



Maatschappelijk vastgoed

Maatschappelijk vastgoed heeft als doel het creëren van maatschappelijke en sociale meerwaarde in leefomgevingen. De gebouwen hebben een publieke functie en voorzien in ruimte voor onderwijs, ontmoeting, gezondheidszorg en sport.

→



Ruimte voor welzijn

Maatschappelijke voorzieningen maken van een woonwijk een leefomgeving. Want behalve een huis hebben we immers meer nodig. Zorg en onderwijs bijvoorbeeld. Wat is maatschappelijk vastgoed eigenlijk en wat doet dat met een wijk? Welke regels gelden er en hoe zit het met de financiering? En waar treffen we inspirerende voorbeelden aan?

WIE DOOR EEN WIJK LOOPT, ziet naast woningen een diversiteit aan gebouwen die bijdragen aan het welzijn van de buurt: een basisschool, een wijkhuis, een gezondheidscentrum, een bibliotheek. Het zijn deze gebouwen met hun voorzieningen die, samen met infrastructuur en openbaar groen, een verzameling huizen tot een woonomgeving maken. 'Maatschappelijk vastgoed' wordt het wel genoemd. Ook een gemeentehuis, gezondheidscentrum, zwembad of sporthal en een wijkgebouw behoren tot deze categorie. Kortom: alle gebouwen waarin diensten worden geleverd die de samenleving ten goede komen. Voorzieningen die niet draaien om winst, maar om waarde voor de gemeenschap. Over welke waarde hebben we het dan? Uiteraard dragen maatschappelijke voorzieningen bij aan individueel woonplezier: wie binnen vijf tot vijftien minuten lopend of fietsend naar de dokter of naar de bibliotheek kan, zal dat zeker als een meerwaarde voor de eigen woonomgeving ervaren. De nabijheid van commerciële voorzieningen zoals een supermarkt of horecagelegenheid draagt daar overigens ook aan bij. De voorzieningen in een zogeheten 15-minutenstad of 15-minutendorp verrijken de buurt dus voor de bewoners.

De sociale impact is het grootst als verschillende voorzieningen bij elkaar in dezelfde buurt staan

SOCIALE COHESIE

Minstens zo belangrijk is dat maatschappelijk vastgoed er ook voor zorgt dat die bewoners elkaar – buiten hun huizen – tegenkomen en ontmoeten. Bijvoorbeeld op het schoolplein, in de kantine van de sporthal of in de muziekschool. Maatschappelijke ruimtes bevorderen dus de sociale cohesie en de participatie in een wijk. Ook dat zijn belangrijke factoren voor de ervaren kwaliteit van de woonomgeving.

De sociale impact van maatschappelijk vastgoed is het grootst als verschillende voorzieningen bij elkaar in dezelfde buurt staan. Denk aan een wijk met een supermarkt, een gezondheidscentrum en een basisschool. Een goed niveau van basisvoorzieningen is aantrekkelijk voor (toekomstige) bewoners. Soms kunnen die functies binnen een gebouw worden gecombineerd. Bijvoorbeeld een kinderopvang in een ouderenzorginstelling. Beide groepen profiteren van de onderlinge interactie.

Zowel op het platteland als in de grote steden zijn mooie voorbeelden van maatschappelijke gebouwen die uiteenlopende doelgroepen bedienen. Zo staat in Hardenberg gebouw LOC+. Op ruim 15.000 vierkante meter ontmoeten onderwijs, cultuur en zorg en welzijn elkaar. Verschillende onderwijsinstellingen, de bibliotheek, cultuureducatie, welzijnswerk en inburgeringscursussen komen allemaal samen in één gebouw. Daarnaast zijn er (flex)werkplekken te huur. Ook in de stad werkt zo'n combinatie goed, blijkt bijvoorbeeld in Rotterdam-Zuid. Bij Cultuur&Campus Putselaan komen creativiteit, educatie en gemeenschap samen. Onderwijsinstellingen en lokale initiatieven – bijvoorbeeld een repaircafé – vinden elkaar hier.

COMPLEXE WAAIER AAN WETTEN EN REGELS

Ruimte voor maatschappelijke voorzieningen is dus zonder meer waardevol voor bewoners. Maar makkelijk te realiseren zijn die ruimtes doorgaans niet, vooral als er totaal verschillende functies en organisaties in samenkomen. Iedere voorziening heeft namelijk te maken met eigen wet- en regelgeving. Zo zijn de regels voor onderwijshuisvesting vastgelegd in onderwijswetten en die voor zorghuisvesting in zorgwetten. Voor een gebouw als geheel zijn de *Omgevingswet* en het *Besluit bouwwerken leefomgeving* relevant. Verder is de *Wet Markt en Overheid* van belang. Daarin is geregeld waaraan gemeenten of andere overheden zich moeten houden als zij maatschappelijk vastgoed exploiteren en verhuren. De wet is bedoeld om oneerlijke concurrentie met private partijen te voorkomen.

Voor woningcorporaties die maatschappelijk vastgoed willen realiseren in wijken waarin zij woningen bezitten, gelden specifieke regels, die in 2015 zijn aangescherpt. Zo mag niet meer dan 10 procent van de vloeroppervlakte van maatschappelijk vastgoed commercieel worden verhuurd – denk aan een kapper in een gemeenschapscentrum.

Dus: wie ruimte wil creëren voor maatschappelijke voorzieningen, doet de lokale gemeenschap een groot plezier, maar moet dus wel grondig aan de slag met de kleine lettertjes.

FINANCIERING

Wat voor regelgeving geldt, geldt ook voor financiering: voor diverse voorzieningen gelden diverse financieringsstromen en mogelijkheden. Zo zijn gemeenten verantwoordelijk voor de financiering van onderwijshuisvesting, terwijl zorgvoorzieningen een breed palet aan financieringsstromingen hebben. Denk hierbij aan de 'huisvestingscomponent' in de zorgkostentarieven van verzekeraars, eigen vermogen, leningen en huurconstructies van bijvoorbeeld een woningcorporatie of een maatschappelijk verhuurder. Daarnaast zijn er subsidies mogelijk, zoals de

Specifieke uitkeringen (SPUK) van de Rijksoverheid voor voorzieningen op het gebied van sport, cultuur en zorg.

Maatschappelijk vastgoed mag niet commercieel verhuurd worden, of hooguit voor een klein deel. Dat kan investeerders afschrikken, maar er zijn ook steeds meer investeerders die juist werk willen maken van hun maatschappelijke verantwoordelijkheid. Dat kan bijvoorbeeld met het zogeheten impact investeren, waarbij financieel rendement en maatschappelijke waarde even belangrijke doelstellingen zijn. Ook publiek-private samenwerkingen (pps) komen steeds vaker voor. Daarbij realiseert een private partij of een privaat consortium een gebouw in samenwerking met publieke organisaties als toekomstige gebruikers, die het vervolgens tegen een 'maatschappelijk tarief' kunnen verhuren.

VROEG SAMEN OM TAFEL

Het initiatief voor het realiseren van maatschappelijk vastgoed ligt vaak bij een gemeente, die ook regels opstelt over de ruimte die wordt gereserveerd voor maatschappelijke functies. De gemeente treedt ook vaak op als procesregisseur: zij brengt betrokken partijen samen. Denk daarbij aan woningcorporatie(s), gebiedsontwikkelaars, onderwijs- en opvanginstellingen, zorg- en welzijnsaanbieders, sportverenigingen, culturele instellingen en veiligheidsdiensten zoals brandweer en politie. Doorgaans is het niet de ontwikkelaar die alle betrokkenen samen om tafel roept voor het realiseren van maatschappelijk vastgoed. De gebiedsontwikkelaar is hiervoor wel onmisbaar en maakt daar ook in de (financiële) plannen ruimte voor, vanuit de gedachte dat een wijk pas compleet is als er ook voorzieningen zijn. Maatschappelijk vastgoed is dus onderdeel van de integrale gebiedsontwikkeling.

Hoe eerder de betrokken partijen samen om tafel zitten, hoe beter. Een van de gemeenten die daar serieus werk van maakt, is Veenendaal. Als een gebiedsontwikkeling begint, heeft vaak geen

van de betrokken partijen nog goed zicht op de maatschappelijke voorzieningen die daar eventueel al (in de buurt) zijn en welke nog ontbreken. Veenendaal vindt het belangrijk om in een vroeg stadium 'meters en euro's aan elkaar te koppelen'. De gemeente stelde samen met ingenieursadviesbureau Sweco referentiewaarden op voor eerstelijnszorg, onderwijs, welzijn, sport, cultuur en groen. Daarin zijn ook bevolkingsprognoses meegenomen, bijvoorbeeld gebaseerd op toekomstige nieuwbouw. Zo'n vooruitziende blik lijkt wellicht vanzelfsprekend, maar is dat nog niet voor alle gemeenten. Het gebeurt bijvoorbeeld nog weleens dat een grote nieuwbouwwijk wordt opgeleverd, waarin geen ruimte is ingetekend

voor bijvoorbeeld huisartsen en fysiotherapeuten. Deze zorgverleners zijn vervolgens overgeleverd aan commerciële huurprijzen en zien daardoor vaak af van vestiging in de nieuwe wijk. Gemeenten kunnen dit voorkomen door in een vroeg stadium vast te leggen hoeveel ruimte er moet zijn voor bepaalde voorzieningen, tegen een 'maatschappelijke huurprijs'. Deze blinde vlek lijkt inmiddels steeds kleiner te worden, onder meer door landelijke afspraken tussen huisartsen en gemeenten.

WAT HEEFT EEN WIJK NODIG?

Een ingewikkelde vraag: hoe weet je eigenlijk precies wat er in een wijk nodig is? Hoeveel vierkante meters →

Koppel in een vroeg stadium meters en euro's aan elkaar





voor zorg en welzijn, voor cultuur, voor sport, voor onderwijs? En hoe vul je die vierkante meters per sector precies in: een sporthal of misschien toch een kinderopvang? Er zijn allerlei gegevens beschikbaar om die vragen vrij nauwkeurig te beantwoorden. Zo zijn er gegevens over bevolking(sgroei) en -opbouw en over voorzieningen die al beschikbaar zijn in de nabije omgeving. Ook de verhouding tussen bewonersaantallen en benodigde voorzieningen is veelal bekend. Zo stelt de Nederlandse Zorgautoriteit dat op iedere duizend inwoners 0,48 fte huisarts nodig is (met bijkomende medewerkers) en dat huisartsenzorg vraagt om 220 vierkante meter per fte huisarts. Huisartsenzorg is een voorziening die op wijkniveau nodig is, terwijl een zwembad of ouderenzorginstelling meerdere wijken kan bedienen. Naast de harde referentiewaarden kan ook participatie van (toekomstige) bewoners mede het antwoord geven op de vraag welke voorzieningen nodig zijn. Hoeveel waarde hechten zij bijvoorbeeld aan openbaar groen, aan een basisschool dichtbij, of juist aan een sportaccommodatie? Het antwoord op die vraag zal waarschijnlijk niet tien jaar lang hetzelfde blijven. En ook de samenstelling van de bevolking verandert. Daarom is het belangrijk om bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed zoveel

Het voordeel van vroegere voorzieningen is dat er meteen sociale cohesie ontstaat

mogelijk flexibiliteit mogelijk te maken in het gebruik. Een basisschool kan over twintig jaar misschien omgebouwd worden naar zorgappartementen, of een gemeenschapshuis naar een sporthal. Ook meteen bij de bouw kan al rekening worden gehouden met flexibele gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld door ruimten te creëren die zowel geschikt zijn voor de bridgeclub als voor muzieklus.

WIE KOMT EERST?

Wat is beter: eerst de inwoners en dan de voorzieningen, of andersom? Op papier is het natuurlijk ideaal als bibliotheek, basisschool en fysiotherapeut al in de wijk zitten op het moment dat bewoners hun intrek nemen. In de praktijk lopen de inwoners vaak voor op de voorzieningen en 'vult' een wijk zich hybride.

Het voordeel van vroegere voorzieningen is dat er meteen sociale cohesie ontstaat als nieuwe wijkbewoners elkaar tegenkomen op het schoolplein of bij een buurtmaaltijd in het gemeenschapshuis. Dergelijke voorzieningen zorgen er bovendien voor dat mensen sneller naar zo'n nieuwe wijk verhuizen en vanaf het begin een hoge woonkwaliteit ervaren. In de praktijk is dat vaak niet haalbaar. Voor gemeenten, zorginstellingen en scholen is het een grote financiële last om complete voorzieningen op te tuigen nog voor de mensen er zijn die daar gebruik van maken. Naast een last is dat ook een risico: komt die verwachte bevolkingsomvang en -samenstelling er wel écht?

VERDUURZAMING

Een belangrijke uitdaging waar bezitters en gebruikers van maatschappelijk vastgoed voor staan, is de verduurzaming van de panden. Of in het geval van nieuwbouw: een zo duurzaam mogelijk pand te realiseren. Regelgeving dwingt verduurzaming af, maar vaak willen initiatiefnemers of betrokken partijen ook bewust een duurzaam gebouw, omdat dat aansluit bij het maatschappelijk verantwoorde gebruik ervan. De gemeente Venlo heeft op dit gebied een voorbeeld voor de regio willen neerzetten. Het 'nieuwe' stadskantoor is inmiddels tien jaar oud, maar nog steeds state-of-the-art duurzaam. Het gebouw is niet alleen energieneutraal, maar zuivert ook de lucht met een groene 'longgevel', die tegelijkertijd fungeert als een verticaal stadspark met een grote diversiteit aan planten en insecten. Al het gebruikte materiaal is herbruikbaar. Zo luxe-annex-duurzaam als in Venlo is voor veel maatschappelijk vastgoed niet haalbaar, alleen al vanwege de kosten. Maar de regelgeving dwingt wel verduurzaming af in deze sector. Gemeentekantoren moeten al sinds 2023 energielabel C hebben. Vanaf oktober 2025 moet jaarlijks 3 procent van het vloeroppervlak van alle gebouwen van publieke instanties naar op z'n minst bijna energieneutraal

worden gerenoveerd. Medio volgend jaar moet maatschappelijk vastgoed een energielabel hebben dat zichtbaar is voor het publiek. Bij verkoop, verhuur of oplevering is zo'n energielabel nu al verplicht. De stip op de horizon ligt bij 2040: dan moet al het maatschappelijk vastgoed circulair en energieneutraal zijn. De komende jaren is er op het gebied van verduurzaming dus flink werk aan de winkel, of het nu om een groot gemeentehuis gaat of om een klein wijkgebouw. Niet de techniek, maar de financiering van die verduurzaming is de grootste uitdaging. Het goede nieuws is dat er naast alle technologische innovaties ook innovaties zijn op het gebied van financiering. Naast de publiek-private samenwerkingen die aan populariteit winnen, zijn er ook Energy Service Companies (ESCO's). Dit zijn bedrijven die de aanleg en het onderhoud en beheer van de (klimaat)installaties van gebouwen overnemen. Zij financieren dat vanuit de gegarandeerde energiebesparing. Een ESCo-constructie wordt meestal voor tien tot twintig jaar afgesloten.

KANSRIJKE TOEKOMST

Uitdagingen zijn er dus voldoende voor maatschappelijk vastgoed: regels, financiering, verplichte verduurzaming. Tegelijk zijn er ook volop kansen: maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt steeds gewoner, op het gebied van financiering en verduurzaming zijn er veelbelovende innovaties én maatschappelijk vastgoed heeft het tij mee. Digitalisering en individualisering hebben de afgelopen decennia bijgedragen aan ons geluk, maar we realiseren ons ook dat die ontwikkelingen hun grenzen hebben. Er blijft behoefte aan fysieke ontmoetingsplekken. Maatschappelijk vastgoed voorziet in die behoefte: het biedt de ruimte voor ons welzijn. ■

‘Voorzieningen vóór de mensen’

Maatschappelijk vastgoed is onmisbaar. Maar in welke vorm precies? Hoe zorg je voor verbinding in een splinternieuwe wijk, of in een dorp waar de laatste bakker verdwijnt? De Groningse wethouder **Rik van Nijenhuis** en **Esther Agricola**, regiodirecteur Noord-West bij BPD, gaan in gesprek.

Rik van Nijenhuis: ‘Ik heb meteen ja gezegd op dit gesprek. Maatschappelijk vastgoed vind ik interessant én urgent.’

Esther Agricola: ‘Het is geen controversieel onderwerp, alleen moeilijk. We zijn de afgelopen jaren als gebiedsontwikkelaars, maar ook als gemeenten erg gefocust geweest op wonen, wat heel begrijpelijk is met deze woningbouwopgave, maar inmiddels hoor ik om me heen dat de ruimte voor bijvoorbeeld zorg, sport en werken onder druk komt te staan. Deel jij die zorg?’

Van Nijenhuis: ‘Absoluut. Ik snap natuurlijk dat mensen een dak boven hun hoofd nodig hebben. Maar toen ik drie jaar geleden wethouder in Groningen werd, heb ik meteen gezegd: we zijn juist ontzettend gebaat bij de mix van bedrijvigheid, maatschappelijke instellingen en wonen. Anders heb je geen stad.’

Agricola: ‘Precies, die monofunctionele wijken hebben geen toekomst. We krijgen van gemeenten ook weleens de vraag om maatschappelijk vastgoed te ontwikkelen voor een klein oppervlak. Een buurthub bijvoorbeeld, waar je parkeren en andere verschillende functies met elkaar moet combineren op een kleine plek. Een leuke uitdaging, maar het zorgt ook voor wat hoofdbrekens. Herken jij dat?’

Van Nijenhuis: ‘Zeker. In een pas opgeleverde wijk in Groningen hadden wij als gemeente relatief weinig eigendom. De ontwikkelende partijen hadden zich al ingekocht, stukken grond waren al meerdere keren doorverkocht. En dan wordt het steeds moeilijker om het echt goed te ontwikkelen. Zelfs van een café of restaurant zeggen ontwikkelaars dan: dat past niet meer in onze financiële ramingen.

Als wethouder krijg ik soms het gevoel dat iedereen geld heeft verdiend met woningen bouwen, en dat de gemeente vervolgens het probleem mag oplossen.’

Agricola: ‘Daarom is het ook zo belangrijk om vanaf het begin met alle betrokken partijen aan tafel te zitten. We merken bij veel gebiedsontwikkelingen dat als we te laat de maatschappelijke functies willen invullen, het eigenlijk al van tafel is gevallen. Bij sommige nieuwbouwwijken lopen de voorzieningen achter de ontwikkelingen aan. Er is nog geen kinderopvang, de scholen zitten vol, de winkels zijn te klein. Voor gezinnen is dat natuurlijk vervelend. Maar ja, een lege school gaat niet starten en een supermarkt waar nog geen klanten komen, dat werkt niet. Hoe kijk jij aan tegen die volgorde bij het realiseren van maatschappelijk vastgoed: eerst de mensen, of eerst de voorzieningen?’

Van Nijenhuis: ‘In De Suikerzijde, een nieuw stadsdeel in Groningen waar zo’n vijfduizend woningen

Van Nijenhuis: ‘Kijk naar welke maatschappelijke voorziening écht het verschil maakt’

komen, zitten de klassen over een paar jaar niet meteen vol. Toch bouwen we er nu al aan een prachtig gebouw rondom een centraal plein, waar een school, een kinderopvang en een gymzaal komen. Het plein zelf wordt een groene ontmoetingsplek voor leerlingen en buurtbewoners. Als gemeente hebben we besloten dat we weer schoolgebouwen voor de komende eeuw willen bouwen. En niet telkens, overvallen door de vraag, terugvallen op uitgekleden schoolnoodbouw.’ ‘We hebben in het verleden ook wijken ontwikkeld waarvan toen de gedachte was dat lokale voorzieningen zouden concurreren

met de binnenstad. Dat wilden we niet. Maar nu vinden de bewoners van die wijken terecht dat de voorzieningen ontbreken; voor het gemak maar vooral omdat men die plekken voor ontmoeting en verbinding mist. Ze denken: waarom moet ik een half uur fietsen voor mijn cappuccino? We zijn daar als gemeente nu erg druk mee om dat te repareren.’

Agricola: ‘Tegelijkertijd zie je in de dorpen veel voorzieningen verdwijnen. Een huisarts, een supermarkt; het lukt gewoon niet altijd. En dan bouwen we een →

Esther Agricola

is regiodirecteur Noord-West bij BPD en werkte eerder als directeur Ruimte en Duurzaamheid bij de gemeente Amsterdam.

ontmoetingsplek is heel populair. De hele buurt gaat ernaartoe voor koffie en kinderfeestjes, het is de enige plek waar wat gebeurt. Als gemeente hebben we daarom gezegd: we vragen vrijwel geen huur en stellen geen eisen aan beeldkwaliteit, alles is gebouwd met pallets. En als je het hebt over ontmoeting, denk ik dat zo'n strandtent veel belangrijker is dan het bakkertje of het slagertje.'

Agricola: 'Heel mooi! Bij BPD gaan we voor een inclusieve wijk, in de zin van: voor iedereen. We merken met de vergrijzing dat er een groep oudere mensen is met een nieuw type behoefte. Die ligt minder in een woning zonder drempels, of een mooie badkamer waar je ooit met je rollator in kan, maar veel meer in het publieke domein. In de sociale interactie. En als ontwikkelaar moet je dat mogelijk zien te maken. Dat hoeft niet allemaal zelf. Maar je moet er wel ruimte voor maken in je stedenbouwkundig plan, want als je het eenmaal weggeeft, krijg je het nooit meer terug.'

Agricola:
'Spreek je wens
voor goed
maatschappelijk
vastgoed met
elkaar uit'

nieuwe woonwijk en vinden we dat het daar allemaal wél in moet.'

Van Nijenhuis: 'Het is ook een soort romantiek: vroeger zat hier een bakker, vroeger zat daar een slager.'

Agricola: 'En toch laten steeds meer mensen tegenwoordig hun boodschappen bezorgen.'

Van Nijenhuis: 'Ik denk dat je heel goed moet kijken: welk type maatschappelijke voorziening maakt dan echt het verschil? In de nieuwbouwwijk Meerstad is bijvoorbeeld een ondernemer die met hulp van de gemeente een strandtent heeft neergezet, op een stukje grond waar pas over tien jaar gebouwd gaat worden. De

Rik van Nijenhuis

is van huis uit planoloog en nu wethouder Wonen, Wijken en Ruimtelijke Ordening in de gemeente Groningen.

Van Nijenhuis: 'Dat is het. Want dan kost het geld en ruimte.'

Agricola: 'Ik hoorde onlangs van een onderzoeker over seniorenwoningen aan een drukke weg. Die reuring vonden de bewoners fijn. Maar in het park aan de overkant kwamen ze nooit. Wat bleek? De stoplichten sprongen te snel op rood om rustig over te kunnen steken. Zoiets simpels als opnieuw de tijd instellen heeft ervoor gezorgd dat de mensen daarna weer massaal naar het park gingen. Maar voordat iemand daarachter kwam! Dat geeft voor mij aan dat je ook je openbare ruimte heel precies moet programmeren. In de wijk Park Valley in Diemen hebben we bijvoorbeeld het schoolgebouw zó geplaatst, dat buurtbewoners zicht hebben op de dagelijkse vrolijkheid van het schoolplein. Dat betekent al aan het begin van een stedenbouwkundigproject met de gemeente praten, maar óók met de mensen met wie we niet automatisch aan tafel zitten: uit onderwijs en welzijn. Dat blijft toch een omissie.'

Van Nijenhuis: 'Misschien zijn we afgelopen decennia ook wel een beetje verleerd om aan de voorkant heel goed de maatschappelijke functies te programmeren, zo gefocust als we zijn geweest op wonen. Scholen, sportgebouwen, plek voor ondernemers in de

binnenstad; dat willen we in Groningen daarom weer proactief gaan regelen, in plaats van de vraag af te wachten. Als wij als gemeente dat niet doen, dan kunnen we ook nooit voor jullie als ontwikkelaar een goede gesprekspartner zijn, want dan weten wij niet eens wie we dan bij jou aan tafel moeten zetten.'

Agricola: 'Dat is mooi. Ik heb het meest aan een gemeente die heel goed weet wat ie wil. Spreek je uit, ga de krachtmeting maar aan en daag elkaar uit. Want als je de wens voor goed maatschappelijk vastgoed niet aan het begin met elkaar uitspreekt én vastzet, dan raak je het in de loop van de gebiedsontwikkeling kwijt.' ■

Voorzieningen binnen bereik

Een woonwijk wordt pas echt een leefomgeving wanneer maatschappelijke voorzieningen goed bereikbaar zijn.

De voordelen zijn groot als alles wat we in ons dagelijks leven nodig hebben bereikbaar is binnen vijftien minuten wandelen of fietsen.

De 15-minutenstad is een stedelijk concept dat het leven makkelijk maakt. Stel je voor: alles wat je dagelijks nodig hebt binnen vijftien minuten wandelen of fietsen. Winkels, scholen, zorg, werk, recreatie – allemaal om de hoek. Geen tijdverspilling in files, minder vervuiling en meer ruimte voor ontmoeting en ontspanning. Buurten worden levendiger, gezonder en veiliger. De 15-minutenstad, een planologisch concept bedacht door urbanist Carlos Moreno, verbindt gemeenschappen. Zij is niet alleen duurzamer, maar maakt het leven ook eenvoudiger en gelukkiger.

FIETSEN NAAR SCHOOL

Het is voor Nederlanders niet ver fietsen of lopen naar een basisschool. Liever de kinderen naar een andere school? Zelfs dan zijn ze niet ver: gemiddeld zijn er twaalf basisscholen binnen een afstand van drie kilometer fietsen.

1,6 km

De gemiddelde afstand naar de dichtstbijzijnde sporthal is 1,6 kilometer. In Zeeland is het verder dan in de Randstad, want daar zijn de afstanden juist lager dan het gemiddelde.

NAAR DE VOORSTELLING

Theaters liggen met gemiddeld 5,3 kilometer niet op loopafstand voor de meeste inwoners van Nederland. In de stedelijke gemeenten is de keuze tussen zalen het grootst. Van de 25 grootste gemeenten hebben de inwoners van 17 van deze gemeenten minstens 2 theaters binnen een afstand van 5 kilometer.

5,3 km

gemiddelde afstand naar een theater voor een voorstelling.

SUPERMARKT

In Nederland wonen mensen gemiddeld op ongeveer 900 meter afstand van de dichtstbijzijnde supermarkt. Dit betekent dat de meeste mensen binnen een paar minuten lopen of fietsen hun boodschappen kunnen doen. Nabijheid is voor klanten de belangrijkste reden om voor een supermarkt te kiezen (72%). Prijs komt op de tweede plaats (42%).

72%

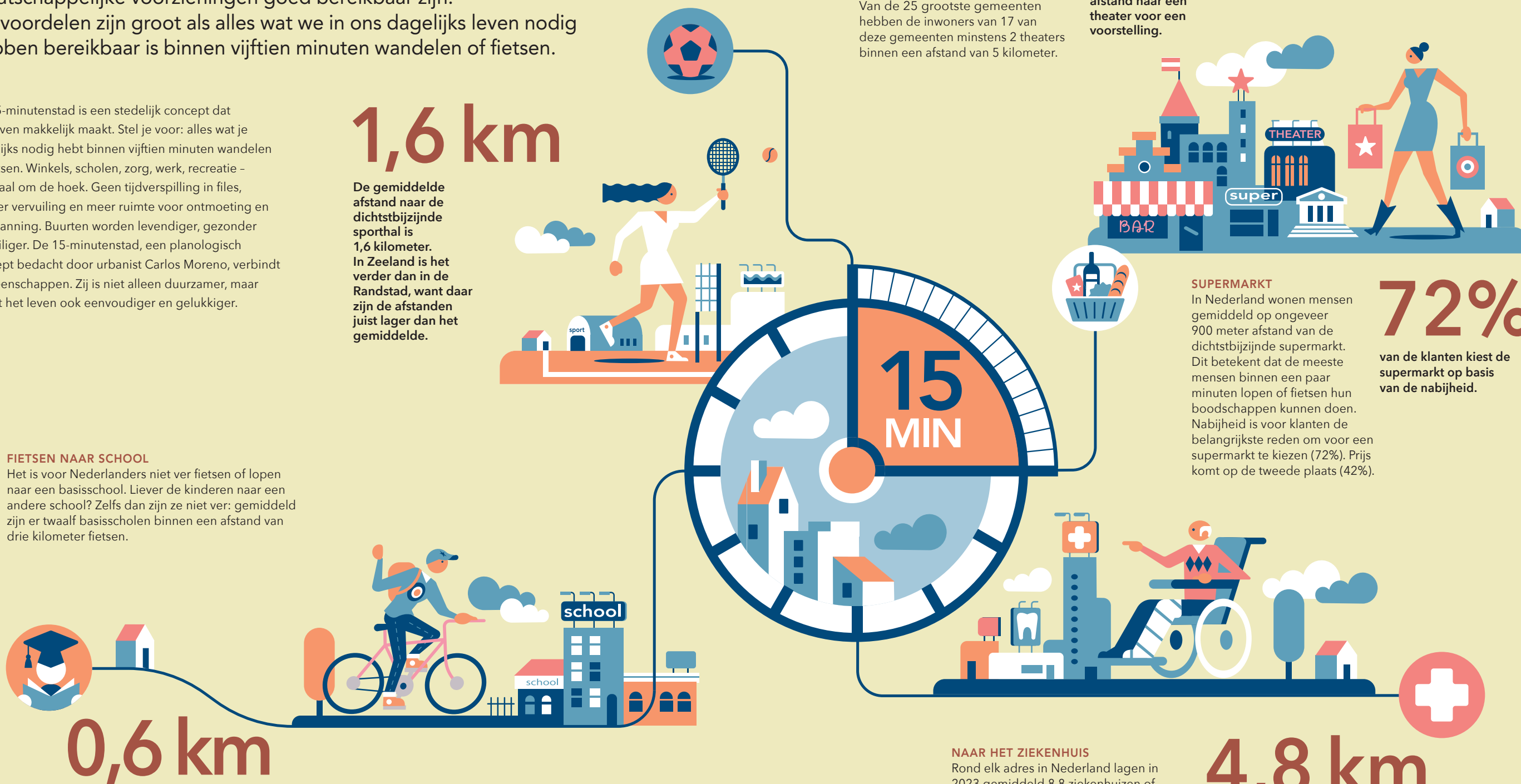
van de klanten kiest de supermarkt op basis van de nabijheid.

NAAR HET ZIEKENHUIS

Rond elk adres in Nederland lagen in 2023 gemiddeld 8,8 ziekenhuizen of andere medische voorzieningen binnen een afstand van 20 kilometer rijden. Inwoners van de Randstad hebben nog veel meer ziekenhuizen in hun omgeving.

4,8 km

Nederlanders wonen gemiddeld op 4,8 kilometer van het dichtstbijzijnde ziekenhuis.



Plekken waar mensen willen zijn

Maatschappelijke voorzieningen vormen de basis voor een leefbare en vitale wijk. Denk aan scholen, sporthallen en wijkgebouwen: deze publieke ruimten dragen bij aan het woongenot. Het is belangrijk dat deze voorzieningen worden afgestemd op de behoeften van de bewoners. Drie experts delen hun visie op een optimale inrichting van de wijk.



MICHEL WIJNEN

‘Iedereen door dezelfde voordeur’

‘Ontwikkelaars hebben veel technische kennis, zoals het creëren van goede zichtlijnen in een wijk en het optimaliseren van plattegronden. Dat is belangrijk, want zonder die kennis zou een woonomgeving niet prettig of veilig zijn. Maar uiteindelijk gaat het om meer dan alleen techniek. Je kunt in een mooi huis wonen, maar als je geen fijne burens hebt of geen sociaal contact, dan mis je iets wezenlijks. Een woning in een sociale, prettige buurt kan meer geluk brengen dan alleen een perfect ontworpen huis. Daar ben ik me als ontwikkelaar van maatschappelijk vastgoed zeer van bewust. Dat we langer zelfstandig thuis wonen is op zich niet slecht, maar je moet gebouwen wel zo ontwerpen dat mensen elkaar tegenkomen. In een bejaardenhuis ging dat vroeger vanzelf, in de biljartzaal en de koffieruimte. In een modern zorgcentrum komt de familie een keer per week op de koffie. Verder loopt iedereen het gebouw voorbij. Maar wanneer er appartementen voor mensen zonder zorgvraag en bijvoorbeeld een kinderdagverblijf worden toegevoegd, dan ontstaat er vanzelf reuring. Deze manier van denken is gelukkig steeds gebruikelijker.

CV Michiel Wijnen is partner bij Zenzo, een ontwikkelaar van maatschappelijk vastgoed gespecialiseerd in het maken van leefomgevingen waarin mensen elkaar tegenkomen. Zenzo en BPD zijn begin 2025 een samenwerking aangegaan voor de gezamenlijke ontwikkeling van maatschappelijk vastgoed.

VISIE

Bij Hart van Vathorst in Amersfoort zitten twee zorginstellingen, een kerk, een kindercentrum en een restaurant onder één dak. Je ziet dat het werkt. Of je nou kinderen afzet bij het kinderdagverblijf of een afspraak hebt bij de tandarts, iedereen komt door dezelfde voordeur naar binnen en gaat door een gezellige centrale hal. Daar koken mensen van de dagbesteding maaltijden die ouders mee naar huis kunnen nemen. Belangrijker nog dan die maaltijden, is het praatje dat erbij hoort. Als mensen elkaar leren kennen, zijn ze eerder bereid om iets voor elkaar te doen. Zo zijn er bij Hart van Vathorst zo’n honderdvijftig vrijwilligers actief. Projecten die op deze manier worden opgezet, zijn arbeidsintensiever. Iedere wijk is anders, dus je moet goed kijken wat er nodig is aan maatschappelijke voorzieningen. Daarnaast zijn vastgoedontwikkelaars natuurlijk ook gericht op productie en rendement. Zorgwoningen en luxe appartementen kosten ongeveer hetzelfde om te bouwen. Maar de luxe appartementen leveren veel meer op. En soms duurt het met alle procedures lang voordat er eindelijk gebouwd kan worden op een verworven stuk grond. Dan ga je begrijpelijk voor de optimale opbrengst. Maar het kan ook anders. Je kan nog steeds dezelfde huizen bouwen, als ze maar levensloopbestendig zijn. Bijvoorbeeld door ze drempelloos en met brede deuren te maken. Jonge mensen willen geen badkamer met beugels. Zorg er dan voor dat de voorzieningen om die beugels op te hangen wel al achter het wandje zitten. In de ontwikkelfase moet je een welzijnsinfrastructuur organiseren; voorzieningen, organisaties, netwerken en middelen die samen zorgen voor het welzijn van mensen in een wijk. En die op zo’n manier borgen dat het in de exploitatiefase standhoudt. Hoe wij dat doen? In het Kloosterkwartier in Veghel realiseerden wij vijfhonderd woningen. Alle bewoners betalen maandelijks een klein bedrag aan een stichting die het welzijn bevordert. Voor altijd, dat is contractueel vastgelegd. Met dat geld wordt de ontmoetingsruimte beheerd en is er voldoende budget om iets te doen. Als ontwikkelaar kun je zo basisvoorwaarden creëren die ontmoeting en welzijn stimuleren.



INGRID DE MOEL

‘Ons kantoor is ook een café’

‘Het begrip maatschappelijk vastgoed – ik noem het liever publieke ruimte waar mensen graag willen zijn – bestaat pas twintig jaar. Maar al in het oude Rome zaten mensen op openbare toiletten naast elkaar en waren er allerlei voorzieningen in het publieke domein. De huizen waren vaak klein, mensen ontmoetten elkaar buiten. Nu hebben we grote woningen en is het publieke leven een stuk beperkter. Je kunt boodschappen laten bezorgen, vrienden thuis ontvangen en als je de deur uitloopt doe je oortjes in.

Steeds meer gemeenten hanteren referentiewaarden voor de benodigde ruimte voor het maatschappelijk programma. Zij doen dit met een duidelijke reden: bij gebiedsontwikkeling is hier in de beginfase vaak onvoldoende aandacht voor. Voorzieningen krijgen dan een eigen gebouw: zorg op de ene locatie, sport op een andere. Dit is niet alleen kostbaar; het bevordert evenmin de sociale samenhang. Hoe meer afzonderlijke locaties, des te minder kans op ontmoeting. Juist het faciliteren van ontmoeting is zo belangrijk. Mensen zijn sociale wezens. Ons eigen kantoor is een goed voorbeeld: het fungeert ook als café en wordt in de avonden en weekenden gebruikt voor onder meer lotgenotenbijeenkomsten en door hobbyclubs. Ik ben overtuigd van de meerwaarde van het combineren van functies. Om dit te kunnen realiseren, heb je overzicht nodig. Welke voorzieningen zijn er, waar is ruimte om aanvullende functies toe te voegen of ruimtes te delen? Met name bij basisscholen liggen hier kansen. Die zijn overal te vinden en de gebouwen worden maar 15 procent van de tijd voor onderwijs gebruikt. Door het schoolplein en de algemene

ruimtes na schooltijd, in de weekenden en de vakanties open te stellen voor de buurt, kunnen ze veel beter worden benut voor maatschappelijke activiteiten.

Gebiedsontwikkelaars vinden het vaak nog moeilijk. Bij maatschappelijk vastgoed heb je te maken met verschillende partijen, regelgeving en instituties. Bij een gemeente moet je weten: wie houdt zich bezig met onderwijs, wie met sport, wie doet welzijn en dan moet je dat allemaal aan elkaar zien te knopen. Onlangs werd tijdens een presentatie over de ontwikkeling van een gebied uitgebreid getoond hoe de oorspronkelijke waterlopen en laantjes in het ontwerp waren verwerkt. Ik vond dat het landschap er fraai uitzag en het is natuurlijk belangrijk. Maar ik besepte tegelijkertijd dat mensen geen koeien zijn. Het is belangrijk de mens als uitgangspunt te nemen bij het creëren van een passende omgeving.’



CV Ingrid de Moel is directeur van Bouwstenen voor Sociaal, een ongesubsidieerd platform van en voor bestuurders, managers en professionals in maatschappelijk vastgoed met als doelstelling het ontwikkelen en uitwisselen van kennis.



TOINE HOOFT

‘Bedenk initiatieven niet alleen op de tekentafel’

‘Als je een nieuwe wijk bouwt, wil je dat de bewoners er niet alleen in wonen maar ook dat hun leven zich er afspeelt. Tot een paar jaar geleden lag de verantwoordelijkheid voor welzijn volledig bij gemeenten. Dat is veranderd. Steeds meer private partijen dragen bij aan een leefbare wijk. En steeds vaker werken ze met ons samen. Al in een vroeg stadium van de gebiedsontwikkeling kloppen zij bij ons aan met de vraag: help ons bij het inpassen van maatschappelijke voorzieningen. Onze ervaring is een goede toevoeging.

Ik merk dat het onderwerp meer leeft.

Maatschappelijk vastgoed inplannen is een ingewikkelde puzzel. Als je er niet in een initiële fase mee aan de slag gaat, wordt het veel moeilijker te realiseren. In de Utrechtse wijk Overvecht is het goed gelukt. Daar zijn 80 sociale huurwoningen vervangen door 179 middenhuurwoningen. Elders

CV Toine Hooft is business developer bij architecten- en ingenieursbureau Sweco. Dit bedrijf stelt referentiewaarden op voor maatschappelijke voorzieningen.

in de stad – op het voormalige defensie terrein en de Oudenoord – zijn daar 135 sociale huurwoningen voor teruggekomen. Wij waren betrokken bij de aanleg van een park en een groene binnentuin rondom de middenhuurwoningen. De buurtvader, die er al lang woont, kreeg op een prominente plek een ontmoetingsplek. Hij houdt een oogje in het zeil, zorgt ervoor dat het park netjes blijft en is altijd beschikbaar voor een praatje. Hij is de verbindende schakel met de buurt en dat werkt goed.

Ik ben voorstander van ongedefinieerde ruimte.

Zo schep je de mogelijkheid om dingen spontaan te laten ontstaan, zoals een informele speelplek.

Die flexibiliteit gaat tegen de Nederlandse aard in. We zijn gewend om elke vierkante meter een bestemming te geven. Wij zeggen; bedenk initiatieven niet alleen op de tekentafel. Begin bij de bewoners en betrek ze erbij. Mijn ervaring is dat als je het loslaat, er vaak mooie dingen ontstaan. Gelukkig denken veel marktpartijen en gemeenten er steeds vaker ook zo over.

De LocHal in Tilburg, op een oud rangeerterrein, is een prachtig voorbeeld van hoe het moet. In dit multifunctionele centrum komt alles samen: de bibliotheek, educatie, sport, evenementen, vergaderen, horeca. Er wordt veel gebruik van gemaakt en de herontwikkeling van het gebied won veel prijzen. Tilburg werkt nu aan kleine ‘LocHallen’ in acht andere wijken.’ ■