het fonds hard om het aandeel middenhuurwoningen te vergroten. Inmiddels zijn ruim 850 middeldure huurwoningen in de verhuur, nog eens ruim 2.860 woningen zijn in aanbouw en acquisitie. BPD Woningfonds bouwt de portefeuille geleidelijk uit: in 2030 zal het beschikken over 15.000 duurzame nieuwbouwhuurwoningen. Deze zijn bestemd voor huishoudens met een inkomen van maximaal twee keer modaal, en hebben veelal een huur tussen € 700,- en € 1.000,- per maand.
bpd.nl/woningfonds

2



Trots van Hengelo wordt ‘Hart van Zuid’

In het vroegere hart van de Hengelose industrie wordt de komende jaren een transformatie ingezet. Dit gebied vol verouderde fabrieken en terreinen wordt herontwikkeld tot de woonomgeving ‘Hart van Zuid’. BPD en Van Wijnen realiseren hier zo’n 700 woningen en het gebied biedt naast wonen ook ruimte voor recreatie, leren en werken. De fabrieken van Stork en Dikkers, die ertoe bijdroegen dat het dorp Hengelo in de negentiende eeuw kon uitgroeien tot grote industriestad, worden in de ontwikkelingsplannen meegenomen. Op initiatief van BPD Woningfonds wordt een deel van de woningen bestemd voor de middenhuur. Om ervoor te zorgen dat de huizen en appartementen betaalbaar zijn, wordt ingezet op fabrieksmatige bouw. Met minder afval en een snellere productietijd tot gevolg.
hartvanzuid.nl

3

Typisch Zaans

Wie de landelijke omgeving rond Zaanstad bezoekt, kan het niet ontgaan: de vele houten huisjes met hun gekleurde gevels. Net als molens, zijn ze iconisch voor het Zaanse landschap. In het Noord-Hollandse Wormerveer, pal aan rivier de Zaan, heeft BPD nu een nieuwe wijk ontwikkeld geïnspireerd op die karakteristieke Zaanse huizen. Rond een monumentaal pand met de kenmerkend groene zijwand en lage kap, zijn 59 koopwoningen, 32 sociale huurwoningen en een basisschool gerealiseerd in een stijl die overloopt van een Zaanse naar industriële identiteit.
Het nieuwe woongebied is in de zomer van 2022 opgeleverd en versterkt de unieke uitstraling van Wormerveer. Hier woon je in een typisch Zaans dorp, in een groene en waterrijke omgeving met een hoge cultuurhistorische waarde.
nieuwbouw-zaanstreek.nl/noordeinde-wormerveer

4

Walhalla op Katendrecht

Theater Walhalla op Katendrecht in Rotterdam breidt uit. Met de nieuwe theaterruimte Metro Walhalla creëert het theater een ontwikkelplek en uitgaansgelegenheid voor jongeren. De zaal wordt gerealiseerd in een nieuw te bouwen kelder, onder de huidige Kantine Walhalla. Met deze nieuwe ruimte verbreedt Walhalla het cultuuraanbod in Rotterdam-Zuid, waardoor nog meer doelgroepen zich hier thuis gaan voelen. In december 2022 wordt de bouw van Metro Walhalla gestart. Sinds de oprichting in 2008 is Theater Walhalla van grote waarde geweest voor het succes van de gebiedsontwikkeling op Katendrecht.
En Katendrecht blijft groeien, dus het is belangrijk dat het kunst- en cultuuraanbod in de wijk wordt uitgebreid. Om die reden werd in 2014 – onder meer door BPD Cultuurfonds – al Kantine Walhalla opgericht: een tweede theaterzaal met 172 zitplaatsen.
theaterwalhalla.nl

5

Nieuwe inrichting Zwols buurtpark

Het Stinspark in Zwolle – een populair buurtpark voor jong en oud en zeer betekenisvol voor de historie van de stad – wordt opnieuw ingericht. Hier stond in de middeleeuwen kasteel Voorst, dat in 1362 met de grond gelijk werd gemaakt. Door het park opnieuw vorm te geven, wordt de geschiedenis van de plek opnieuw zichtbaar en wordt er nog meer ruimte gegeven aan ontmoetingen, recreatie en kunst.
Het landschap wordt onder handen genomen door Strootman Landschapsarchitecten en beeldend kunstenaar Paul de Kort. In het ontwerp, dat opgebouwd is uit schillen die naar de vroegere grachten bij het kasteel verwijzen, wordt het oorspronkelijke burchteiland verbeeld. Er wordt rekening gehouden met de natuurlijke omstandigheden van de bodem in droge en natte gedeelten en de oorspronkelijke hoogtes en dieptes van dit archeologisch rijksmonument. De eerste schep is in september 2022 de grond in gegaan. Naar verwachting wordt het kunstwerk 'De Burcht' van Paul de Kort eind 2022 onthuld. BPD Cultuurfonds heeft bijgedragen aan het tot stand komen van het kunstwerk.

6

Dynamiek in de delta

Meer dan 3.000 woningen verrijzen er langs het Reevediep in Kampen de komende tien jaar. Bij de bouw wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met het cultuurhistorisch landschap, het water van de IJssel en de meren, de dijken en erven. Dat is vastgelegd in de concept gebiedsvisie, opgesteld door woningcorporatie deltaWonen, BEMOG Projectontwikkeling, Mateboer Projectontwikkeling en BPD. Aan de hand van de gebiedsvisie wordt met inwoners, ondernemers en andere betrokkenen besproken wat de precieze invulling van het gebied moet worden.
In maart 2022 is gestart met de bouw van 600 woningen in het dorp Reeve, maar de Reevedelta – zo'n 850 hectare groot – is daarmee nog lang niet af. De gebiedsvisie laat zien hoe het dorp Reeve verder wordt voltooid en hoe de historische stad Kampen een nieuw stadsgezicht krijgt aan het Reevediep. De Reevedelta is een sleutelproject in de regionale woonagenda van Zwolle en moet voorzien in de grote woningbehoefte in Kampen en West Overijssel. Dit najaar volgt, op basis van de inbreng van lokale ondernemers en inwoners, de definitieve gebiedsvisie.
kampen.nl/reevedelta

TEKST: EDWIN LUCAS / BEELD: ANNELIEN NIJLAND

Reportage

LUISTEREN NAAR DE BODEM

Bodem en water moeten voortaan leidend zijn bij ruimtelijke ontwikkeling, schreef minister Hugo de Jonge in zijn Ruimtelijke-Ordeningsbrief van mei 2022. Er moet 'weer geluisterd worden naar wat de bodem en het water te vertellen hebben'. Maar hoe doe je dat bij een nieuwe gebiedsontwikkeling? Op pad met bodemecoloog Ciska Veen in het nieuwe dorp Hoef en Haag aan de Lek.

‘ONDER EEN STRAATSTEEN IS **WEINIG BODEMLEVEN**’

‘WE ZIJN DE AFGELOPEN decennia slecht met onze bodem omgegaan’, zegt Ciska Veen aan het begin van de wandeling. ‘Voedselteelt in de intensieve landbouw, en vooral het gebruik van kunstmest, heeft de bodem zwaar belast. Maar de bodem is niet dood. Herstel is mogelijk. Dat is belangrijk, want de bodem is de basis van alles. Wat ondergronds gebeurt, werkt bovengronds door. Ondergronds vind je verteerders die organische resten afbreken. Dat zorgt voor voeding voor planten en leven in de bodem, en uiteindelijk levert dat het ecosysteem op waarvan wij afhankelijk zijn voor ons leefmilieu, ons klimaat en ons voedsel.’

We volgen Ciska door Hoef en Haag. In het voorjaar van 2016 is de eerste steen gelegd voor dit ontwikkelgebied aan de Lek bij Vianen. Tot 2030 worden er 1.800 nieuwe woningen gebouwd, verspreid over drie wijken: het Dorpshart, het Lint en de Erven. De stedenbouwkundige opzet is geënt op het karakter van oude vestingstadjes aan de rivier. Een deel is al klaar, veel is nog in aanbouw. Het is overduidelijk eigentijds, maar de architectuur herinnert aan het verleden. Hier lag ooit de middeleeuwse stad Hagestein, die in 1405 – samen met het gelijknamige kasteel – compleet werd verwoest in de Arkelse oorlog. De contouren van de oude kasteelgracht zijn door gebiedsontwikkelaars BPD en AM weer zichtbaar gemaakt. Aan de rand van het dorp staat een houten uitkijktoren met een palissade.

GOUD EN ZILVER

Spraakmakend was een grote vondst, in 2017, op het bouwterrein. Uit de bodem kwam een aardewerken pot tevoorschijn met zo’n vijfhonderd gouden en zilveren munten. Ze werden in de vijftiende eeuw verstopt, in een periode van grote politieke spanningen. (Lees meer in het kader op pagina 23.)

< SCHERF

Archeologie valt buiten het vakgebied van Ciska Veen. Toch valt haar oog vrijwel meteen op een oude potscherf aan de rand van een bouwplaats in het Dorpshart, waar een nieuwe school wordt gebouwd. Ciska: ‘Zo’n scherf – ik denk niet dat-ie heel oud is – komt uit puin dat hierheen wordt getransporteerd als verhardingsmateriaal. In Nederland wordt voor de bouw veel met grond gesleept. Ik snap dat wel, maar inheemse planten zijn er niet meteen blij mee. Op een bouwterrein is het soms ook nogal rommelig. Kijk, daar ligt een colablikje. Best mogelijk dat mensen dat over duizend jaar in de bodem aantreffen, en het net zo bijzonder vinden als wij die middeleeuwse munten.’

< DE BODEM BEWAREN

We wandelen door de Otto van Asperenstraat. Ciska: ‘Leuke straat, maar wel een beetje stenig. De stoepen en straten zijn vrij hard, bijna stads. Hier zie je groen rond een boom, maar verder is er weinig van de bodem te zien. Terwijl het wel kan! Langs de huizen zou ik graag geveltuintjes zien, dan krijg je daar ook bodemleven en daarmee biodiversiteit.’

Ze licht toe: ‘Onder een straatsteen is weinig bodemleven mogelijk. Onder de grond vind je geen lucht, geen water en geen licht. De ontwikkeling van een nieuwbouwwijk begint ermee dat klei wordt vervangen door zand. De originele bodem is hier dus weg. Ik begrijp dat dat niet anders kan; er moeten nu eenmaal nieuwe woningen worden gebouwd. En je moet ook riolering en nutsvoorzieningen aanleggen, waardoor de bodem op allerlei manieren verandert. Wel kun je een deel van de bodem bewaren en er zorgvuldig mee omspringen. Op sommige plekken kan dat zelfs heel goed. We zijn er in Nederland ook veel beter in geworden dan vroeger.’

Dat laatste blijkt al snel uit het vervolg van de wandeling, om te beginnen bij de Meander, een nieuwe waterloop dwars door Hoef en Haag. Hij herinnert aan een rivierarm die hier ooit lag. De waterstanden zijn dynamisch, zodat ze fluctuerende rivierstanden kunnen opvangen. Daarmee is het dorp voorbereid op klimaatverandering. En de bewoners kunnen natuurlijk van al dat water genieten.

→

Ontwerpen vanuit de ondergrond

Veel ruimtelijke plannen worden nog altijd vanuit de plattegrond bedacht. Eerst wordt vastgesteld wat er boven de grond moet komen – wegen, gebouwen, woonwijken – en vervolgens wordt bekeken hoe dat ondergronds kan worden opgelost. In Amsterdam pakt men het anders aan.

De stad is een optelsom van zaken boven en onder de grond. Het is belangrijker dan ooit dat we deze in samenhang benaderen, zegt Hans van der Made, stedenbouwkundige van de gemeente Amsterdam. 'Er komt veel op de stad af. We moeten de ruimte aanpassen: aan klimaatverandering, energietransitie, hittestress en ecologie. Allemaal opgaven die je in de openbare ruimte moet oplossen. Gebouwen staan daarbij niet op zichzelf, maar hebben een relatie met onder- en bovengrondse infrastructuur, het watersysteem en het ecosysteem. We moeten bijvoorbeeld van het gas af en een warmtenet aanleggen, maar daar hoort ook nieuwe infrastructuur bij. Terwijl de grond vaak al vol ligt en de ruimte in de stad door verdichting steeds intensiever wordt gebruikt.'
Met de *Integrale Ontwerpmethode Amsterdam*, geïntroduceerd in 2021, gaat de hoofdstad die uitdaging aan. De ondergrond en het meervoudig functiegebruik staan voorop bij het integraal programmeren van de openbare ruimte. In Amsterdam Zuidoost is er al ervaring mee opgedaan. Van der Made: 'We hebben daar straten in 3D bekeken. Na inventarisatie van alle boven- en ondergrondse opgaven zijn we – samen met ontwikkelaars en netwerkbedrijven – gaan programmeren. Pas daarna gaat een ontwerper aan de slag.' Zo voorkom je dat er opeens geen ruimte meer is voor bomen, omdat overal kabels en leidingen liggen. Of andersom. En dat levert geld op, volgens Van der Made: 'Je kunt zomaar negen of tien miljoen euro besparen door de ruimte eerst van alle kanten te bekijken. We hebben becijferd dat alle Amsterdamse straten wel vijf keer open zouden moeten om alle opgaven een plek te geven. Als je het slimmer aanpakt, hoeft dat niet.'

De komende tijd wordt de ontwerpmethode breder ingevoerd. Meer over de 'Integrale Ontwerpmethode Openbare Ruimte' (IOOR) via **openresearch.amsterdam/nl**

'SOMMIGE MENSEN VINDEN **HOOG GRAS MET BLOEMEN** TE ROMMELIG'

< WATER EN WILDGROEI

Ciska: 'Dit is mooi. Kijk eens naar al het groen. Al dat water is enorm goed voor de biodiversiteit.' In de verte is een grasmaaimachine bezig, die overduidelijk niet alles wegmaait. 'Prima, hier wordt dus ecologisch gemaaid. Veel hoog gras blijft gewoon staan. Daardoor zie je hier overal wilde bloemen en daar komen insecten op af. Niet iedereen ziet die "wildgroei" overigens graag. Er zijn mensen die hoog gras met wilde bloemen rommelig vinden. Je moet dus goed vertellen waarom je dit doet.'

< ZACHTE OEVERS

De wandeling gaat verder over het wilgenpad langs het water. Ciska: 'Hier is een mooie zachte oever gemaakt, heel anders en veel beter dan de harde oevers die je vaak ziet. Bij zo'n zachte waterkant is de biodiversiteit vaak groot, daar gebeurt van alles. De randen kun je mooi inzaaien met inheemse soorten. En dat is hier ook gebeurd! Kijk, hier staat klaver. Een plant die heel geschikt is om stikstof op te nemen en vast te houden. Stikstof is een belangrijke voedselbron voor planten, maar helaas hebben we er veel te veel van in Nederland.' In het algemeen, zegt Ciska, moet je op dit soort plekken gewassen zaaien die passen bij het oorspronkelijke milieu. 'In dit geval: een rijke vegetatie die past bij de kleibodem van de uiterwaard. Klei is van zichzelf ook heel voedselrijk. Vervolgens moet je niet te strak maaien. Maaien is wel belangrijk: doe je het niet, dan verruigt alles en groeien hier binnen de kortste tijd bomen.'

→

‘DE BODEM IS DE **BASIS VAN ALLES**. WAT ONDERGRONDS GEBEURT, WERKT BOVENGRONDS DOOR’

Ciska Veen
is groepsleider bij het Nederlands Instituut voor Ecologie in Wageningen. Ze studeerde biologie in Groningen en promoveerde op een onderzoek naar interacties tussen bovengrondse grazers en bodemorganismen. Haar huidige onderzoek is onder meer gericht op de impact van wereldwijde milieuveranderingen op bodemprocessen.

^ MEER PLANTENSOORTEN NODIG

Jonge boompjes staan strak in het gelid in een grasperk met twee losse plantenbakken; we zijn in de Hagesteinstraat. Ciska: ‘Dit is minder hard dan de straat waar we net waren. Maar het grasstrookje vind ik een beetje schraal. Het gras wordt hier kort gehouden; ik had op deze plek liever een bloemenzee gezien. Toch zie je, als je goed kijkt, veel verschillende plantensoorten.’ En hoe meer soorten, hoe beter de bodem het water kan vasthouden, en hoe beter dat is voor droge én natte perioden.’
Het belang van de bodem kan niet worden overschat, benadrukt ze. ‘De bodem zorgt voor biodiversiteit, die cruciaal is voor de voedselketen. Maar de bodem is ook belangrijk voor een goede waterhuishouding en koolstofopslag. Niet alleen planten, maar ook bodems kunnen koolstof opnemen. Dat kan en gebeurt overal. In en buiten de stad, en hier, in het hart van een dorp.’

^ BLOEMENZEE

‘Prachtig, die margrieten in het hoge gras.’ Iets verderop aan het water is het een complete bloemenzee. ‘Zie je deze plant? Dat is de gestreepte witbol. Die lijkt een beetje op de gestreepte pyjama van je opa. Niet zeldzaam, wel mooi. Wat ik geweldig goed vind, is de afwisseling die je hier ziet tussen hoge en lage vegetatie. De verschillende structuren zorgen voor kleine micro-habitats en ze bevorderen de biodiversiteit. Dat zit zo: doordat er meerdere plantensoorten zijn, vinden meerdere insectensoorten hier een geschikt leefmilieu en voeding. En deze insecten trekken op hun beurt ook weer andere dieren aan.’

→

‘WE ZIJN DE AFGELOPEN DECENNIA SLECHT MET ONZE BODEM OMGEGAAN MAAR **DE BODEM IS NIET DOOD!** HERSTEL IS MOGELIJK’

> WATERDOORLATENDE BODEM

Aan het Valse IJsboutpad is de bodem waterdoorlatend gemaakt. Bovendien zijn de parkeerplaatsen anders dan je vaak ziet: dankzij grasbeton – een open verharding – kan het regenwater meteen in de bodem doordringen. Het wordt dus niet afgevoerd. Ciska: ‘Dit is echt uitstekend. Je ziet tussen die straatstenen meteen van alles groeien, wat ook weer bijdraagt aan de plantenrijkdom en biodiversiteit. Maar ook dit is iets wat sommige mensen rommelig zullen vinden. Die willen een strakke, netjes geasfalteerde parkeerplaats. Ook hier moet je het verhaal dus goed vertellen.’

> OORSPRONKELIJKE KLEI

Aan het eind van de Meander staat een betonnen, begroeid bouwwerk: een vleermuizenhotel. De vleermuizen kunnen in- en uitvliegen door uitgespaarde openingen. Met lenige sprongen klimt Ciska erbovenop. ‘Fantastisch. Dat hier vleermuizen zitten, bewijst dat er veel insecten zijn, want dat is hun voedsel. En die insecten zijn hier natuurlijk omdat overal bloemen groeien.’
Ze wijst op de bodem en verkruimelt een stukje klei in haar hand. ‘Hoe meer de kleibodem begroeid is, hoe beter, want dan is de uitdroging minder. Alles in een ecosysteem leeft van de bodem met de juiste planten.’ Het planten- en bloemenparadijs op deze plek zou je bijna doen vergeten dat de Nederlandse bodem er in zijn geheel niet goed aan toe is. Ciska: ‘Op veel plaatsen zit de bodem potdicht door intensieve landbouw. Mest, verzuring, stikstof, vervuiling, verstening en verdroging drukken zwaar op de bodem. De stikstofcrisis, de PFAS-crisis, de wateroverlast: bij al die problemen speelt de bodem een hoofdrol.
Bij de ruimtelijke inrichting van Nederland moeten we de komende jaren meer inspelen op wat de bodem te vertellen heeft. Hoef en Haag laat zien dat er mogelijkheden genoeg zijn om de bodem respectvol te behandelen en tegelijkertijd een nieuwe woonomgeving te realiseren.’ ■

Graafwerk levert middeleeuwse schat op

Het komt regelmatig voor dat bij graafwerkzaamheden in nieuwe gebiedsontwikkelingen bodemschatten worden gevonden. In 2017 werd op deze manier in Hoef en Haag een pot met munten gevonden. De zogeheten ‘muntschat van Hagestein’ – bestaand uit een pot met vijfhonderd gouden en zilveren munten – dateert uit de tweede helft van de vijftiende eeuw. Als grootste middeleeuwse muntschat in Nederland is deze vondst van nationaal belang en daardoor opgenomen in de rijkscollectie. Zo blijft de vondst als geheel behouden en bewaard. De muntschat is zowel te zien in Stedelijk Museum Vianen als in het Rijksmuseum van Oudheden in Leiden.

stedelijkmuseumvianen.nl

TEKST: KEES DE GRAAF / BEELD: ALAMY, SHUTTERSTOCK, WERNER SOBEK

Best of...

Sabine Pfeifer
startte haar carrière als commercieel projectmanager bij Wüstenrot Haus- und Städtebau in München. In december 2018 begon ze als projectontwikkelaar bij BPD Immobilienentwicklung. Sinds november 2021 is ze verantwoordelijk voor de verkoop van BPD-projecten aan beleggers en dan met name particuliere investeerders.

Urban optimisme en vegan cosmetica

Sabine Pfeifer houdt van grote steden waar je urenlang kan struinen en in elke wijk, op elke straathoek, iets nieuws ontdekt. Ze werkt afwisselend in München en Frankfurt en neemt ons mee langs haar favoriete plekken, projecten en andere bronnen van inspiratie wereldwijd.

Straatbeeld München

1 DE STAD VAN DE TOEKOMST ...

... is in de eerste plaats toegankelijk voor iedereen. Nu zit de woningmarkt compleet op slot, ook in mijn stad München. In een gemengde stad moeten de verschillende generaties en inkomensgroepen veel gemakkelijker een plek kunnen vinden en doorschuiven. Daarnaast is het van groot belang dat steden inzetten op klimaatbestendigheid en zelf hun eigen energie gaan produceren. Bijvoorbeeld door groene daken, houtbouw of innovatieve concepten waarbij restwarmte van bedrijven ingezet wordt voor de verwarming van woningen.'

Memorial 9/11, New York

2 FAVORIETE STAD

New York
'Ik kan geen genoeg krijgen van New York. Het is zo'n gevarieerde stad met zo veel buurten, elk met een eigen sfeer en identiteit. Op cultureel gebied gebeurt er veel, maar ook in de openbare ruimte is van alles te ervaren. Zoals het indrukwekkende *Memorial 9/11*, met de nieuwe toren van architect Daniel Libeskind en de lege footprint van de twee ingestorte torens, een ontwerp van Michael Arad. Of de *High Line*, inmiddels een bekend en geliefd stadspark op de plek van een in onbruik geraakte goederenlijn. Ook interessant is de aanleg van de vele nieuwe fietspaden, die de stad op een heel nieuwe manier toegankelijk maken.'

3 LEESTIP

'The Ideal City – Exploring Urban Futures van onderzoeks- en designlab SPACE10 is een optimistisch boek over de toekomst van onze steden. Vol inspirerende essays en slimme innovaties op het gebied van wonen, mobiliteit en duurzaamheid.'

MuseumsQuartier, Wenen

Piazza Giacomo Matteotti, Udine

4 ONTSPANNEN IN DE OPENBARE RUIMTE

'De Italiaanse steden blinken uit in prachtige pleinen, maar het Piazza Giacomo Matteotti in Udine is een persoonlijke favoriet. Het is een door kleurrijke huizen omsloten plein vol cafés. Niets leuker dan vanaf een terras met een kopje espresso naar alle voorbijgangers kijken.
Het MuseumsQuartier in Wenen is al net zo levendig. In deze buurt komen allerlei kunstvormen samen. Het is fascinerend om te zien hoe één plek dat allemaal kan verbinden. Dat geldt overigens niet alleen voor de kunst. De aangrenzende Maria-Theresien Platz biedt volop mogelijkheid om andere mensen te ontmoeten, maar ook om in je eentje te ontspannen. Je ziet op dit plein alle generaties en culturen in elkaar opgaan.'

Impressie van Berlin TXL

5 INSPIRERend BEDRIJF

NKM Naturkosmetik
'Ik krijg veel energie van bedrijven die op een duurzame manier bezig zijn met de toekomst van de aarde. Een mooi initiatief dat ik laatst ontdekte is NKM Naturkosmetik. Dit bedrijf uit München produceert vegan cosmetica met grondstoffen die zo veel mogelijk uit de regio komen. Alle verpakkingen zijn duurzaam. Het is een filosofie die mij enorm aanspreekt.' **nkm-atelier.de**

6 VEELBELOVENDE GEBIEDSONTWIKKELING

Berlin TXL
'Ik ben heel benieuwd naar de herontwikkeling van het voormalige vliegveld Tegel in Berlijn: Berlin TXL. Waar de voormalige luchthaven Tempelhof onbebouwd is gebleven, ontstaat hier juist een mix van bedrijvigheid, duizenden woningen en een groot landschapspark. Het vormt een belangrijke aanwinst voor de stad en daarmee een welkom contrast met de eindeloze ontwikkeling van de nieuwe luchthaven van Berlijn Brandenburg. Die had in 2011 open moeten gaan, maar dat gebeurde uiteindelijk pas in 2020.'

7 VOORBEELD VOOR VAKGENOTEN

Architect Werner Sobek
'Werner Sobek is een voorbeeld voor de hele vastgoedsector. Zijn bureau laat zien hoe een bouwonderneming echt iets kan betekenen in het tegengaan van klimaatverandering. Naast diverse boeken, publiceerde Sobek zeventien stellingen over de noodzakelijke veranderingen in de bouwindustrie. Hij zegt onder meer dat we minder materiaal moeten gebruiken voor meer mensen, dat houtbouw zonder bomen niet kan groeien, en dat de vastgoedketen snel broeikasgasvrij moet worden. Aanbevelingen die we allemaal ter harte kunnen nemen.'

FOTO'S: JANITA SASSEN

Column

CONCEPTMATIG BOUWEN WERKT ALLEEN ALS IEDEREEN MEEDENKT

Joost Mulder, directeur regio Noord-Oost en Midden van BPD, gelooft in de kansen van conceptmatige woningbouw. 'Een goede afstemming tussen alle betrokkenen is daarvoor essentieel – en de bereidheid om over de eigen grenzen heen te kijken.'

DAT WE VOOR EEN enorme woningopgave staan, hoef ik u niet te vertellen. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening wil voor 2030 900.000 extra woningen bouwen. Daarvan moet twee derde een betaalbare koop- of huurwoning zijn. Dit vraagt om creatieve oplossingen, die ervoor zorgen dat we efficiënter, betaalbaarder en duurzamer kunnen bouwen.
Conceptmatige woningbouw, waarbij wordt gewerkt met een gestandaardiseerd product, biedt hierin volop kansen. Door gebruik te maken van woningconcepten die bouwbedrijven door en door kennen, kunnen zij efficiënter werken. Gebiedsontwikkelaars als BPD kunnen zich vervolgens richten op onze primaire taken: placemaking, programmering, inrichting en kwaliteitsverbetering van het totale gebied. Er gaat namelijk veel minder tijd verloren aan controle en afstemming. En bewezen plattegronden en opties hoef je niet steeds opnieuw te bedenken. Zo kunnen beide partijen doen waar ze het best in zijn.
Dat gaat niet zomaar. Bij conceptmatige woningbouw is een goede afstemming tussen alle betrokken partijen essentieel. Dat begint bij het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan. Hoewel de mogelijkheden om te variëren talrijk zijn, zijn sommige details bij conceptmatige woningbouw lastig realiseerbaar en kostenverhogend. Ontwikkelaars, stedenbouwkundigen en gemeenten moeten zich daarom afvragen: is het echt nodig om midden in een woningblok een volledig afwijkend huis te realiseren? Of om woningen verschillende verdiepingshoogtes te geven? Tegelijkertijd moeten bouwbedrijven niet te star zijn in hun woningconcepten en proberen zo veel mogelijk tegemoet te komen aan vragen vanuit de markt – mits die realiseerbaar zijn natuurlijk. Is die afstemming eenmaal rond, dan zijn de voordelen ten opzichte van traditionele bouw talrijk. Conceptmatige woningbouw is financieel aantrekkelijk vanwege het gestandaardiseerde ontwerp, de lagere ontwikkelingskosten en een bouwproces dat voorspelbaar is, zonder onaangename verrassingen. In korte tijd kunnen meer woningen worden gebouwd. Conceptmatig bouwen biedt bovendien volop mogelijkheden op het gebied van duurzaamheid; denk bijvoorbeeld aan woningconcepten die volledig demonteerbaar of volledig van hout zijn. En niet onbelangrijk: de toekomstige bewoner krijgt een kwalitatief hoogwaardige woning, met alles erop en eraan.
Dan de hamvraag: hoe gaat dit uiteindelijk leiden tot woningen die ook daadwerkelijk betaalbaarder zijn? Lagere ontwikkelingskosten betekenen immers niet automatisch een lagere marktwaarde. Ik geloof dat de oplossing niet bij één partij ligt, maar bij de gehele keten. Het slim programmeren van woningtypes en -groottes in de gebiedsontwikkeling speelt een even belangrijke rol. Zo maakt seriematige woningbouw het voor ontwikkelaars aantrekkelijker om ook kleinere (en daarmee betaalbaardere) woningen te realiseren.
Conceptmatig bouwen biedt kortom volop mogelijkheden, mits alle partijen bereid zijn om over hun eigen grenzen heen te kijken. ■

'DE OPLOSSING LIGT NIET BIJ ÉÉN PARTIJ, MAAR BIJ DE GEHELE KETEN'

CV Joost Mulder trad in februari 2022 toe tot de directie van de regio Noord-Oost & Midden van BPD. Daarvoor was hij sinds 2001 werkzaam bij Heijmans Vastgoed, waarvan de laatste vijf jaar als directeur regio Midden.

TEKST: MARC MIJER / BEELD: ERIK SMITS

Interview

‘HOUD ELKAAR EEN BEETJE HEEL’

De klimaatcrisis, energietransitie, immigratie, woningnood… de maatschappelijke opgaven tuimelen over elkaar heen. Volgens **Jan van Zanen**, voorzitter van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en burgemeester van Den Haag, is de bouw van voldoende betaalbare woningen een van de belangrijkste. Maar dat moet wel gepaard gaan met een leefbare woonomgeving, die voorziet in de dingen die ertoe doen.

‘JE KUNT DE STAD NIET LOS ZIEN VAN AANGRENZENDE GEMEENTEN: **EEN STERKE STAD** BETEKENT OOK EEN STERKERE REGIO’

TOEN VAN ZANEN IN 2020 aantrad als burgemeester van Den Haag, ontdekte hij een mooie manier om de stad te leren kennen. Op de fiets peddelde hij regelmatig alle 5.800 meters van de Laan van Meerdervoort af. De ‘langste laan van Nederland’ toonde hem een dwarsdoorsnede van de sociaal-economische structuur van Den Haag. ‘Buurten waar mensen het zeer goed hebben, worden afgewisseld met buurten zoals Zuidwest, waar mensen jaren korter leven dan in andere delen van de stad. Die grote verschillen in welzijn en levensverwachting, daar moet je als overheid iets aan doen. Leefbaarheid ofwel goed wonen speelt daarin een sleutelrol. Daarom zie ik de bouw van voldoende gezonde en betaalbare woningen als een van de belangrijkste opgaven.’

UW STAD ZIT INGESLOTEN TUSSEN DE NOORDZEE EN AANGRENZENDE GEMEENTEN, EN GROEIT DE KOMENDE JAREN MET 10 PROCENT NAAR RUIM 700.000 INWONERS. HOE MOET HET NU AL BESTAANDE WONINGTEKORT WORDEN OPGELOST?

‘In Den Haag is de ruimte bij uitstek beperkt. Den Haag heeft met 6.000 inwoners per vierkante kilometer zelfs de hoogste bevolkingsdichtheid van Nederland. Dat geeft concurrentie: we moeten mensen huisvesten, maar willen niet onze parken of groene zones volbouwen. We moeten dus de hoogte in. Dat is technisch mogelijk en we doen dit ook al in de binnenstad, onder meer in de wijk Binckhorst en het gebied *Central Innovation District* (CID). Maar minstens zo belangrijk is het om de bijbehorende openbare ruimte goed in te richten. Waar laat je je fiets, waar koop je brood, waar ga je naar school, waar kan je een potje voetballen en waar zit je met elkaar uit de wind op een bankje? Dat zijn dingen die ertoe doen, want wonen doe je niet in je eentje. Om een goede leefomgeving te creëren zijn investeringen nodig, en afspraken met alle betrokken partijen: het Rijk, de gemeente, burgers, bedrijven, woningcorporaties en de private sector.’

WAT IS DE KRITISCHE SUCCESFACTOR OM EEN LEEFBARE GEMEENSCHAP TE CREËREN?

‘Een meerjarenstrategie, ofwel: afspraken waar we ons met zijn allen ook aan houden. Wat gaan we waar en wanneer bouwen, en welke eisen stellen we daaraan? Die afspraken maak je binnen een gemeente of regio, maar ook op rijksniveau. Een actieve inzet van het Rijk is belangrijk omdat gemeenten – en dat geldt zeker voor Den Haag – over onvoldoende budget en instrumenten beschikken die noodzakelijk zijn voor de opgaven die er liggen. Neem bijvoorbeeld de eerdergenoemde stadswijk Binckhorst; daar wonen straks 10.000 extra mensen. Als we daar geen hoogwaardig openbaar vervoer naartoe krijgen, slibt het dicht. Daarvoor hebben we het Rijk wel nodig.’

IN HOEVERRE MOET DE REGIO HIERIN SAMEN OPTREKKEN?

‘De ruimtelijke ontwikkeling van een stad en regio is een enorm complexe opgave waarin veel belangen samenkomen. Hoe zorg je ervoor dat de woningbouw in de pas loopt met thema’s als leefbaarheid, bereikbaarheid en duurzaamheid? Je kunt de stad daarbij niet los zien van de aangrenzende gemeenten: een sterke stad betekent ook een sterkere regio, en vice versa. Regionale samenwerking is dus belangrijk. Dat kan door middel van gezamenlijke investeringsagenda’s, maar ook door lokale woningbouwprogramma’s regionaal af te stemmen en afspraken te maken over het aandeel sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen.
Dat gebeurt ook al: in overleg met de provincie, het Rijk, woningcorporaties en marktpartijen worden dit soort afspraken vastgelegd in regionale “Woondeals”.’

DE GROTE MAATSCHAPPELIJKE OPGAVEN HOUDEN NIET OP BIJ DE REGIO- OF LANDSGRENZEN...

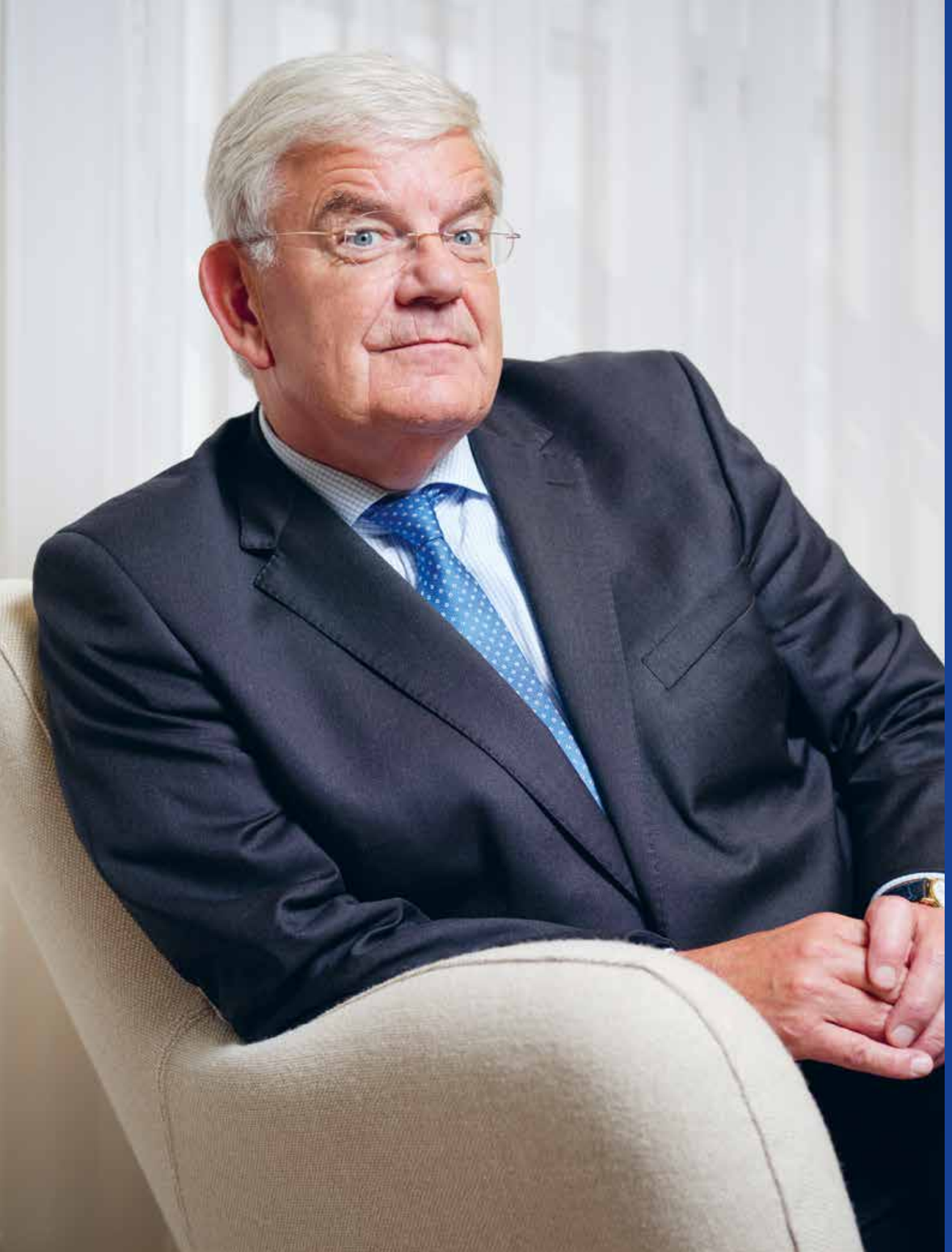
‘Inderdaad, en daarom is verdere Europese en internationale samenwerking vereist. Wel proberen wij daarbij als VNG altijd het perspectief van de gemeenten in te brengen. Zo ligt er bijvoorbeeld een voorstel vanuit de EU voor een verordening tot natuurherstel met streefwaarden op gemeentelijk

→

Highlights

- Stevige, langlopende afspraken waaraan iedereen zich houdt zijn een randvoorwaarde voor het oplossen van het tekort aan betaalbare woningen.
- Laten oplossingen op zich wachten, dan moet je de bewoners in ieder geval perspectief bieden.
- Met de juiste instrumenten kunnen gemeenten sturen op betaalbaarheid.
- Gemeenten hebben baat bij regionale samenwerking, maar moeten ook hun lokale autonomie behouden.

Jan van Zanen
is voorzitter van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en sinds 1 juli 2020 burgemeester van Den Haag. Eerder was hij burgemeester van Utrecht en Amstelveen, en partijvoorzitter van de VVD.



‘DE LEEFBAARHEID IN EEN WIJK **VERBETER JE NIET VAN DE ENE OP DE ANDERE DAG**. WAT WE NU WEL KUNNEN BIEDEN, IS PERSPECTIEF’

‘IN DE GEMEENTEN KOMT ALLES SAMEN, DUS EEN ZEKERE **LOKALE AUTONOMIE IS GEWENST**’

niveau. In principe positief, maar ecosystemen verschillen lokaal sterk. Als VNG pleiten we ervoor dat gemeenten de ruimte krijgen om dit soort maatregelen lokaal af te wegen. In de gemeenten komt alles samen, dus een zekere lokale autonomie is gewenst.’

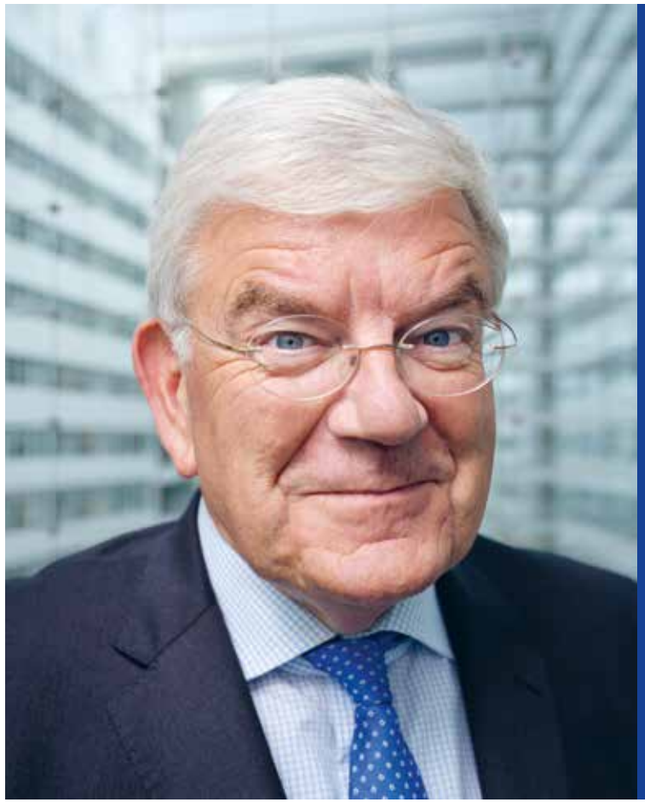
HET BELANG VAN GOEDE AFSPRAKEN IS DUIDELIJK, MAAR DE POLITIEKE CYCLI VORMEN OOK EEN GEGEVEN. HOE KUNNEN WE DAAR TOCH EEN WEG IN VINDEN?

‘Langlopende afspraken zijn helaas nog geen vanzelfsprekendheid. Dat heeft onder meer te maken met de vierjarige cyclus bij de verschillende overheden. Bij een nieuw kabinet of een nieuw college kunnen accenten zomaar verschuiven. Terwijl private partijen die investeren in wonen en de openbare ruimte zekerheid nodig hebben. Als afspraken na hun investeringen wijzigen, en ze steeds weer door een andere hoepel moeten springen, verliezen ze hun interesse.
Mijn advies is dus: houd elkaar een beetje heel. Dat geldt voor alle betrokken partijen. De landelijke overheid en EU stellen eisen aan gemeenten. Prima, maar geef die gemeenten dan ook de ruimte en financiën om het te doen. Hetzelfde gaat ook op voor de verhouding tussen gemeenten en private ontwikkelaars: gun elkaar de winst, financieel en anderszins. Er moet sprake zijn van wederkerigheid en we moeten goed naar elkaar luisteren.

In Den Haag heb ik het initiatief genomen voor een ontbijtsessie met ontwikkelaars, investeerders en corporaties. De belangstelling was zo groot dat we er meerdere moesten organiseren. In deze sessies kregen we te horen waar de problemen lagen: lange doorlooptijden wegens een capaciteitsgebrek bij de gemeente, spelregels die tijdens de wedstrijd werden gewijzigd, wantrouwen in de politiek. We weten nu: dit zijn de zaken waaraan we moeten werken.’

U BENT NAUW BETROKKEN BIJ DEN HAAG ZUIDWEST, EEN STADSDEEL MET EEN LANGE GESCHIEDENIS VAN GROOTSTEDELIJKE PROBLEMEN. HOE WILT U DAAR DE LEEFBAARHEID EN HET LEVENSGELUK VAN BEWONERS VERGROTEN?

‘In Den Haag Zuidwest wonen zo’n 60.000 mensen. Dit stadsdeel heeft onder meer te maken met armoede, jeugdcriminaliteit, gezondheidsproblemen en slechte woningen. Het is een opeenstapeling die al jaren bestaat, waardoor bewoners zich in de steek gelaten voelen. Het vertrouwen in de overheid is dan ook laag. Dat proberen wij te doorbreken door nauw samen te werken met instanties zoals de jeugdbescherming, het onderwijs, politie en schuldhulpverlening, maar ook met ondernemers en bewoners zelf. Verder zijn we druk bezig met de ontwikkeling van nieuwe, betaalbare woningen. Veelbelovende initiatieven, al vergt het van bewoners een lange adem. Dat is lastig als je kind nú problemen heeft op school of als je nú schimmel in je woning hebt, werkloos bent of je energierekening niet kunt betalen. Want die nieuwe, betaalbare woningen zijn natuurlijk niet morgen klaar en de leefbaarheid verbeter je niet van de ene op de andere dag. Wat we nu wel kunnen bieden, is perspectief. Mensen laten merken dat wij hen zien en horen. Dat betekent aanwezig zijn, ontmoetingen organiseren in de buurthuizen, criminelen in de kraag vatten, mensen terug begeleiden naar de arbeidsmarkt en die kapotte



Drie dilemma’s

1. **Decentralisatie: regiovorming of lokale autonomie?**
‘Den Haag kan niet zonder de regio, zeker als het gaat om de inrichting van de fysieke leefomgeving. Soms werken we samen via een “Gemeenschappelijke Regeling”, zoals voor mobiliteit en economie in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag, en soms meer informeel zoals bij de “Woontafel Haaglanden”. Maar er zijn ook veel zaken die je alleen of op wijkniveau kunt oplossen. Het is dus én-én.’

2. **Woningtekort: binnenstedelijk bouwen of juist aan de stadsrand en in de regio?**
‘Beide. In de stad bouwen wij appartementen in de wijken Binckhorst en het CID, en groenstedelijk in Zuidwest. Maar voor grondgebonden woningen werken we samen met de regio, zoals in Nootdorp.’

3. **Stapeling van opgaven: kans of bedreiging?**
‘Wonen, immigratie, het klimaat, energie… het is complex en veel, maar ik wil het zien als een kans. Het is mijn taak om samen met anderen te zoeken naar oplossingen. En ik ben vastbesloten om die te vinden.’

lantaarnpaal direct repareren. En we kunnen ook nu de kracht van bewoners zelf benutten. Ik spreek hen vaak, zie de enorme veerkracht die zij in zich hebben. Die kracht moeten we aanwenden, met bijvoorbeeld rolmodellen uit de buurt, om te laten zien dat er een betere toekomst mogelijk is.’

DE BETAALBAARHEID VAN WONINGEN STAAT BOVEN AAN ALLE LIJSTJES. WAT KAN DE GEMEENTE DOEN?

‘Het aandeel betaalbare woningen kan je bijvoorbeeld vastleggen in plannen voor gebiedsontwikkelingen en projecten. Zet daar juridische instrumenten naast, zodat je het ook kan afdwingen. In Den Haag hebben we een “Woonagenda 2020-2023” opgesteld, met deze en andere maatregelen. Dankzij de huisvestingsvergunning voor de sociale en middenhuursector bijvoorbeeld, gaan deze woningen naar mensen met bijpassende inkomens.
Bij al deze maatregelen moet je een balans zoeken tussen het benodigde aantal betaalbare woningen in onze stad en de ontwikkel- en investeringsmogelijkheden van bouwende partijen. Als iedereen zich aan de gemaakte afspraken houdt, kan je samen werken aan de benodigde mix van woonvormen en woningsoorten waar onze samenleving het meest aan heeft. Wat dat betreft, kijk ik ook wel naar het buitenland. In bijvoorbeeld München en Zürich zie je mooie initiatieven van gemeenschappelijk bezit. Wooncoöperaties, waarbij bewoners samen eigenaar zijn van een pand of stukje land, vormen daar een heel normaal alternatief voor huur of koop. Dit zou ook een uitkomst kunnen zijn voor een stad als Den Haag.’

HOE ZIET UW GEDROOMDE STAD ANNO 2050 ERUIT?

‘Dat is een stad zonder grote sociaaleconomische verschillen tussen de inwoners, waar de zwakkere schakels versterkt zijn. Een stad waarin jongeren goed worden onderwezen en een gezond dak boven hun hoofd hebben. De uitdaging voor overheid, ontwikkelaars en bouwers: blijf elkaar opzoeken en zoek samen naar oplossingen en slimme ingrepen. Zodat de stad en regio er morgen weer een beetje beter voorstaan dan vandaag.’■

BEELD: ANP, LUCAS FOGLIA, JEN GUYTON, ISTOCK, JURRE ROMPA, TURENSCAPE, LIVING SEAWALLS

Beeldreportage

DE HERWILDERDE STAD

De hoeveelheid natuur neemt wereldwijd af, maar te midden van deze ontwikkeling zijn er ook steden die hun natuurlijke ecosystemen weten uit te breiden en beschermen, door voorrang te geven aan 'wilde', groene zones en biodiversiteit.

HEMELTUINEN

Singapore staat bekend om de vele parken en tuinen. Om de klimaatdoelen te behalen, gaat de *Garden City* nu nog een stap verder. Voor 2030 wil de stad over 200 hectare aan *skyrise greenery* beschikken. Dankzij groene gevels en daktuinen, zoals bij dit hotel, krijgt de natuur meer ruimte en is de stad beter bewapend tegen neerslag en hittestress.

EEN BOERDERIJ OP JE DAK

Op biodiversiteit scoort Hongkong al best goed, maar de groene ambities van de stad reiken verder. Zo stimuleert ze vastgoedeigenaren om onbenutte daken in te zetten als *urban farm*, waar inwoners biologische groenten kunnen verbouwen.

HOOGHANGEND FRUIT

Vanaf juli 2023 moeten veel bedrijfsgebouwen in Frankrijk die niet op hernieuwbare energie draaien verplicht een groen dak. Dit biedt kansen voor de stedelijke natuur en inwoners met groene vingers. Inspiratie vinden ze onder meer bij deze *rooftop farm* in Parijs, waar men experimenteert met nieuwe vormen van hydrocultuur.

NUTTIGE KUDDE

De Canadese stad Calgary schakelde een kudde geiten in tegen invasieve onkruidsoorten die inheemse planten verdringen. Dankzij het 'doelgericht grazen' zijn minder bestrijdingsmiddelen nodig, krijgen andere soorten meer ruimte en wordt het ecosysteem sterker.

LEVENDE KADE

Betonnen kustconstructies zijn vaak funest voor de mariene biodiversiteit, maar dat geldt niet voor de *Living Seawalls* Zoals te zien is bij deze kade in Sydney, bootst hun ontwerp de habitats van natuurlijke kustecosystemen na. Zeewieren, schaaldieren en ander zeeleven zijn hier bovendien beschut tegen hoge temperaturen en natuurlijke vijanden.

MANGROVEPARADIJS

Het *Sponge Cities Project* werd enkele jaren geleden in het leven geroepen om Chinese steden door middel van groene infrastructuur te wapenen tegen wateroverlast. De stad Sanya laat zien dat dit ook ten goede komt aan de biodiversiteit. Drie jaar na de transformatie van het overstromingsgebied van de Sanya-rivier tot mangrovepark, tiert de natuur hier weer welig: met groene mangroves en talrijke vogel- en vissoorten.

IN GROENE GLORIE HERSTELD

In onbruik geraakte locaties teruggeven aan de natuur – het is in Berlijn heel normaal. Sinds de val van de Muur zijn veel ruïnes van de voormalige Sovjet-Unie omgetoverd tot park, weide of tuin. Ook vliegveld Tempelhof, dat in 2008 zijn deuren sloot, kreeg een nieuwe bestemming. Op de plek van de landingsbanen bevinden zich nu volkstuinen waar bewoners groenten verbouwen of rondlummelen in het groen.

B&B'S VOOR BIJEN

Om de afname van de populatie bijen een halt toe te roepen, introduceerde Nederland in 2018 de 'Nationale Bijenstrategie'. Nieuwe broedplaatsen en perken met wilde bloemen houden de bijenpopulatie op peil. Ook steden doen mee: Amsterdam creëerde 'hotels' voor wilde bijen en op tientallen daken zijn bijenkasten geïnstalleerd, zoals hier op hotel Waldorf Astoria.

APPEL VOOR MEER BIODIVERSITEIT

Zonder biodiversiteit geen leven. Planten, dieren en micro-organismen zijn ook voor ons voortbestaan essentieel. Toch denken we hierbij niet vaak aan de stad. Natuur wordt meestal geassocieerd met het platteland, terwijl ook stedelijke gebieden een thuis kunnen bieden aan natuurlijke ecosystemen. En dat is noodzakelijker dan ooit nu veel ecosystemen zijn gedegradeerd en planten- en diersoorten in hun voortbestaan worden bedreigd.

In 2021 riep de Verenigde Naties onder de noemer 'VN Decennium van het Ecosysteem Herstel' landen op om nu actie te ondernemen. Door ecosystemen weer gezond te maken, kunnen we de klimaatverandering, armoede en het massale uitsterven van soorten omkeren. Maar dat lukt alleen als iedereen meedoet, ook stedelijke bestuurders en burgers.

Proeftuin Erasmusveld in Den Haag

244 middenhuurappartementen in Zuidwest-Nederland

BPD Woningfonds heeft in Zuidwest-Nederland 244 appartementen aangekocht van BPD. Deze middenhuurappartementen bevinden zich in de wijk Leytsche Hof in Leidschendam, in Proeftuin Erasmusveld in Den Haag en de wijk Park Triangel in Waddinxveen. Door de aankoop van deze nieuwe, energiezuinige appartementen met een huurprijs tussen € 752,- en circa € 1.000,- per maand krijgen 244 huishoudens toegang tot de woningmarkt. De appartementen zijn geschikt voor diverse doelgroepen, onder wie (her) starters, tweeverdieners, gezinnen en zelfstandig wonende ouderen. Naar verwachting worden de woningen in 2024 opgeleverd. Hiermee geeft BPD Woningfonds verdere uitvoering aan zijn strategische koers om het aanbod van betaalbare huurwoningen in Nederland te vergroten

200 woningen in Moergestel, waarvan ruim een derde sociaal

BPD en de gemeente Oisterwijk gaan samen zo'n 200 koop- en huurwoningen ontwikkelen in Moergestel. Twee weilanden van in totaal zo'n acht hectare worden de komende jaren herontwikkeld tot het leefgebied Oostelvoortjes II. 60 procent van de woningen moet betaalbaar worden; minimaal 35 procent is bestemd voor sociale woningbouw en 15 procent bestaat uit middenhuurwoningen gerealiseerd door BPD Woningfonds.
Betaalbaarheid staat bij alle partijen hoog op de agenda. Deze gedeelde ambitie maakt het makkelijker om gezamenlijk invulling te geven aan het nieuwe woongebied. ■

TEKST: MENNO DE BOER / BEELD: JEROEN MURRÉ

Achtergrond

DE DOELGROEP IN BEELD, **NU, STRAKS EN LATER**

Wat maakt een gebied, wijk of buurt succesvol? Dat begint met het goed inspelen op de wensen en behoeften van (toekomstige) bewoners en gebruikers. Voor doelgroepsegmentatie maken gebiedsontwikkelaars steeds vaker gebruik van datatechnologie. Op dat vlak is er al verrassend veel mogelijk. Daarbij moeten ontwikkelaars natuurlijk altijd verder blijven kijken dan hun computerscherm. Want met alleen de digitaal beschikbare data zijn ze er nog niet.

‘JE KAN ER NIET VAN UITGAAN DAT EEN **BEPAALD TYPE WONING VANZELF** EEN BEPAALD TYPE KOPER OF HUURDER AANTREKT’

DOELGROEPGERICHT ONTWIKKELEN is geen nieuw fenomeen maar ook nog geen diepgewortelde werkwijze. Ondanks de aanwezigheid van verschillende doelgroepen in onze samenleving, beperkte het aanbod van woningen zich lange tijd vooral tot één groep: het gezin. Die focus is in veel Nederlandse en Duitse woningen nog duidelijk terug te zien. In welke prijsklasse je ook kijkt, het merendeel van de woningen heeft een woonkamer en twee of drie slaapkamers. Uiteraard staat het de bewoners vrij om die ruimtes te gebruiken zoals ze zelf willen. Maar wie een dergelijk huis betreedt, voelt intuïtief meteen aan dat ze qua opzet bedoeld zijn voor een familie van vier: een ruime slaapkamer voor de ouders en daarnaast nog twee kleinere slaapkamers voor de kinderen.

Enkele decennia geleden was dit nog het doorsnee gezin en klopte zo’n woning in de meeste gevallen wel. Tegenwoordig is de kans veel kleiner dat woningzoekers er met een partner en twee kinderen gaan wonen. Toch worden er nog steeds veel nieuwbouwwoningen opgeleverd die weliswaar modern ogen, maar die nog altijd diezelfde, traditionele indeling hebben.

En dat in een samenleving waarin de samenstelling van huishoudens ongekend divers is. Zo zijn er meer singles dan ooit: in 2021 bestond 38,5 procent van de Nederlandse huishoudens uit alleenstaanden; in Duitsland is dat zelfs 42 procent. Voor hen is een gezinswoning al snel aan de ruime kant. Begin 2022 telde Nederland zo’n 8,1 miljoen particuliere huishoudens, waarvan 2,6 miljoen met een of meer kinderen en zo’n 3,1 miljoen eenpersoonshuishoudens. Alleenwonenden zijn relatief veel twintigers, maar met name mensen boven de zeventig – ruim 800.000 in totaal – waarvan het grootste deel vrouwen, die vaker later overlijden dan hun partner.

Om het woningaanbod beter af te stemmen op de vraag is het belangrijk dat gebiedsontwikkelaars vooraf goed weten wie er in een gebied en woning komt te wonen. Steeds vaker komt het voor dat aan het begin van een ontwikkeling verschillende doelgroepen al in kaart worden gebracht. Vervolgens krijgen segmentatiespecialisten de opdracht om uit te zoeken wat de wensen en voorkeuren van die specifieke doelgroepen zijn, zowel voor de woning als de leefomgeving. ‘Wij hebben inzicht in de kenmerken, interesses en gedragingen van welgeteld acht miljoen Nederlandse huishoudens’, zegt Erik van der Eijk, hoofd Data & Analyse bij marketinganalysebedrijf Whooz. ‘Veel van die data lenen zich ook goed om woonwensen in kaart te brengen. Datzelfde doen we in Duitsland, wat wel iets lastiger is omdat de data daar alleen op gebouwniveau worden verstrekt en niet per adres, zoals in Nederland.’

HET GAAT OM HET TOTAALPLAATJE

‘Op basis van een veelvoud aan data worden historische verhuisbewegingen geanalyseerd en worden daarin patronen herkend’, zegt Van der Eijk. ‘In veel gevallen zijn dat open deuren. Iedereen kan bedenken dat een stel van rond de dertig waarschijnlijk naar een grotere eengezinswoning wil verhuizen. Maar je weet dan nog niet wat hun wensen zijn voor het type woning en de buurt waarin die woning staat. Vooral dat laatste is voor gemeenten en ontwikkelaars vaak belangrijk om te weten. Je zou ervan uit kunnen gaan dat een bepaald type woning bijna vanzelf een bepaald type koper of huurder aantrekt. Maar het gaat om het totaalplaatje, waarbij ook de woonomgeving en de aanwezige voorzieningen een belangrijke rol spelen. Tussen mensen waarvan je in eerste instantie misschien denkt

→

Van momentopname naar langetermijndenken

Een VR-bril waarmee bewoners door een digitale 3D-representatie van een nieuwbouwwijk kunnen ‘lopen’. Sensoren die de bewegingen van mensen registreren, waarop je de inrichting van een woning of wooncomplex kan aanpassen. Dankzij de inzet van digitale technologie zijn de wensen en behoeften van bewoners steeds beter in beeld te brengen. Maar het blijft een momentopname. Mensen veranderen nu eenmaal. Net als de maatschappij. Bij het interpreteren van data-analyses en doelgroepenonderzoek is een voetnoot dus op zijn plaats. De wensen van bewoners kunnen veranderen, vanwege de levensfase waarin ze zich bevinden, of de manier waarop ze naar de wereld kijken. Ook maatschappelijke ontwikkelingen hebben impact op de woonwensen. Denk aan de gevolgen van de klimaatverandering en de vergrijzing. Of aan de impact van een wereldwijde pandemie; tijdens corona steeg de vraag naar woningen met een buitenruimte en een aparte kantoorruimte. Zowel een onderzoek van Centraal Beheer als van de TUDelft in 2021 wezen uit dat bewoners andere woonbehoeften hebben door de lockdowns en het thuiswerken. Doelgroepgericht ontwikkelen betekent dus ook: niet blind inzetten op woningen en leefgebieden die zijn afgestemd op de specifieke woonbehoeften en wensen van dit moment, maar ook denken aan de lange termijn. Door rekening te houden met maatschappelijke ontwikkelingen die de behoeften zomaar ineens kunnen veranderen, of die over dertig of vijftig jaar het wensenlijstje van bewoners bepalen.

‘HOUD OOK IN GEBIEDSONTWIKKELINGEN **REKENING MET HET ONVERWACHTE**’

dat ze tot dezelfde doelgroep behoren, blijken vaak wezenlijke verschillen te zijn, op basis van persoonlijke interesse, type werk of culturele achtergrond. Bij onze doelgroepensegmentatie werken we niet voor niets met 11 hoofdsegmenten en bijna 60 subsegmenten.’
Op basis van data-analyses kunnen onderzoekers vrij nauwkeurig aangeven wat ervoor nodig is om de beoogde doelgroepen zover te krijgen daadwerkelijk naar een gebied te verhuizen. Jongere doelgroepen kun je bijvoorbeeld aantrekken door in de buurt voor recreatiefaciliteiten te zorgen zoals een sportschool of filmhuis. Of denk aan een pakketbezorgfaciliteit, dat kan interessant zijn voor meerdere doelgroepen die veel via internet bestellen. Van der Eijk: ‘Een blik op de kaart helpt ook altijd om tot nieuwe inzichten te komen. Zo is het goed om te weten waar de beoogde doelgroep op dit moment woont. Als dat helemaal aan de andere kant van de stad is, gaat het voor die mensen dus echt om een nieuwe start in een nieuwe buurt. En dat leidt al snel tot de conclusie dat er nog veel nodig is voordat die mensen afscheid nemen van hun vertrouwde omgeving. Dat gaat verder dan de technische woningkenmerken. In data-analyses moet je dus ook meenemen aan welke aspecten een doelgroep waarde hecht en wat de voorkeuren voor de leefomgeving zijn. Vindt iemand duurzaamheid belangrijk? Moet een omgeving kindvriendelijk zijn? Moeten er winkels op loopafstand zijn? Dat soort zaken. Alles bij elkaar krijg je zo een goed beeld van de elementen waaruit een woning en leefgebied moeten bestaan om een specifieke doelgroep aan te trekken.’

DÉ MIGRANT BESTAAT NIET

Net als Nederland kampt ook Duitsland met een mismatch op de woningmarkt. Dat komt deels door de vergrijzing; daardoor groeit de vraag naar kleinere woningen die geschikt zijn voor een- of tweepersoonshuishoudens. En die woningen zijn er maar in beperkte mate. Daarbij speelt nog een andere uitdaging: in tegenstelling tot de voorspellingen van begin deze eeuw, is de Duitse bevolking toch weer flink gaan groeien. Eind 2019 telde Duitsland 83,2 miljoen inwoners, ongeveer 13,8 miljoen meer dan in 1950. Dat komt met name door de grote toestroom van migranten. Het aantal mensen met een migratieachtergrond is met 47% gestegen tussen 2005 en 2019: van 14,4 miljoen tot 21,2 miljoen personen in particuliere huishoudens. En die doelgroep is bij ontwikkelaars nog niet altijd scherp in beeld. ‘Dé migrant bestaat natuurlijk ook niet’, benadrukt Ralf Zimmer-Hegmann, onderzoeker bij ILS, een instituut dat zich richt op regionale en stedelijke gebiedsontwikkeling. ‘De vraag of je voor deze groep “anders” moet bouwen ligt gevoelig in Duitsland. Ondertussen is de sociaaleconomische positie van migranten niet voortdurend even sterk en hebben ze regelmatig te maken met discriminatie op de woningmarkt. Dat maakt het voor hen lastiger om een woning te kopen.’
ILS probeert door middel van onderzoek meer grip te krijgen op de wensen van de in Duitsland aanwezige migranten. Dat leidde onder andere tot de conclusie dat het om een zeer diverse groep gaat en dat er bij woningbouw dus meer variatie zou moeten komen. Ook werd duidelijk dat veel migrantengezinnen een woning zoeken die groter is dan de gemiddelde eengezinswoning, maar ook daarvan zijn er te weinig. Hier lopen aanbod en vraag dus eveneens uiteen. Zimmer-Hegmann: ‘Vaak wordt over immigratie gesproken in termen van “een probleem”. Onterecht, want er is uiteraard ook een realiteit waarin migranten maatschappelijk succesvol zijn en carrière maken. Qua woonwensen wijken migranten nauwelijks af van oorspronkelijk Duitse huishoudens uit dezelfde

→

‘BIJ NIEUWBOUW **WEET JE VAAK AL BIJ DE VOORDEUR** HOE HET ER BINNEN UIT GAAT ZIEN QUA INDELING’

inkomensgroep. Bovendien hebben ze vaak een positieve, stabiliserende uitwerking in woongebieden waar al veel migranten wonen. In die zin is de concentratie van migranten in een buurt of wijk eerder een kans.’
De woonwensen van migranten is slechts een van de onderzoeksthema’s waar Zimmer-Hegmann en zijn collega’s zich mee bezighouden. Om een doelgroep goed in beeld te brengen, gebruiken zij de gegevens van gemeentelijke en regionale overheidsinstanties. Die combineren ze met ‘Sinus-Milieus’, een methode van doelgroepsegmentatie waarbij de bevolking wordt ingedeeld op basis van hun sociaaleconomische situatie, leefstijl en hun houding tegenover de wereld. Dat levert tien verschillende doelgroepen op. ‘Er is overigens ook kritiek op deze data omdat gegevens over bijvoorbeeld de aankoop van consumptiegoederen erin worden verwerkt’, nuanceert Zimmer-Hegmann. ‘Maar rekening houdend met deze kleuring is er niettemin goed mee te werken.’

PLEIDOOI VOOR GELIJKWAARDIGE KAMERS

Datatechnologie speelt momenteel dus al een niet te onderschatten rol bij het goed in beeld brengen van de woonbehoeften van verschillende doelgroepen. Maar na dit techno-optimistische perspectief rest er nog wel een belangrijke vraag: hoe ziet de woningmarkt er over tien, twintig of dertig jaar uit? Sluiten de voor specifieke doelgroepen ontwikkelde woningen en woonomgevingen dan nog steeds goed aan bij de toekomstige vraag?
Voor die kritische noot zijn we bij Andrea Prins aan het goede adres. Als architect, onderzoeker en essayist heeft zij duidelijke ideeën over de indeling van woningen. Prins: ‘Bij nieuwbouwwoningen weet je vaak al bij de voordeur hoe het er binnen uit gaat zien. Qua indeling dan. Omdat elke kamer qua grootte en ligging in de woning precies op één functie is toegesneden, zijn er nauwelijks mogelijkheden om kamers voor andere doeleinden te gebruiken. Aan de hand van historische plattegronden ontdekte ik dat woningen in het verleden vaak met even grote ofwel gelijkwaardige kamers werden gebouwd. In burgerlijke woningen uit de negentiende en vroeg-twintigste eeuw zijn de aanwezige kamers ongeveer even groot. Daarbij gaat het vaak om kamers met een vrij vierkante vorm, wat divers gebruik mogelijk maakt. Je kunt er makkelijk een woon-, eet-, werk- of slaapkamer van maken. En daar hoef je geen muur voor te verzetten. Dat is hoe het zou moeten zijn.’
De afgelopen twintig jaar merkte Prins in haar werk als architect dat opdrachtgevers de neiging hadden om bij hun visie op nieuwbouwwoningen toch nog vaak uit te gaan van conservatieve ideeën over manieren van samenwonen. En ze merkte ook dat zowel opdrachtgevers als architecten daarbij weinig oog hadden voor alternatieven die zich in het verleden al hadden bewezen, zoals een indeling met gelijkwaardige kamers.
Ze legt uit waar het ’m aan schort: ‘Na de eeuwwisseling kon het in Nederland niet op, maar die extra budgetten leidden niet tot meer variatie in type woningen. De woningen dijden alleen uit. En dat mocht vaak enkel ten goede komen aan de woonkamer. Resultaat waren ruimten van maar liefst vijftig vierkante meter. Mooi als balzaal met een hoog plafond, maar uiterst ongezellig als de hoogte wordt beperkt tot de economische standaard van 2,60 meter, de minimale hoogtes boven de vloer volgens het Nederlandse Bouwbesluit van 2003. Het wordt dan een platte doos die mensen niet fijn kunnen gebruiken.’

VERANDERING BEGINT MET GOEDE VRAGEN

In plaats van woningen voor specifieke doelgroepen te ontwerpen, pleit Prins voor een terugkeer van ‘gebruiksneutrale flexibiliteit’: woningen die ruimte laten voor een eigen invulling. Met kamers die verschillende gebruikskeuzes toelaten in plaats van dat ze zijn toegesneden op één functie. Die geschikt zijn voor kinderen, volwassenen, senioren, voor het wonen, eten, slapen of werken. Zulke woningen doen recht aan onze heterogene, cultureel diverse en veranderlijke maatschappij, zegt Prins. Praktisch is het volgens haar ook: ‘Gelijkwaardige kamers bieden zoveel flexibiliteit dat bewoners er zonder verbouwing echt een woning van kunnen maken die bij hen past. Ze kunnen zich een woning toe-eigenen.’
De tijd zal uitwijzen of de inzichten van Prins een kentering teweegbrengen in de indeling van nieuwe woningen. Maar veranderingen beginnen vaak met het stellen van goede vragen. Wat betekent wonen voor mensen? En sluiten de ruimten in hun woning nog wel goed aan bij wie ze zijn of willen zijn? Als voorbeeld noemt Prins de kleine halletjes die je in veel Nederlandse huizen achter de voordeur vindt. ‘Mensen uit andere culturen snappen daar vaak niets van. Want die krappe ruimte met jassen, schoenen en andere spullen is toch geen plek om bezoek te ontvangen of ze gedag te zeggen?’
‘Doelgroepen- en leefstijlonderzoeken zeggen in het beste geval iets over de woonbehoeften van het heden. Maar woningen moeten tachtig of honderd jaar bruikbaar zijn. Laten we daarom wat vaker een filosofische bril opzetten’, zegt Prins, ‘en bestaande ideeën in twijfel trekken: voldoen ze eigenlijk nog? Je kunt niet weten hoe mensen over enkele decennia willen wonen. Houd daarom ook in gebiedsontwikkelingen rekening met het onverwachte. Zo’n bredere, filosofische kijk op het wonen levert niet alleen nieuwe inzichten op over onze samenleving, maar ook meer gevarieerde woningen en leefgebieden waar voor elk type huishouden een geschikte woning is te vinden.’ ■

Andrea Prins
is architect, onderzoeker en essayist. In haar werk richt ze zich op het snijvlak tussen architectuur, geschiedenis en maatschappelijke ontwikkelingen. In 2021 verscheen haar boek *Wonen: de fascinerende gelaagdheid van een alledaagse bezigheid*.

Erik van der Eijk
is hoofd Data & Analyse en segmentatiespecialist bij marketinganalysebedrijf Whooz. Op basis van data geven hij en zijn team inzicht in de kenmerken, interesses en gedragingen van huishoudens.

Ralf Zimmer-Hegmann
is socioloog bij het Duitse *Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung* (ILS) en plaatsvervangend onderzoeksleider van de divisie *Sozialraum Stadt*. In zijn onderzoek richt hij zich onder meer op migratie en immigratie.

TEKST: KEES DE GRAAF / BEELD: PETRONELLANITTA

Dag uit het leven van... Helma Born

‘ZORGEN DAT MENSEN ZICH **THUIS VOELEN**’

Haar eerste jaar als directeur van de regio Zuid-West bij BPD zit erop. Van adviseur werd Helma Born gebiedsontwikkelaar en dat in een van de meest dynamische regio’s van Nederland. In de praktijk betekent dit veel overleggen en afstemmen met interne en externe stakeholders.

OP TAFEL LIGT HET BOEK *Cities for People* van de Deense architect Jan Gehl en op het raam prijkt een gedicht met de titel ‘Thuis’. Het zijn elementen die iets zeggen over de persoon tot wie deze werkkamer behoort. ‘Gehls inzichten over de kwaliteit van een goede publieke ruimte en de menselijke maat in de stad zijn inspirerend. Hij leert mensen stad maken’, zegt Helma Born, waarna ze zich naar het raam draait. ‘En dit gedicht van Kees Spiering past zowel bij mijn achtergrond als neerlandica als bij wat we doen als BPD. Niet alleen huizen maken, maar ervoor zorgen dat mensen zich thuis voelen.’

ELKAAR SCHERP HOUDEN

De werkdag in Delft begint met een afspraak met BPD Woningfonds, het BPD-zusje dat zich toelegt op middenhuurwoningen. Born: ‘Met een maandelijks voortgangsgesprek houden we elkaar scherp en bij de →

Helma Born
studeerde Nederlandse Taal- en Letterkunde aan de Universiteit Utrecht. Na een eerste baan als projectsecretaris bij projectbureau Leidsche Rijn en een rol als projectmanager bij de Rijksgebouwendienst bleef ze in het vak van gebiedsontwikkeling. Ze werkte als adviseur bij Procap en volgde de opleiding voor Master City Developer aan de Erasmus Universiteit Rotterdam en TU Delft. Tien jaar lang was ze als partner en directeur een van de gezichten van Procap. Sinds september 2021 is ze directeur van de regio Zuid-West bij BPD.

‘Wij proberen de gemeente te helpen zonder op hun stoel te gaan zitten’

les over wat er speelt in deze regio. We zijn weliswaar met elkaar verbonden, maar hebben ook onze eigen doelen te halen.’ Ze benadrukt het maatschappelijke belang van het fonds: ‘Beleggerswoningen zijn weer vaak onderwerp van gesprek. Enerzijds is dat begrijpelijk, want betaalbare huurproducten zijn nog steeds (te) schaars en dat doet iets met de prijzen. Maar het fonds voegt juist een nieuw segment toe aan de stedelijke woningmarkt, met huren tot € 1.050. Daarmee kunnen we nog completer zijn in ons aanbod. In de huidige tijd, met de oplopende bouwkosten, is het realiseren van betaalbare woningen best een puzzel. Maar die puzzel leggen we samen.’

EEN WINNEND PLAN

Tijdens de lunch wordt de voortgang van een tender voor Sportcampus Feyenoord besproken. Op de plek van voormalig trainingscomplex Varkenoord is ruimte voor 500 tot 800 nieuwe woningen. Born: ‘Wekelijks hebben we een afspraak met het ontwikkelteam en onze partners in deze tender VORM en Dudok Real Estate. We trekken bewust samen op. Alle drie ontwikkelen we woningen maar Vorm weet daarnaast alles van slimme bouwsystemen, en Dudok is gespecialiseerd in het realiseren van voorzieningen. Wij op onze beurt zijn meer de gebiedsontwikkelaar en hebben ons woningfonds. We zijn aan elkaar gewaagd en enthousiast. Hopelijk komen we samen tot het winnende plan, met slimme ideeën voor het vastgoed in een gezonde, sportieve wijk.’

In de middag staat Delft Campus centraal. Voor dit project rond het gelijknamige station werken BPD en de gemeente Delft samen aan een gebiedsvisie. In een werksessie met de provincie Zuid-Holland wordt ingezoomd op het plan om vanuit de BPD-kavel een toekomstbestendige gebiedsontwikkeling te creëren waar wonen en werken een plek krijgen.

Born: ‘De provincie is als weg- en waterbeheerder nauw betrokken bij de ontwikkeling, maar natuurlijk kijkt zij ook van een hoger schaalniveau mee. Met de provinciebestuurder hebben we afgesproken dat we onze samenwerking gaan verdiepen en daarbij een koppeling maken met innovatie en onderwijs. Samen onderzoeken we de mogelijkheid voor het inrichten van een “Living lab Delft Campus”.’

AMBITIEUZE STADSONTWIKKELING

De dag wordt afgesloten met een informatieavond in Vlaardingen, nabij het project Museumkwartier. In het voormalig Visserijcentrum rond de oude haven waar de Vlaardingers vroeger haring aan land brachten, verrijst de komende jaren een moderne wijk met nieuwbouwwoningen en appartementen in gerenoveerde, monumentale panden. Born: ‘Dit project verdient een nieuwe impuls. We beschikken al twintig jaar over deze locatie, maar je hebt van die projecten met de ene na de andere tegenslag. Dat was hier ook het geval, met een paar partnerfaillissementen en een economische crisis. Gelukkig ligt er inmiddels een mooi plan. Samen met de gemeente moeten we dat nu waarmaken.’ Na een eerdere informatieavond voor bewoners is het vandaag dus de beurt aan de raadsleden om wat van het plan te vinden. De eerste reacties zijn positief. Men vindt het prettig om met eigen ogen de plannen te zien. Born: ‘Het is belangrijk om de volksvertegenwoordigers bij de planontwikkeling te betrekken. Een ontwikkelingsproject als het Museumkwartier is bovendien niet eenvoudig. Voor een relatief kleine gemeente als Vlaardingen (ruim 74.000 inwoners) is het een uitdaging om dit soort grote projecten goed te begeleiden. Zeker op een plek als deze, met een hoge monumentdichtheid; daar zijn vaak veel emoties mee gemoeid. Wij proberen de gemeente te helpen zonder op hun stoel te gaan zitten.’ Wanneer Born aan de Westhavenkade in haar auto stapt, strijken de laatste zonnestralen over de haven en de Balder – de oudste varende zeillogger van Nederland. In haar agenda maakt ze nog snel een aantekening om een vervolgoverleg in te plannen met Steenvlinder, een niche-ontwikkelaar die cascowoningen maakt die de kopers zelf afbouwen, en met een collega-ontwikkelaar die op de naastgelegen locatie een project realiseert. Born: ‘Zeker op een plek met zo veel verschillende stakeholders moet je de plannen goed afstemmen. Dat bepaalt in hoge mate het succes van een project, en of bewoners zich er thuis voelen.’ ■

‘Met de oplopende bouwkosten is het realiseren van betaalbare woningen best een puzzel. Maar die puzzel leggen we samen’

FOTO'S: JANITA SASSEN

Column

HOE DE TOEKOMST ERUITZIET, BEPALEN WE ZELF

Tessa Cramer is ervan overtuigd dat de complexe thema's van deze tijd niet opgelost kunnen worden met bestaande systemen en denkwijzen. Volgens de futurist hoeven we ook niet alle plannen van tevoren dicht te timmeren. Juist niet. 'Laat de onzekerheid wat meer toe.'

WAAR DENK JE AAN als je aan de toekomst denkt? Aan vliegende auto's, hypermoderne wolkenkrabbers en robots? Aan een wereld die geplaagd wordt door oorlogen, klimaatverandering en pandemieën? Of misschien zie je de toekomst rooskleuriger voor je; als een wereld waarin we op duurzame en vreedzame wijze met elkaar samenleven – met respect voor elkaar en de natuur.
Wat al deze beelden met elkaar gemeen hebben, is dat we het simpelweg niet weten. De toekomst is immers ongrijpbaar en onzeker. Als futurist probeer ik dan ook niet de toekomst te voorspellen, zoals mensen nog weleens denken. Ik probeer hooguit een luikje open te zetten naar de toekomst.
Onzekerheid is daarbij de constante. Hoe we omgaan met die onzekerheid is een van de vragen die mij fascineren. Hoe kunnen we de toekomst ondanks al die onzekere factoren toch actief onderdeel maken van ons leven? Van één ding ben ik namelijk overtuigd: hoe de toekomst eruitziet, bepalen we grotendeels zelf.
Een van mijn favoriete uitspraken komt van de Amerikaanse schrijver Annie Dillard, die zei: 'How we spend our days is how we spend our lives. What we are doing with this hour, and that hour, is what we are doing.' Wat eet je, wat kijk je, wat lees je? Het zijn de keuzes die we vandáág maken – hoe klein ook – waarmee we de toekomst vormgeven.
We hebben te maken met een enorme wooncrisis, met ruim driehonderdduizend woningzoekenden en een huizenmarkt waarin de prijzen en huren alsmaar stijgen. Niet alleen in Nederland, ook in andere Europese landen is het woningtekort nijpend.
In een moordend tempo bouwen, bouwen, bouwen dan maar? Het lijkt een logische oplossing, maar er ligt een aanname in besloten: dat morgen hetzelfde is als vandaag. Dat noemen futuristen lineair denken, maar krijgen we daarmee de woningen waar mensen écht behoefte aan hebben? Behoeften liggen immers niet vast – die veranderen per mens, per levensfase, per tijdsgewricht.

'LAAT DE ONZEKERHEID WAT MEER TOE'

In plaats van deze onzekerheid uit de weg te gaan, kunnen we haar ook cultiveren, misschien zelfs wel omarmen. Door onszelf regelmatig de vraag te stellen: wat doet er echt toe? Op het eerste gezicht een simpele vraag, maar ook een die dwingt tot stilstand en reflectie.
We moeten meer woningen bouwen. En we willen ook dat mensen goed wonen, in woningen die voldoen aan hun wensen, op plekken waar ze het goed hebben met elkaar. Wat is daarvoor nodig?
Recentelijk sprak ik een ruimtelijk ontwerper over woningen waarbij alle muren flexibel waren; aan te passen aan de wensen van de bewoner. De keuken, woonkamer, slaapkamer: alles was veranderbaar, niks stond vast. Het is misschien niet de enige oplossing, maar wel een mooi voorbeeld van hoe je onzekerheid soms – letterlijk – naar je eigen hand kan zetten.
Elke dag hebben we de kans om de toekomst vorm te geven. Probeer het lineaire denken af en toe los te laten, laat de onzekerheid wat meer toe. Het kan zomaar tot waardevolle nieuwe inzichten leiden. ■

CV Tessa Cramer is lector Designing the Future bij Fontys Hogeschool. Ze is futurist en toekomstgerichte academicus en rondde in de herfst van 2019 haar proefschrift af getiteld *Becoming Futurists* aan Maastricht University.

TEKST: ELISE FIKSE / BEELD: SHUTTERSTOCK, VISIT DENVER

Made in... Denver

Mile High City omgeven door wildernis

Met de Rocky Mountains naast de deur en een snelgroeiende populatie is Denver volop in ontwikkeling. De hoofdstad van de Amerikaanse staat Colorado grenst vrijwel letterlijk aan de ruige natuur, en dat merk je. *Smart city*-expert John Tolva verhuisde zes jaar geleden naar de *Mile High City* en leerde haar kennen als een progressieve, opgewekte plek waar de zon het hele jaar schijnt.

John Tolva
is expert op het gebied van smart cities en stedelijke technologie. Hij is de co-founder en bestuursvoorzitter van *Colorado Smart Cities Alliance*. Deze non-profitorganisatie brengt gemeenten, bedrijven en wetenschap samen om innovatieve oplossingen voor stedelijke vraagstukken te ontwikkelen en testen. Ook is hij *Scholar in Residence* aan het *College of Engineering, Design and Computing* van de University of Colorado Denver.

'Denver staat ook wel bekend als de Mile High City. Dat mag je letterlijk nemen: de stad ligt exact **1.609 meter** – een mijl – boven de zeespiegel. Die hoge ligging is goed voelbaar, het kostte mij ongeveer een jaar voordat ik echt gewend was aan de ijle lucht. Ook is de zon krachtiger. Die schijnt hier het hele jaar door.'

Fietsstad

'Denver is behoorlijk vlak en heeft een groot netwerk aan **fietspaden**. Sommige fietspaden verbinden de stad met de bergen. Je fietst dus zo vanuit de stad de natuur in.'

LESSEN UIT DE WILDERNIS

'Het beeld van de **Blue Bear** die door het raam kijkt van het conferentiecentrum, is het icoon van Denver. Het symboliseert de relatie tussen mens en natuur. Prachtig en wrang tegelijk. Door de nabijheid van de wildernis zijn de gevolgen van klimaatverandering hier namelijk direct voelbaar. Droogte en bosbranden zijn al een permanent probleem. Tegelijkertijd leren we van de natuur. Evolutie is in feite niks anders dan bottom-up experimenteren: je probeert duizend verschillende dingen en een of twee blijven er hangen. Overheden vinden dat moeilijk, die willen vooral geen fouten maken. De Colorado Smart City Alliance neemt het experimenteren en het risico over van de gemeente. En als dan iets een succes blijkt, mag de gemeente het uitrollen en met de eer strijken.'

VAN FOUT NAAR GOUD

‘In de jaren tachtig was **Downtown** een plek waar je echt niet wilde zijn. Sindsdien heeft de buurt zichzelf opnieuw uitgevonden en is het een bruisende wijk met prachtig gerenoveerde pakhuizen en leuke barretjes en restaurants. Het voormalig treinstation **Union Station** heeft hier een grote rol in gespeeld. Het is een geweldig monumentaal pand, met allerlei horeca en trendy winkels.’

Winter Garden

ONTHAASTEN IN DE ROCKY MOUNTAINS

‘Je kunt eigenlijk niet Denver bezoeken en niet naar **Rocky Mountain National Park** gaan. Bergen, elanden, beren: je bent echt in de wildernis. Je kan er prachtig wandelen en vanuit de stad rijd je er in anderhalf uur naartoe.’

BIBLIOTHEEK VAN KLIMAATVERANDERING

‘In de **National Science Foundation Ice Core Facility** liggen ijskernen van over de hele wereld opgeslagen. Het zijn cilindervormige monsters die worden geboord uit gletsjers en ijskappen. Ze zijn door de eeuwen heen opgebouwd uit ontelbare lagen sneeuw en ijs. Hierdoor bevatten ze een schat aan informatie over de atmosfeer en klimaatomstandigheden op verschillende momenten in de tijd. Het is in feite een bibliotheek van klimaatverandering.’

30.000 NIEUWE BUURTGENOTEN

‘Tot 1995 lag de luchthaven binnen de stadsgrenzen. Het vliegveld groeide uit zijn voegen en zorgde voor veel overlast, dus is het verplaatst naar buiten de stad. Toen lag daar ineens een gebied van bijna 20 km² dat helemaal opnieuw ontwikkeld kon worden. Het resultaat is **Central Park**, een levendige, groene wijk die bestaat uit twaalf buurten, talloze parken en meer dan 30.000 inwoners.’

Natuurinclusief ontwikkelen in Breda

Ziekenhuis wordt nieuwe wijk

Daar waar nu een locatie van het Amphia ziekenhuis staat in Breda, verrijst in de toekomst Park Langendijk, een nieuwe buurt met aandacht voor groen, circulariteit en duurzaamheid. Dit uitgangspunt is al zichtbaar bij de sloop van de gebouwen van het ziekenhuis, dat op circulaire wijze gebeurt. Vrijkomende materialen worden omgezet in nieuwe bouwmaterialen en ingezet voor de ontwikkeling van bijna 300 woningen. Oude bakstenen krijgen een tweede leven in de nieuwe muren en oud hout wordt verwerkt tot nieuwe kozijnen en deuren.

Ook worden de biodiversiteit en leefbaarheid in de buurt vergroot. Gevels worden voorzien van nestkastjes voor vogels en vleermuizen en er wordt ingezet op de ontwikkeling van groene daken, die regenwater langer vasthouden en tegelijk een biotoop vormen voor allerlei vogels en insecten.

Verder wordt het bestaande landschap van het stadsdeel versterkt. De al aanwezige bomen en perken worden zo veel mogelijk behouden, en ook het nabijgelegen Zaartpark wordt bij de ontwikkeling van de nieuwe wijk betrokken. Dit wordt dé plek waar bewoners kunnen wandelen en recreëren. ■

nieuwbouw-parklangendijk.nl

Hout en bamboe in Switi

De nieuwe – door BPD ontwikkelde – wijk Switi in Amsterdam nadert zijn voltooiing. In de laatste fase worden dit jaar zo'n 70 woningen opgeleverd, waarvan eengezinswoningen en appartementen. De woningen bestaan voornamelijk uit hout en bamboe. Deze bouwmaterialen zorgen samen met slimme energievoorzieningen voor een gezond en comfortabel woon- en leefklimaat voor bewoners.

Uniek is de constructie van het wooncomplex dat in de wijk verrijst. Zowel de dragende wanden, vloeren als de kern bestaan uit massief kruislaags hout (CLT). Een duurzaam hoogstandje vormt bovendien de gevelbekleding die van een snelgroeiende reuzenbamboesoort is gemaakt. Op deze manier produceert de gevel zuurstof en wordt CO_2 geabsorbeerd en opgeslagen.

De gevels, vloeren en daken van de woningen zijn door het hout en bamboe uitstekend geïsoleerd. Bovendien wekken de op daken geplaatste zonnepanelen energie op. Voor verwarming en warm water maken de appartementen gebruik van stadswarmte. De gezinswoningen worden verwarmd met infraroodpanelen.

nieuwbouw-switi.nl

TEKST: RUTGER VAHL / BEELD: JANITA SASSEN, DE BEELDREDAKTIE / CHRISTOPH PAPSCH

Visie

VERHUIZEN HELPT, MAAR IS DAT **WAT OUDEREN WILLEN**?

Veel senioren wonen in grote huizen op goede locaties. Als zij willen verhuizen, kan dit de vastgelopen woningmarkt gedeeltelijk vlottrekken. Hoe verleiden we onze ouderen om door te stromen? Laten we senioren eerst eens naar hún woonwensen vragen, zeggen deze experts.

TINEKE ABMA

‘MEER UITGAAN VAN HET PERSPECTIEF VAN OUDEREN ZELF’

‘ONZE SAMENLEVING is niet gericht op ouderen maar op volwassenen, of beter nog: op de autorijdende kostwinner. Daarom hebben we in Nederland brede wegen en smalle trottoirs. De “volwassen Nederlander”, eventueel met gezin, vormt ook nog vaak het perspectief waar gebiedsontwikkelaars en architecten van uitgaan. Als zij voor senioren ontwikkelen, proberen ze zich wel in die doelgroep te verplaatsen, maar ze baseren zich (nog) te weinig op wat ouderen zelf belangrijk vinden.

DE WAARDE VAN SOCIAAL CONTACT

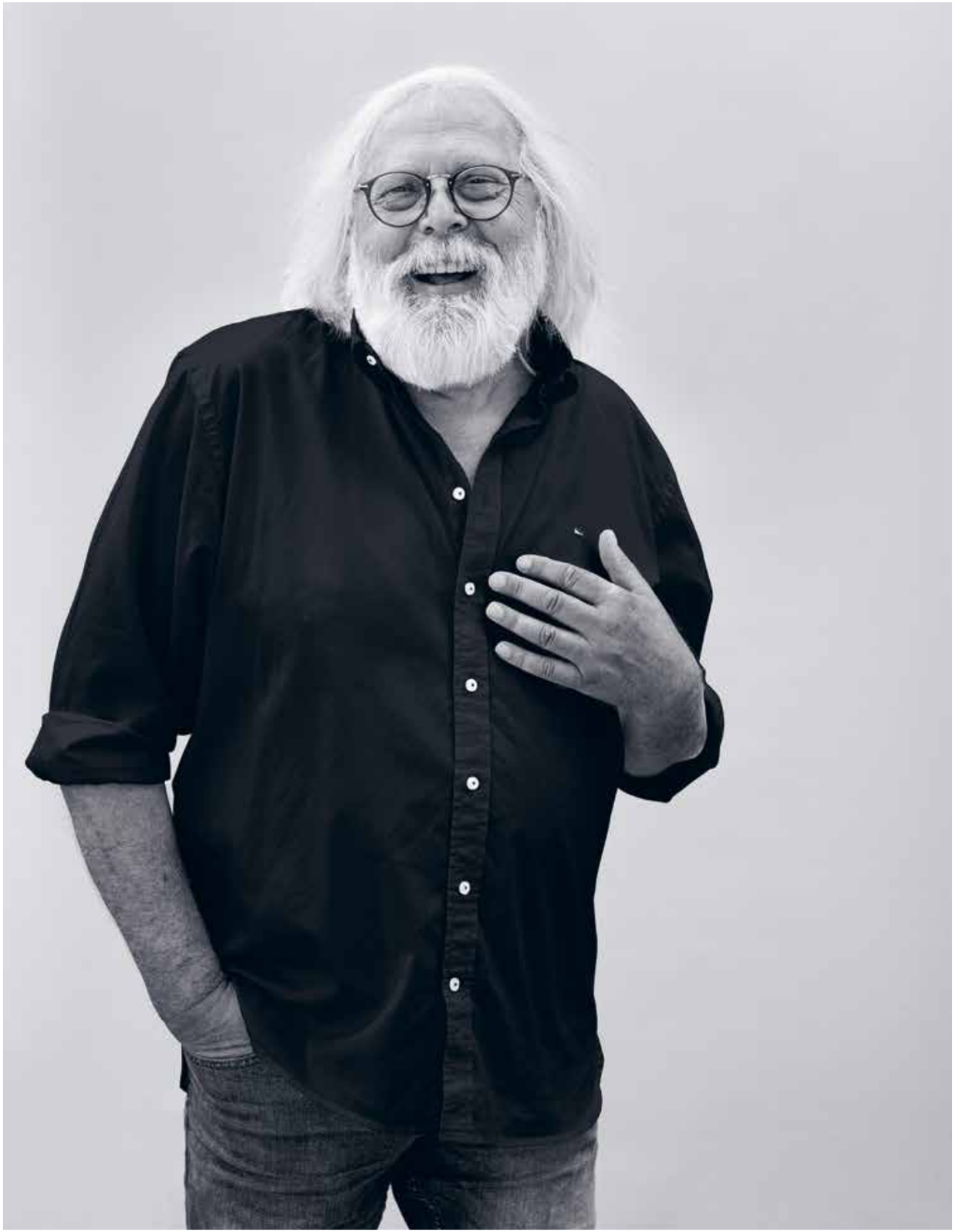
De groep senioren is zeer divers, maar zeker voor de hogere leeftijdsgroep is een aangepast huis in een omgeving met “de drie a’s” – arts, apotheek, Albert Heijn – wenselijk. Misschien nog wel belangrijker is dat wonen de mogelijkheid geeft tot het onderhouden en aangaan van sociale relaties en contacten. Want als je ouder wordt, vallen familie en vrienden weg en wordt je sociale kring juist kleiner. Dat perspectief zouden gebiedsontwikkelaars en architecten nog meer op hun netvlies mogen hebben.
Ik ervoer aan den lijve hoe noodzakelijk het is om meer naar senioren te luisteren en hun perspectief op wonen leidend te maken. Mijn ouders verhuisden van een bungalow naar een appartement in hun geboortedorp. Alleen al het zicht op het dorpsplein waar van alles gebeurt, met winkels en mensen en levendigheid, maakte hen gelukkiger. Toen pas werd me duidelijk dat mijn ouders in hun bungalowwijk, waar het naar mijn idee heel fijn wonen was, enigszins aan het vereenzamen waren. Sociale contacten waren belangrijker geworden dan de tuin.

HET KOLLEKTIVHUSET

De behoefte aan sociale contacten kan op verschillende manieren worden vertaald. Voor een deel van de senioren is een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voldoende. Maar uit onderzoek is gebleken dat zo’n woonconcept voor velen best nog een stap verder mag gaan. Denk aan intergenerationele wooncomplexen of andere woonvormen waarbij bewoners elkaar vooruithelpen. Tijdens een studiereis naar Stockholm zag ik een mooi voorbeeld, bedacht door ouderen zelf en ontwikkeld met architecten en gemeenteambtenaren. In het *Kollektivhuset* wonen vitale en minder vitale senioren samen. Er ontstaat dan een heel interessante wisselwerking. De niet meer werkende senioren koken voor jongere buren; omgekeerd zorgen de werkende senioren voor energie en gespreksonderwerpen, en ondersteunen ze de minder vitale senioren met huishoudelijke taken en medische afspraken.’ ■

CV Tineke Abma is bijzonder hoogleraar Ouderenparticipatie bij de afdeling Public Health en Eerstelijnsgeneeskunde van het Leids Universitair Medisch Centrum. Daarnaast is zij directeur-bestuurder van kennisinstituut Leyden Academy on Vitality and Ageing.

→



KLAUS PIDUN

‘SPORTSCHOENSENIOREN ZOEKEN ZELFSTANDIGHEID ÉN MEER SOCIAAL CONTACT’

‘LEVEN IN EEN GEMEENSCHAP waar sociaal contact met anderen mogelijk is, zonder hun zelfstandige woonsituatie op te geven: dat is wat de huidige generatie senioren veelal wil. Ze hebben dromen voor hun oude dag, die ze het liefst doorbrengen in een omgeving van sociale zekerheid. Deze generatie senioren is vaak nog zeer vitaal en mobiel. Ik noem ze daarom ook wel “sportschoensenioren”.

WONEN MET MEERDERE GENERATIES

De zorg voor ouderen wordt al lang niet meer - zoals vroeger - door de familie overgenomen. Dat leidt nogal eens tot eenzaamheid. Ruime appartementen en wonen met verschillende generaties bij elkaar zijn niet meer haalbaar voor senioren. De hoge huurprijzen, maar zeker ook onze stedelijke architectuur zijn daar debet aan. De verstedelijking heeft bovendien veelal tot ontworteling geleid. Bij de huisvesting van senioren zou ik daardoor niet alleen willen pleiten voor multigenerationeel wonen. We moeten ook meer focussen op een familiaire benadering: bewoners leven samen en kunnen van elkaar op aan, maar tegelijkertijd blijven hun privacy en autonomie gewaarborgd.
In Duitsland zien we gelukkig meerdere veelbelovende nieuwe woonvormen voor senioren. Meergeneratiewonen, servicewonen, hofjesgemeenschappen, dementiefaciliteiten, woongemeenschappen en woonparken: al deze nieuwe vormen van seniorenhuisvesting hebben hun reden van bestaan en moeten verder ontwikkeld worden.

ARMOEDE ONDER OUDEREN

Wij ontwikkelen nieuwe huisvestingsconcepten voor senioren. In Weißenthurm bijvoorbeeld, willen we een meergeneratieproject realiseren met onder andere een ‘burgercafé’ voor de wijkbewoners. De grote uitdaging ligt voor ons vooral in het ontwikkelen van betaalbare woonconcepten. Want niet alleen de vergrijzing in ons land neemt toe, ook de armoede onder senioren is groter geworden.
We experimenteren met nieuwe bouwvormen zoals modulebouw. Klimaatneutrale bouwmaterialen en duurzame energieconcepten vormen de basis van onze ontwikkelingsplannen. Verder benutten we verschillende vormen van digitalisering in de woonomgeving van senioren. Met extra controle en mogelijkheden om contact op te nemen verbeteren we de veiligheidsbeleving, en ook de gezondheidssituatie van senioren.
Doordat deze sportschoensenioren doorgaans nog zeer actief zijn, is mobiliteit ook een zeer belangrijk thema. Het gaat daarbij vooral om goed openbaar vervoer, maar voor senioren met een eigen auto wordt e-mobiliteit steeds belangrijker. Want ook deze generatie doet aan autodelen. En als we het over mobiliteit hebben: parkeergelegenheid voor de vele campers die senioren hebben, is ook een belangrijk item bij de ontwikkeling van woonruimte.’ ■

CV Klaus Pidun is sociaal wetenschapper, psychotherapeut en projectontwikkelaar bij *COOP Energie AG* in Duitsland.

→

LEO BISSCHOPS

‘DENK NA OVER MEER DAN DE WONING ALLEEN’

‘IK VERBAAS ME er wel eens over dat oudere senioren relatief weinig over verhuizen nadenken. Ze kennen de verhalen over dementie – één op de vier senioren krijgt het – en over vallen in huis. Maar ze betrekken die verhalen niet op zichzelf. Enerzijds heeft dit te maken met de generatie waartoe zij behoren: geboren in of net na de oorlog profiteerde deze groep maximaal van de welvaartsstaat. Ze zijn van oudsher gewend dat de overheid veel regelt voor burgers. Dat de tijden wat dat betreft echt veranderd zijn, dringt moeilijk tot deze groep door. Anderzijds is er ook een sociaalpsychologische verklaring: je kunt mensen voor problemen waarschuwen, maar ze moeten ook een alternatief hebben. Zo niet, dan sluiten mensen zich af. Dat is precies wat ik zie gebeuren. Oudere senioren kunnen moeilijk verhuizen omdat er te weinig geschikte woningen zijn. Ze missen een handelingsperspectief.

WIE HELPT JOU STRAKS?

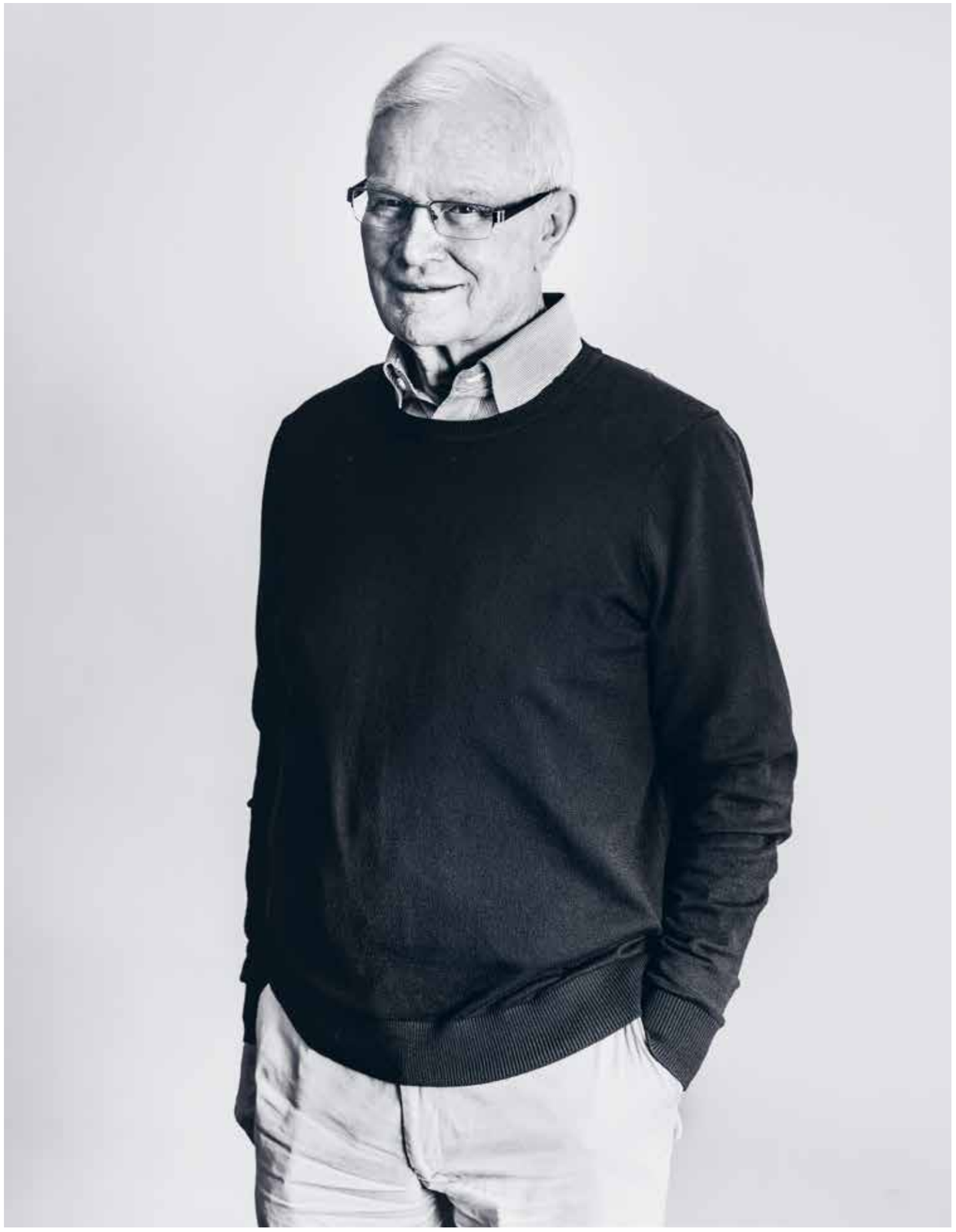
Senioren zouden actiever bij de woon-zorgopgave betrokken moeten worden. In Brabant organiseren we rondetafelgesprekken, waarbij senioren met elkaar, maar ook met familie en buren, over wonen praten. De gesprekken worden ook concreet: als je dementie krijgt, wie helpt jou dan? Vroeger konden senioren meestal terugvallen op kinderen. Maar in Brabant keert slechts een kwart van de kinderen terug naar hun geboortegrond. Het betekent dat ouderen er vaker alleen voor staan en hulp van derden nodig hebben. Ze lijken dit nog onvoldoende te beseffen. Zelf hebben ze immers vaak tot het einde voor hun ouders gezorgd. Misschien gaan ze er onbewust van uit dat het bij hen ook zo zal gaan.

BETREK SENIOREN ER ZELF BIJ

Een groot aantal Brabantse gemeenten heeft de woonzorgopgave actief opgepakt. Met hulp van de ‘Taskforce Wonen en Zorg’ wordt zowel lokaal als in (sub)regionaal verband gekeken hoe ze wonen, zorg en welzijn voor senioren kunnen waarborgen. Dit is belangrijk. Tot nu toe is er op landelijk niveau wel veel aandacht voor het tekort aan goede woningen voor senioren, maar de vertaalslag naar het lokale niveau wordt moeilijk gemaakt. Betrek senioren erbij, is mijn aanbeveling. Op senioren gerichte initiatieven zijn heel goed, maar ze worden nog beter als de verbinding met de sociale omgeving stevig is verankerd. Hier liggen kansen voor gebiedsontwikkelaars die niet alleen vanuit woningen denken, maar veel meer nadruk leggen op de omgeving, op voorzieningen en vooral op mogelijkheden om sociale contacten te onderhouden. Want dat laatste is voor ouderen echt het allerbelangrijkste.’ ■

CV Leo Bisschops is sinds 2017 voorzitter van KBO Brabant, een belangenvereniging voor vijftig-plussers in Brabant. Daarnaast is hij voorzitter van de commissie 'Zorg, Welzijn en Wonen' van de Koepel Gepensioneerden, die ruim 300.000 senioren vertegenwoordigt.

→



IOULIA OSSOKINA

‘SENIOREN WILLEN BEST VERHUIZEN ALS JE HUN TRADE-OFFS KENT’

‘HET IS BEKEND dat senioren weinig verhuizen: volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek gaat het per jaar om slechts 5 procent van de totale groep, waar dat voor alle Nederlanders gemiddeld 10 procent is. Dat is jammer. Want door te verhuizen naar een kleiner huis dat beter bij ze past, kunnen ouderen langer zelfstandig blijven wonen. Bijvoorbeeld omdat de kans op lichamelijk letsel door vallen afneemt. Als meer senioren verhuizen, dan helpt dat bovendien om de vastgelopen woningmarkt in beweging te krijgen. Op Eindhoven University of Technology werken gedragswetenschappers samen met architecten en stedenbouwkundigen aan een antwoord op de vraag: welk aanbod kan senioren verleiden van woning te veranderen? Mijn collega’s en ik proberen dit in kaart te brengen met co-creatie-experimenten. Dit zijn op games gebaseerde, online omgevingen waarbij ouderen keuzes maken ten aanzien van wonen.

BANKJES OM TE RUSTEN

We verrichten ook onderzoek op basis van big data. We kijken daarbij niet alleen naar woonwensen. Het is even interessant om te zien wat senioren bereid zijn om op te geven in ruil voor iets anders. Economen noemen dit trade-offs. De groep van 55 tot 75 jaar wil bijvoorbeeld best kleiner gaan wonen zonder tuin als ze er wat betreft andere woning- en omgevingseigenschappen voldoende op vooruitgaan. Naast een comfortabele woning, hechten ze vooral belang aan de nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen, een niet te groot wooncomplex, een gemeenschappelijke ruimte in het gebouw en een eigen parkeerplaats. Ook de openbare ruimte is erg belangrijk. Bankjes om te rusten, groen in de omgeving en een goed begaanbaar wandelpad maken een woning aantrekkelijker.

INGANG VIA BUITENGALERIJ

Het is natuurlijk niet altijd mogelijk om in een ontwerp aan al deze woonwensen te voldoen. Uit onze experimenten en onderzoeken weten we welke waarde senioren toekennen aan aspecten van hun woning en de omgeving. Op die manier kunnen we berekenen hoeveel belang ouderen hechten aan de verschillende eigenschappen. We weten bijvoorbeeld dat een ingang via een buitengalerij de aantrekkelijkheid van de woning met 15 procent verlaagt. Is een galerij-ingang onvermijdelijk, dan zou je als ontwikkelaar kunnen kijken of dit gecompenseerd kan worden, bijvoorbeeld door een gemeenschappelijke ruimte aan het gebouw toe te voegen. Zo’n ruimte verhoogt de waarde namelijk met 20 procent. Als je de trade-offs kent, kun je zoeken naar combinaties met de hoogste woonwaarde. Zo kunnen gebiedsontwikkelaars passende woonconcepten ontwikkelen die aan verschillende fysieke of financiële randvoorwaarden voldoen en bovendien het maximaal mogelijke wooncomfort bieden voor senioren.’ ■

CV Ioulia Ossokina is stedelijk econoom en universitair docent Bouwkunde aan de Eindhoven University of Technology.

Contactgegevens & colofon

Online

> bpd.nl
> bpd.de
> bpdeurope.com

Kantoren

BPD | BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT
Walter de Boer, *directievoorzitter*

IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam
Nederland
T. +31 (0)20 304 99 99
E. info@bpd.nl

NEDERLAND

BPD | BOUWFONDS GEBIEDSONTWIKKELING
Harm Janssen, *algemeen directeur*

HOOFDKANTOOR
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling@bpd.nl

REGIOKANTOREN

NOORD-OOST & MIDDEN
Jeanet van Antwerpen, *regiodirecteur*
Joost Mulder, *regiodirecteur*

KANTOOR AMERSFOORT
T. +31 (0)33 453 41 11
E. ontwikkeling.nom@bpd.nl

NOORD-WEST
Esther Agricola, *regiodirecteur*
Peter van Oeveren, *regiodirecteur*

KANTOOR AMSTERDAM
T. +31 (0)20 304 99 99
E. ontwikkeling.noordwest@bpd.nl

ZUID
Erik Leijten, *regiodirecteur*

KANTOOR EINDHOVEN
T. +31 (0)40 265 98 59
E. ontwikkeling.zuid@bpd.nl

ZUID-WEST
Patrick Joosen, *regiodirecteur*
Helma Born, *regiodirecteur*

KANTOOR DELFT
T. +31 (0)15 268 08 08
E. ontwikkeling.zuidwest@bpd.nl

DUITSLAND

BPD | BOUWFONDS IMMOBILIENENTWICKLUNG
Alexander Heinzmann, *directeur (woordvoerder)*
Raymond van Almen, *directeur*
Franz-Josef Lickteig, *directeur*

HOOFDKANTOOR
T. +49 (0)69 509 579 2900
E. info@bpd-de.de

REGIOKANTOREN

MIDDEN
Ingo Schilling, *regiodirecteur*

KANTOOR FRANKFURT
T. +49 (0)69 509 579 1000
E. frankfurt@bpd-de.de

NOORD
Marko Pabst, *regiodirecteur*

KANTOOR HAMBURG
T. +49 (0)40 688 76 80
E. hamburg@bpd-de.de

OOST
Carsten Hartwig, *regiodirecteur*

KANTOOR BERLIJN
T. +49 (0)30 889 276 50
E. berlin@bpd-de.de

KANTOOR LEIPZIG
T. +49 (0)341 33 97 97 11
E. leipzig@bpd-de.de

ZUID-OOST
Jochen Saam, *regiodirecteur*

KANTOOR NEURENBERG
T. +49 (0)911 801 29 90
E. nuernberg@bpd-de.de

KANTOOR MÜNCHEN
T. +49 (0)89 384 76 80
E. muenchen@bpd-de.de

WEST
Joachim Siepmann, *regiodirecteur*
Carl Smeets, *regiodirecteur*

KANTOOR DÜSSELDORF
T. +49 (0)211 537 290
E. duesseldorf@bpd-de.de

KANTOOR KEULEN
T. +49 (0)221 949 8000
E. koeln@bpd-de.de

ZUID-WEST
Verena Sommerfeld, *regiodirecteur*

KANTOOR STUTTGART
T. +49 (0)711 656 79 53
E. stuttgart@bpd-de.de

BPD Magazine is een uitgave van BPD | Bouwfonds Property Development. Het magazine verschijnt tweemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 15.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD binnen Europa. Voor een kosteloos abonnement kunt u zich aanmelden via **bpd.nl/aanmelden**. Heeft u een abonnement, maar wilt u uw gegevens wijzigen of wilt u zich afmelden? Dat kan via uw eigen profiel op **bpd.nl/profiel** of door een e-mail te sturen naar **bpd-magazine@bpd.nl**. Vermeld hierbij duidelijk uw naam en adresgegevens.

HOOFDREDACTEUR Renske Algra **REDACTIE** Saskia Dijkstra, Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Romy Pomp, Katharina Schüttler **REDACTIERAAD** Jeanet van Antwerpen, Helma Born, Tessa Dekkers, Patrick van der Klooster, Suzanne Nobel, Desirée Uitzetter, Anke Wolters **CONCEPT & REALISATIE** ZB Communicatie & Content (zb.nl) **ONTWERP & VORMGEVING** ZB/Janita Sassen BNO **AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Menno de Boer, Elise Fikse, Kees de Graaf, Anja Hoekstra, Peter van der Horst, Jeroen Kuiper, Edwin Lucas, Marc Mijer, Rutger Vahl **BEELD** De Beeldredaktie, Lucas Foglia, Jen Guyton, Ray Heinsius, Tess Mayer, JeRoen Murré, Annelien Nijland, Christoph Papsch, Petronellanitta, Jurre Rompa, Janita Sassen, Erik Smits, Allard Willemse **DRUKWERK** Wilco. BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated-ongestreken houtvrij offsetpapier.

‘WAAR LAAT JE JE FIETS, WAAR KAN JE EEN POTJE VOETBALLEN EN WAAR ZIT JE MET ELKAAR UIT DE WIND OP EEN BANKJE? DAT ZIJN DINGEN DIE ERTOE DOEN’

Jan van Zanen, VNG-voorzitter en burgemeester Den Haag
Pag. 28