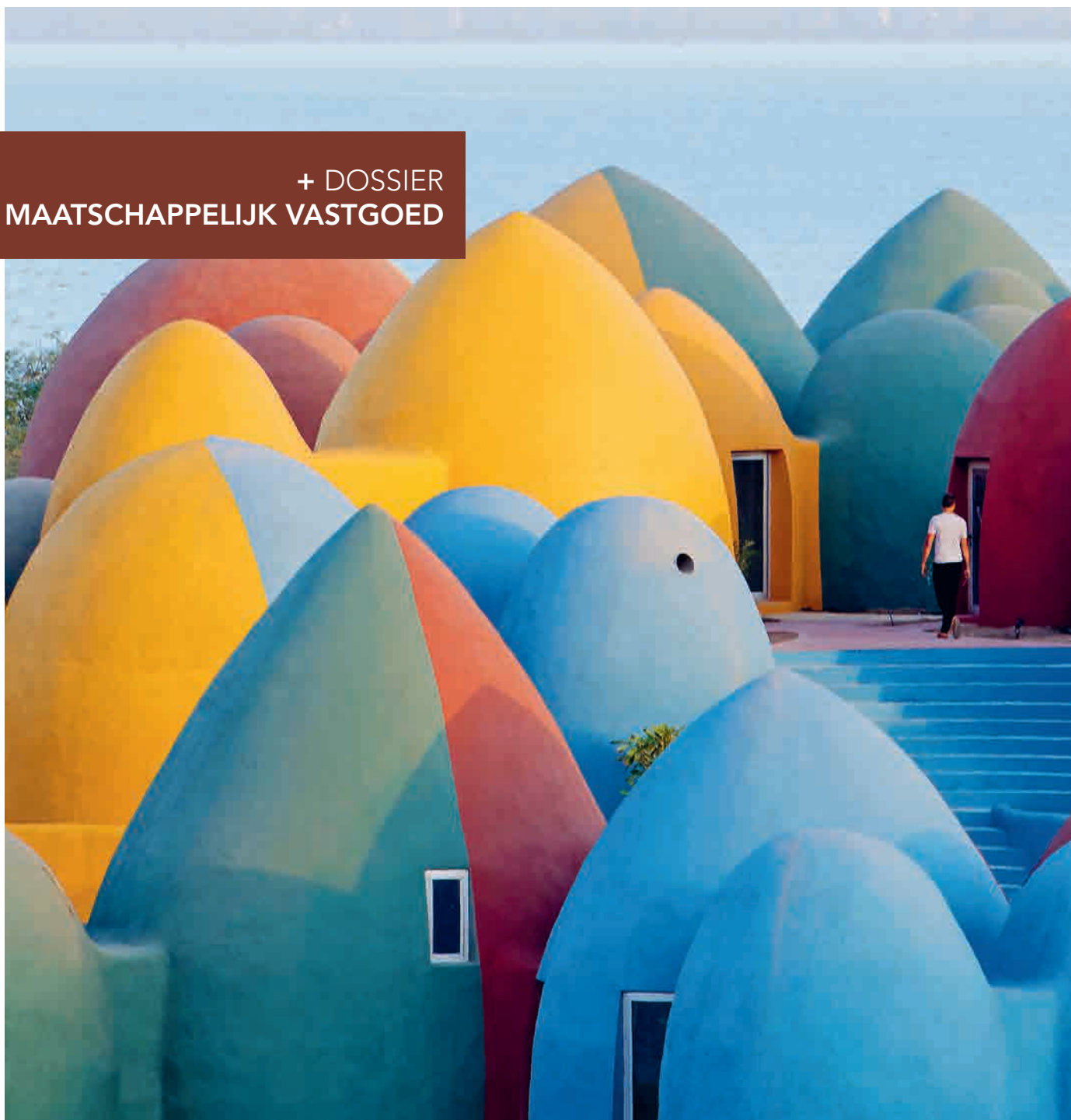


bpdMAGAZINE

+ DOSSIER
MAATSCHAPPELIJK VASTGOED



Conceptuele aanpak

EFFECTIEF VOOR DOELGROEPEN,
VAN FABRIEK SARBEIDERS TOT OUDEREN

Bouwen aan groepsgevoel

INRICHTEN OM EENZAAMHEID
TEGEN TE GAAN

Waterkwaliteit

VAN ACHTERAF REPAREREN NAAR
VROEGTIJDIG WATERBEWUSTZIJN



bpdMAGAZINE

BEELD: TORNADO IN ATRIUM VAN FENIX, IWAN BAAN, 2025

>> EN DETAIL – SPIRAALVORM

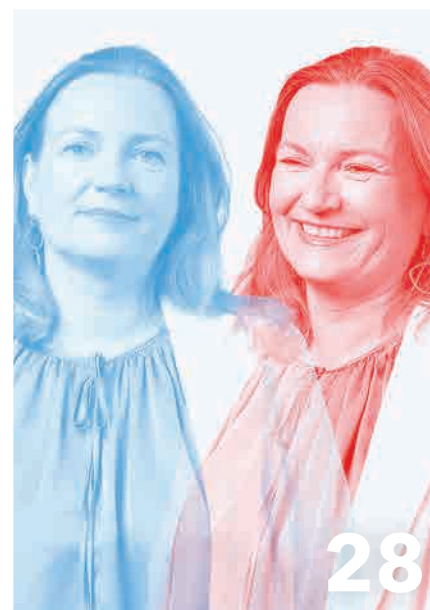
Fenix. Zo heet het gloednieuwe migratiemuseum in de Rotterdamse wijk Katendrecht. Het is gevestigd in de gerenoveerde historische havenloods San Francisco. De loods fungeerde vroeger als de grootste op- en overslagplaats ter wereld voor de Holland-Amerika Lijn. Een plek waar voortdurend mensen vertrokken. Of omgekeerd: arriveerden. Als symbool voor migratie bedacht MAD Architects de Tornado, een roestvrijstalen, dubbel gedraaide trap met een lengte van 550 meter. Met 297 roestvrijstalen panelen en aan de binnenzijde bekleed met 12.500 unieke houten planken. De spiraalvorm van de trap staat voor dynamiek, beweging en verandering, passend bij de plek en de verhalen in het museum. Wie tree voor tree klimt, komt op het spectaculaire panoramadek. De beloning? Een nieuw perspectief op Rotterdam. ■

Inhoud

Kunnen gebiedsontwikkelaars een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater? Drie experts delen hun visie.



Volgens Petra Wedemann is de wijk van de toekomst veel meer dan een bouwproject.



De kracht van kleur in gebouwen: over symboliek, effecten en schoonheid.



Voedselbosexpert Xavier San Giorgi over eetbaar groen als verbindende factor.



Cover

Majara Residence is een kleurrijk, golvend complex op het eiland Hormuz in Iran, ontworpen door ZAV Architects. Het bestaat uit koepelvormige structuren en fungeert als verblijfplaats en cultureel centrum. De felle kleuren en organische vormen sluiten aan bij het surrealistische landschap van het eiland en maken het tot een symbool van duurzame, sociale architectuur.

Beeld: ZAV Architects/
Soroush Majidi
Pag. 30

En verder

THEMA

Een reis door de tijd laat zien dat doelgericht bouwen meerdere vliegen in één klap slaat. Een conceptuele aanpak als oplossing voor het huisvestingsprobleem.

Pag. 10

ESSAY

Het percentage eenzame Nederlanders stijgt. De inrichting van de leefomgeving speelt daarin een grote rol, aldus TNO-onderzoeker Jeroen Pronk.

Pag. 20

MADE IN ... TOKIO

De fascinatie voor de Japanse cultuur van architect Jarrik Ouburg.

Pag. 24



Harm Janssen en Carlo van Kemenade over de toekomst van de woningmarkt.



Ontspannen en collectief wonen in het Haarlemse Slachthuishof.



Facts en figures over en de visie van verschillende experts op maatschappelijk vastgoed.

WOONGEMEENSCHAPPEN

GROENE HOFJES EN SLINGERENDE STRATEN met gebakken klinkers: Nuenen-West is bepaald niet te vergelijken met een doorsnee-nieuwbouwlocatie. Deze zomer was ik er op werkbezoek. Ik zag gebiedsontwikkeling op z'n best. Als je wilt zien wat 'landschappelijk ontwikkelen' is, dan moet je hiernaartoe.

Historische wegen, oude bomen, boerderijen en een watermolen zijn bewaard gebleven. De nieuwe woonwijk met uiteindelijk ongeveer 1.600 woningen grenst direct aan de natuur. In natuurgebied het Dommeldal kun je wandelen, fietsen, paardrijden en kanoën. Uiteraard vind je in Nuenen-West betaalbare en duurzame woningen in allerlei soorten en maten. Daarnaast is er veel aandacht voor klimaatmaatregelen, biodiversiteit en – minstens zo belangrijk – de verbinding tussen bewoners.

Nuenen-West laat zien hoe het denken over gebiedsontwikkeling evolueert. Hoe je betaalbaarheid kunt combineren met natuur en klimaatadaptatie, met sociale duurzaamheid. Het project laat ook zien hoe wij dagelijks bezig zijn om woongemeenschappen te

creëren op een manier die past bij de vragen van deze tijd. Ik gebruik het woord woongemeenschap niet voor niets. Dit magazine wijdt er een belangrijk artikel aan en het dossier gaat over maatschappelijk vastgoed. Uiteindelijk moet al ons werk – en alle samenwerking die we daarbij opzoeken – ertoe leiden dat mensen zich thuis voelen in een wijk en in een huis waar ze prettig kunnen wonen, samen met anderen.

BPD zoekt nadrukkelijk de samenwerking op. Carlo van Kemenade, van onze aandeelhouder Rabobank, gaat in dit magazine in gesprek met mij nader in op de samenwerking die nodig is om de woningbouwopgave goed aan te pakken. Of het nu gaat om BPD Woningfonds, om het ruimhartig verschaffen van extra kapitaal, of om de toepassing van biobased bouwmaterialen verder aan te jagen. We prijzen ons gelukkig met een grootaandeelhouder die dit soort thema's net zo belangrijk vindt als wijzelf.

De Tweede Kamerverkiezingen zijn in zicht. De wooncrisis zal in de verkiezingscampagne een belangrijk

thema zijn. Eind augustus heeft BPD samen met de zes grootste bouwbedrijven en gebiedsontwikkelaars van Nederland een oproep gestuurd aan de demissionaire minister van VRO, politieke partijen en de (aanstaande) kabinetsformaten. We schrijven erin hoe we als marktpartijen samen met de Rijksoverheid willen bouwen aan vertrouwen, versnelling en resultaat. Deze oproep is geen verzoek om hulp, maar een uitnodiging tot partnerschap. Met schaal, snelheid en betaalbaarheid kunnen wij substantieel bijdragen aan het oplossen van het woningtekort.

Wat wij vragen is helder en uitvoerbaar: langjarig consistent beleid, voldoende ontwikkellocaties, snellere procedures en ruimte voor innovatieve bouwmethoden. Doe iets aan netcongestie en aan de stikstofproblematiek. Zorg letterlijk en figuurlijk voor ruimte. Laten we samen de juiste stappen zetten als markt en overheid. Zodat we overal in Nederland meer gebiedsontwikkelingen kunnen zien zoals in Nuenen-West. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD

BEELD: ALLARD WILLEMS



‘Zorg letterlijk en figuurlijk voor ruimte. Laten we samen de juiste stappen zetten als markt en overheid’

In beeld

Publieke waarde

In het hart van Groningen staat het Forum, een fraai staaltje architectuur en een mooi voorbeeld van maatschappelijk vastgoed in Nederland. Het Forum is een ontmoetingsplek waar cultuur, educatie en innovatie samenkomen. Bij maatschappelijk vastgoed gaat het om het creëren van ruimte die publieke waarde toevoegt. Het in 2019 geopende Forum doet precies dat. Het biedt een breed scala aan functies: van bibliotheek en bioscoop tot tentoonstellingsruimtes en werkplekken voor startups. Toegankelijkheid is een speerpunt. Het gebouw is ontworpen om een diverse groep mensen aan te trekken; studenten, ondernemers, toeristen en lokale bewoners. Door wisselende programma's en evenementen biedt het Forum voor ieder wat wils en draagt het bij aan de sociale cohesie in de stad. Het brede aanbod aan (culturele) activiteiten en evenementen, dat ook veel bezoekers van buiten de stad aantrekt, stimuleert ook de lokale economie. Veel Groningers vinden het gebouw een aanwinst voor de stad. Het is een plek geworden waar mensen samenkomen en cultuur met elkaar delen. Het Forum is onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling: de oostzijde van het Groningse centrum werd nieuw leven ingeblazen met verschillende bouwblokken, de herinrichting van een deel van de Grote Markt en aanloopstraten. Het Forum laat goed zien hoe maatschappelijk vastgoed belangrijk is voor de buurt. Het versterkt de gemeenschapszin, maakt cultuur, zorg en onderwijs toegankelijk en het draagt bij aan een leefbare en vitale stad. ■

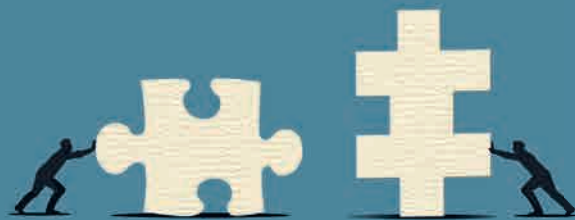
**LEES MEER OVER MAATSCHAPPELIJK VASTGOED
IN HET THEMADOSSIER VANAF PAGINA 65.**



*Het Forum is een verrijking
voor de stad*

Thema

VAN STEWARDESSENWONING TOT KNARRENHOF



Wat hebben negentiende eeuwse fabrieksarbeiders gemeen met hedendaagse stadsgezinnen? In beide gevallen bleek een conceptuele aanpak de oplossing voor een huisvestingsprobleem. Een reis door de tijd maakt duidelijk dat je met doelgroepgericht bouwen meerdere vliegen in één klap slaat.

VOOR DE ARBEIDERS die in 1888 met hun gezinnen van de sloppenwijken van Liverpool verhuisden naar Port Sunlight moet het contrast enorm zijn geweest. Naast de zeepfabriek die ze van werk voorzag, stonden vrijstaande woonblokken omringd door groen. In plaats van de honderd woningen per hectare die gebruikelijk was, telde Port Sunlight op dezelfde oppervlakte niet meer dan vijftintig woningen. Er was een ziekenhuis, een bibliotheek en een openluchtzwembad. Port Sunlight was het geesteskind van een van de grondleggers van Unilever, William Hesketh Lever. Hij werd later zelfs in de adelstand verheven voor zijn medemenselijkheid. 'De woningen waren een enorme vooruitgang ten opzichte van de dan gebruikelijke "back to backs"-bouw', aldus stadshistoricus Tim Verlaan. Deze term staat voor de huizen die in grote haast werden gebouwd om de grote stroom fabrieksarbeiders te huisvesten die door de industriële revolutie naar de stad trok. Het zorgde voor bouwkundig slechte huizen. Goedkoop gebouwd in nauwe straten waar gezinnen vaak in een kamer woonden. De moderne arbeiderswoningen die ervoor in de plaats kwamen, hadden een functionele indeling met een keuken en een eet- en woonkamer. Verlaan: 'Mensen kregen voor het eerst de rust en de ruimte om zich na een dag hard werken op te laden. Er speelde ook een eigenbelang bij de fabrieksdirecteuren die tuindorpen lieten aanleggen voor hun personeel. Je wilt dat arbeiders productief zijn. Maar hun gezondheid liet juist veel te wensen over. In het Verenigd Koninkrijk kon bij aanvang van de Eerste Wereldoorlog een derde van de arbeiders in Manchester niet gemobiliseerd worden, omdat ze een te slechte gezondheid hadden.'

GEËNGAGEERDE ARCHITECTEN

Ook Nederland kende zijn voorbeelden van wijken die werden aangelegd voor de arbeiders. De technische onderneming Stork kocht in Hengelo vijftien hectare grond voor de aanleg van tuindorp 't Lansink. Het doel: 'den aanleg eener kolonie van goede woningen voor arbeiders en beambten eene prettige, frissche omgeving te scheppen.' Er kwam zelfs een hotel en een eigen fabrieksschool. In 1910 startte Philips met de aanleg van het Philipsdorp, een tuindorp voor de werknemers van Philips op het grondgebied van

de gemeente Strijp. Vlak naast de Philipsfabrieken, zodat medewerkers dicht bij hun werk konden wonen. De woningen waren bedoeld voor verschillende inkomensgroepen binnen het bedrijf. Er werden rijtjeshuizen, appartementen en eengezinswoningen gebouwd. Philips zorgde ook voor bedrijfsscholen, parken en sportvoorzieningen. De initiatieven van fabrieksdirecteuren en in hun kielzog de eerste woningcorporaties waren in eerste instantie kleinschalig, maar ze droegen de kiem van wat halverwege de vorige eeuw uitgroeide tot de verzorgingsstaat. Er waaide een nieuwe wind na de oorlog. De overheid ontfermde zich over minderheden als ouderen, jongeren en studenten. 'Dat drukte zijn stempel op hoe er gebouwd werd', aldus Verlaan. 'Er kwamen studentenwoningen, verzorgingshuizen en hateenheden (huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens). De gedachte was: je kunt het niet overlaten aan de markt. Bij het bouwen van de hateenheden werd nagedacht over de sociale aspecten. Bewoners konden meepraten over het ontwerp. Er was ruimte voor ontmoetingsplekken en een gemeenschappelijke keuken. De woningen werden ontworpen door sociaal geëngageerde architecten. Ook ouderen hadden recht op een woning in de eigen buurt. Je kon de woonvormen niet los zien van de emancipatie van deze groepen.' De stewardessenflats en verpleegstersflats die in de jaren vijftig hun intrede deden – in de volksmond 'hunkerbunkers' genoemd – ontleenden hun bestaan vooral aan het belang van werkgevers, aldus Verlaan. Zoals de tuindorpen uit de laat negentiende eeuw, werden ze gebouwd om personeel binnen handbereik te hebben. Stewardessenwoningen werden gebouwd om huisvesting te bieden aan jonge stewardessen. De woningen waren voor die tijd modern en gebouwd in wijken met goede verbindingen naar Schiphol. Ook de verpleegsterflat had als doel verpleegkundigen betaalbare huisvesting te bieden in de buurt van het ziekenhuis. Ze waren vaak uitgerust met een gemeenschappelijke ruimte, waarin de verpleegsters konden ontspannen en elkaar ontmoeten. Het bouwen voor doelgroepen beleefde zijn hoogtepunt in de zeventiger jaren. Verlaan: 'Tot de oliecrisis losbarst en vlak daarna het neoliberalisme in zwang raakt. Vanaf dat moment komt de



'JE KUNT DE WOONVORMEN NIET LOS ZIEN VAN DE EMANCIPATIE'

verzorgingsstaat onder druk te staan.' Toch staat doelgroepgericht bouwen weer in het brandpunt van de belangstelling. Het komt niet alleen de bewoners ten goede omdat er beter naar hun wensen geluisterd wordt, maar het draagt ook bij aan de kwaliteit van de stad. Zo maakt deze aanpak het eenvoudiger om woningen specifiek toe te wijzen aan mensen met beroepen zoals verzorgers, leraren of politieagenten of aan mensen die al langere tijd in de gemeente wonen of werken. Op het voormalige Defensieterrein in Utrecht is een wooncomplex De Generaal opgeleverd waar woningzoekenden met een vitaal beroep zoals leraren, agenten en verpleegkundigen voorrang krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Zij wonen daar samen met kwetsbare bewoners die uit een zorginstelling komen. Het is een voorbeeld van hoe een zorgzame buurt wordt gecreëerd. Het creëren van een veerkrachtige buurt vraagt om een zorgvuldig proces, vindt Verlaan. 'Domweg bevolkingsgroepen mengen werkt niet. Het heeft geen zin om in een achterstandsbuurt flats te slopen en er duurdere woningen voor in de plaats te bouwen. De komst van kapitaalkrachtigere bewoners zorgt er niet automatisch voor dat een buurt beter wordt. Je moet investeren in mensen. Geef ze een stem in de inrichting. Zorg dat ze zich betrokken voelen.'

DOELGROEPONTWERP

Voor Jannie Vinke, architect van ANA architecten, is het vanzelfsprekend om doelgroepgericht te bouwen. 'Als je top-down naar een ontwerp kijkt, denk je in termen van structuur, efficiency en praktische haalbaarheid. Door te focussen op de doelgroep kijk je veel meer door de ogen van de bewoner. Hoe beleeft die dat gebouw? Dat levert nieuwe inzichten op. Ontwerpen voor een doelgroep heeft als voordeel dat je meer aanknopingspunten hebt om kwaliteit te leveren. Hoe zorg je ervoor dat ze de woning optimaal kunnen gebruiken? Door de nadruk op hoe het gebruikt wordt, krijgt het gebouw ook een uitgesproken karakter.'

→



Tim Verlaan

is als universitair docent verbonden aan de afdeling Geschiedenis van de Universiteit van Amsterdam en doet onderzoek naar de sociaal-economische, politieke en culturele geschiedenis van West-Europese steden.



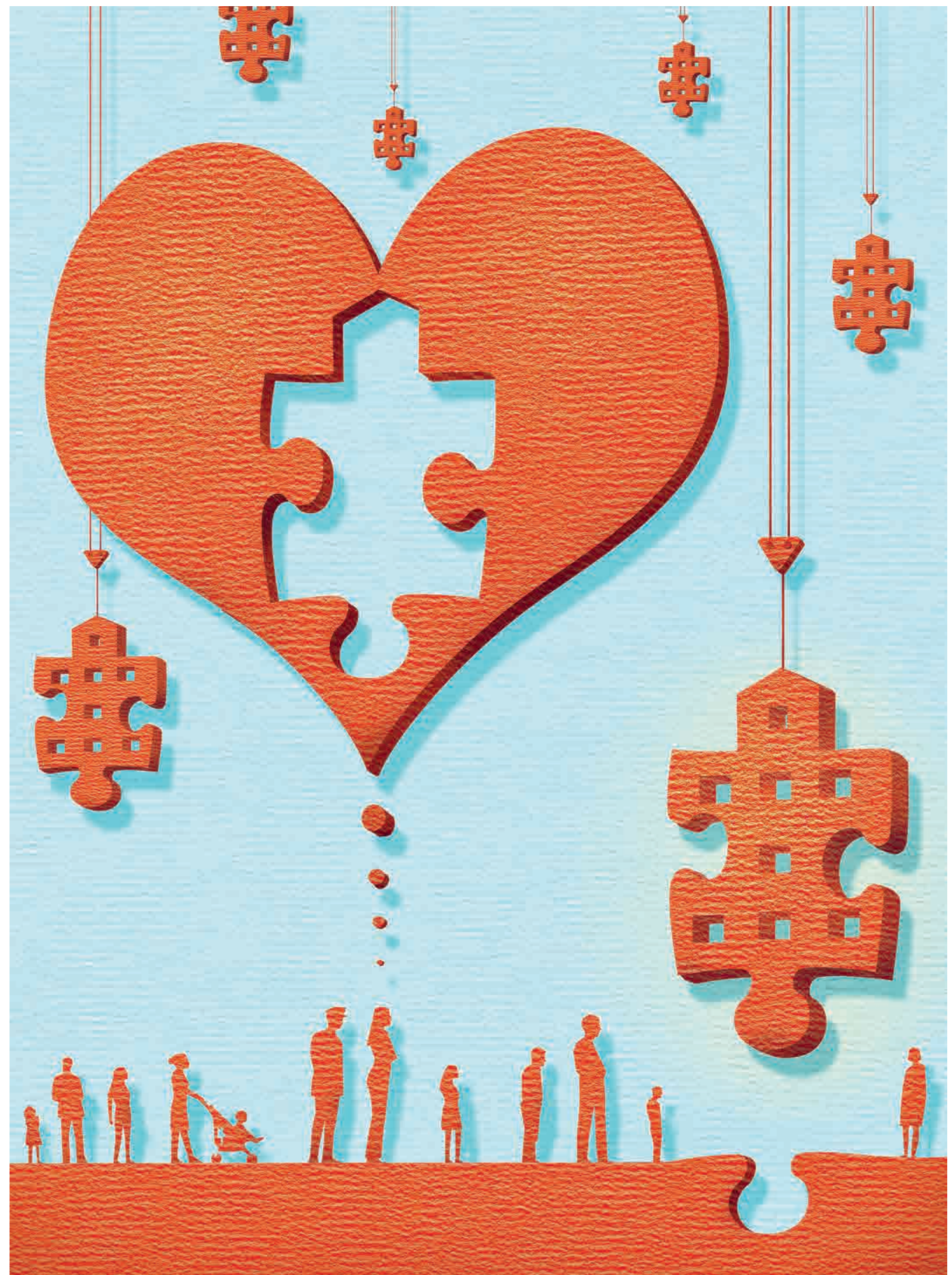
Jannie Vinke

studeerde psychologie en bouwkunde. Sinds 1997 is zij eigenaar van ANA architecten. Daarnaast is ze gastdocent bij de Academie van Bouwkunst in Amsterdam en aan de TU Delft.



Ralph Büchele

is algemeen directeur van BayernHeim, een door de staat Beieren opgerichte woningcorporatie. Hij heeft een achtergrond als civiel en industrieel ingenieur.





JANNIE VINKE

'ALS JE **DIVERS BOUWT**, GAAN GEBOUWEN LANGER MEE'

Een voorbeeld van zo'n gebouw met een uitgesproken karakter is The Family, een wooncomplex met betaalbare gezinsappartementen op loopafstand van het centrum van Delft. Het gebouw is ontworpen voor stadsgezinnen. Vinke: 'Voor gezinnen die in de stad willen blijven wonen, zijn weinig goede, betaalbare oplossingen. Hoe zou een appartement vanuit het perspectief van een gezin eruit kunnen zien? Welke keuzes maak je dan? In Nederland zijn appartementen nooit eerder voor die doelgroep ontworpen.

Voordat we begonnen met het ontwerp, zijn we eerst vragen gaan stellen aan de doelgroep. Als je met ze in gesprek gaat, hoor je welke specifieke wensen ze hebben. Zo is het voor gezinnen met opgroeiende kinderen bijvoorbeeld belangrijk dat ieder zijn eigen plek heeft. In een ruime eengezinswoning is dat vanzelfsprekend, maar niet in een appartement. Opdrachtgever BPD wilde de appartementen in de middenhuurcategorie houden, zodat ze betaalbaar bleven. Dat zorgt ervoor dat het aantal vierkante meters beperkter is. Voor ons ontwerp betekende het dat we bij de indeling van de woningplattegrond meerdere woonplekken hebben gecreëerd in plaats van één grote woonkamer. Zodat de een zijn huiswerk kan maken terwijl de ander een online meeting van zijn werk heeft. Om de oppervlakte in de woning te compenseren, beschikt het appartementencomplex over een aantal gemeenschappelijke faciliteiten. Er is een ruimte waarin je een feestje kan geven en een ruimte om in te klussen. We hebben ook leefgalerijen – dit zijn brede galerijen die grenzen tot aan de voordeur en dienst doen als sociale ontmoetingsruimte – en we hebben zelfs een glijbaan als alternatief voor de trap gecreëerd.'

Ook ouderen vormen een doelgroep die vraagt om een specifieke invulling van hun woonbehoefte. Voor Eigen Haard in Amsterdam ontwierp ANA architecten 52 nieuwe ouderenwoningen. Vinke liet een klankbordgroep van ouderen in de buurt zelf tekenen wat ze belangrijk vinden. 'Zo kom je erachter wat ouderen ertoe verleidt om die stap te maken. Sommige ouderen willen collectiviteit in

zo'n gebouw, zodat je een aanleiding hebt om elkaar tegen te komen en gezellig een praatje te maken, terwijl andere juist een comfortabel appartement zoeken met privacy. Die wensen hebben we vertaald in het gebouw. We hebben het gebouw in tweeën gedeeld. In het linkerdeel hebben we galerijen aan de ene zijde en buitenruimtes aan de andere. In het andere deel hebben we de buitenruimtes en galerijen gecombineerd. Daar ontstaat dus meer interactie.'

MENSELIJKE MAAT

De knarrenhofjes winnen steeds meer aan populariteit. Dat zijn kleine woningen, grenzend aan een gemeenschappelijke tuin. Zelfredzaamheid en elkaar helpen om samen oud te worden, zijn de belangrijkste doelen in deze woonvorm. Vinke is een voorstander van het concept, al vindt ze de naam wat misleidend. 'Het is goed dat er steeds meer aantrekkelijke woonvormen voor ouderen komen, maar het hoeft niet per se een hofje te zijn. Waarom geen toren? In dat geval speelt de schaal van een gebouw een rol. Met hoeveel mensen deel je een entree? Hoeveel brievenbussen zie je als je binnenkomt? Het vraagt om aandacht in je ontwerp. Je moet ervoor zorgen dat de menselijke maat voelbaar is in zo'n gebouw.'

Verouderen woningen niet sneller als je ze voor een specifieke doelgroep ontwerpt? Vinke vindt van niet. 'Als je een woning heel generiek ontwerpt, verliest het eerder zijn karakter. Juist als je divers bouwt, gaan gebouwen langer mee. Kijk naar de Amsterdamse grachtenpanden. Dat zijn heel specifieke gebouwen waar nog steeds met veel tevredenheid in wordt gewoond.'



'WIJ BEOORDELEN VOORAF WAT DE IDEALE HUURDERSMIX IS'

bouwen betekent dat je ook oog hebt voor de sociale balans. Büchele: 'We willen dat de bewoners van onze appartementen zoveel mogelijk een afspiegeling vormen van de omwonenden op die locatie. Op die manier zorg je voor een buurt die in sociaal opzicht stabiel is. De doelgroep waar wij voor bouwen bestaat uit mensen uit lage en middeninkomensgroepen, die zonder ondersteuning moeilijk toegang hebben tot de woningmarkt. BayernHeim bouwt vaak meer dan honderd woningen op een locatie. Door de omvang heeft zo'n buurt een significante impact op de ontwikkeling van de stad. Daarom besteden we veel aandacht aan het vinden van de juiste huurdersmix.' Hoe doet BayernHeim dat? 'Als eigenaar en verhuurder kiezen we onze huurders. Dat geeft ons de mogelijkheid om de huurdersportefeuille vorm te geven', legt Büchele uit. Dat is een verschil met Nederland. Daar bestaat onderscheid tussen sociale huur, middenhuur en vrije sector, en is het niet gebruikelijk dat verhuurders worden onderverdeeld in verschillende doelgroepen. BayernHeim beoordeelt bij iedere nieuwe locatie vooraf hoe de ideale mix van huurders er voor de buurt uit ziet. Büchele: 'Dan kijk je naar leeftijd, de grootte van een huishouden en inkomen. Wat is de juiste balans tussen oudere en jongere huurders? Tussen alleenstaanden en gezinnen of tussen mensen met een minimum- of een middeninkomen? Het vinden van de juiste samenstelling lukt in de praktijk heel aardig, al moet er altijd een afweging gemaakt worden tussen tijd en kwaliteit. Je wil enerzijds graag snel verhuren, maar dan loop je het risico dat de verdeling niet optimaal is. Naar de meest geschikte huurders moet je misschien langer zoeken. Voor mij is het kiezen tussen die twee opties geen dilemma. Ik heb liever twee maanden een leeg appartement en daarna de juiste huurder dan dat ik het appartement direct verhuur aan een minder geschikte kandidaat. Als je daarbij steken laat vallen, dan moet je er als verhuurder heel veel energie insteken om dat te corrigeren. Het helpt dat we als BayernHeim ver vooruitkijken. In de plannen rondom onze verhuur en de sociale binding gaan we uit van vijftig jaar. Dat maakt het eenvoudiger om de tijd te nemen.'

ONDERSCHIED MAKEN

BayernHeim werkt bij grote bouwplannen regelmatig samen met private marktpartijen, waarbij de woningcorporatie het sociale woningdeel voor haar rekening neemt. 'Onze meerwaarde in zo'n samenwerking zit vooral in het feit dat ze met ons een grote investeerder aan tafel hebben', aldus Büchele. 'Dat geeft zekerheid. Het is een win-winsituatie.' Zien gemeenten de meerwaarde van zo'n aanpak? 'We werken goed samen, al zie je soms verschillende belangengroepen ontstaan. De voorstanders willen graag betaalbare woonruimte. Het tegengeluid komt van degenen die bang zijn voor een te grote concentratie van sociale woningbouw. Komen er niet te veel werklozen of mensen met een migratieachtergrond? Ze zijn bang dat zo een sociaal instabieler buurt ontstaat. Gelukkig kunnen we dat vooroordeel ontkrachten met onze aanpak. In Ingolstadt bouwen we op dit moment een stadswijk met meer dan vierhonderd sociale huurwoningen. De appartementen variëren van een tot vijfkamerappartementen. Ieder appartement heeft een eigen loggia, terras of balkon. Tussen de gebouwen worden ruimtes met veel groen gecreëerd, terwijl op het terrein ook een kinderdagverblijf en ontmoetingsruimtes worden gebouwd. Ook komt er een ondergrondse parkeergarage. Zo voorkomen we dat geparkeerde auto's overlast in de buurt veroorzaken. Dergelijke investeringen zijn mogelijk door de schaal waarop we bouwen. Daardoor kunnen we de kosten per vierkante meter laag houden.' Het expliciet toewijzen van woningen aan mensen met specifieke beroepen gebeurt in Beieren niet. 'We maken geen onderscheid tussen beroepen, maar kijken naar het inkomen. Ik onderschrijf wel de gedachte achter het Nederlandse beleid. Ook in Beieren willen we mensen met lage en middeninkomens ondersteunen, maar tegelijkertijd cruciale beroepen zoals verplegend personeel kansen geven op goede woonruimte. Dat brengen we ook in de praktijk. Alleen doen wij het impliciet en niet expliciet.' ■

Sinds 2014 mag een Nederlandse gemeente bij de helft van de beschikbare huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen tot € 390.000,- voorrang geven aan mensen die een binding met de gemeente hebben of een cruciaal beroep hebben zoals leraar, verpleegkundige of politieagent.

In perspectief

‘Een voedselbos maakt het leven in de stad zoveel leuker’

Een eetbare woonwijk. Dat klinkt als een sprookje. Integendeel: het is hard werken, van aanleg tot onderhoud, weet voedselbosexpert **Xavier San Giorgi**. Maar dan heb je ook wat. ‘Een voedselbos is goed voor de hele samenleving.’

1 HOE WORD JE DAT EIGENLIJK, VOEDSELBOSEXPERT?

‘Ik ben van origine architect. Maar ik raakte geïnteresseerd in de vraag: hoe kan ik met mijn ontwerpen voorzien in onze basisbehoeften – warmte, onderdak, voedsel – op zo’n manier dat het ecosysteem niet alleen geïntegreerd is, maar ook hersteld wordt? In die zoektocht ben ik onder andere voedselbossen tegengekomen: een door mensen ontworpen, eetbaar ecosysteem van bomen, struiken, kruiden, klimmers en andere planten, dat een duurzame manier van voedselproductie mogelijk maakt. In Utrecht hebben we de afgelopen jaren bijvoorbeeld Rijnvliet gebouwd, de eerste eetbare woonwijk van Nederland van 16 hectare groot en met 1.100 woningen. Maar het hoeft echt niet altijd zo reusachtig: op een schoolplein in Ede hebben we een klein voedselbos aangelegd. Toen we een paar jaar later terugkwamen, zagen we hoe vanzelfsprekend het was geworden voor de kinderen om met hun planten en kruiden te koken. Ze zijn opgegroeid met die natuur, dat vond ik mooi om te zien.’

2 ZIJN ER NOG MEER VOORDELEN VOOR BEWONERS?

‘Een voedselbos is een plek om samen te benutten en van te genieten. Als je het goed doet, wordt de natuur een blijvend, vanzelfsprekend onderdeel van het stedelijke leven. En de openbare ruimte – soms toch een beetje anoniem – krijgt een nieuwe betekenis, waardoor er betrokkenheid van de bewoners en sociale cohesie ontstaat. Rijnvliet is een nieuwbouwwijk in ontwikkeling: een plek waar niemand elkaar nog kent. Eetbaar groen is dan een verbindende factor. Met een kaart van de gemeente kunnen buurtbewoners bijvoorbeeld zien dat de appels en kaki’s rijp zijn, waarna ze samen gaan plukken. En het leuke is, in onze multiculturele samenleving zit heel veel kennis en kunde. Op Utopia Eiland in Almere, een project dat ik heb gerealiseerd en waarbij ik nog steeds betrokken ben, hebben we een voedselbos, een agrarisch landschap en een recreatiegebied. Elke week maakt een Russische vrouw soep voor de vrijwilligers met ingrediënten van de verschillende landschappen.’



3 GOED VOOR DE MENS, ZO’N EETBAAR LANDSCHAP. WAT ZIJN DE VOORDELEN VOOR DE NATUUR?

‘Bij een voedselbos probeer je de prestatie en de samenhang van een natuurlijk bos te evenaren. Bijvoorbeeld door de bodem te herstellen, waardoor veel water geabsorbeerd kan worden. Maar ook door insecten aan te trekken, waardoor een natuurlijke balans en plagenbestrijding ontstaan. Een voedselbos draagt zo bij aan klimaatadaptatie en -mitigatie. En stel: we zouden onze woonwijken veel eetbaarder maken, dan zou er een stuk minder uit de supermarkt gehaald hoeven worden.’

4 DE SAMENLEVING IS DUS GEBAAIT BIJ HET CREËREN VAN MEER VOEDSELBOSSEN?

‘Ja, maar een duurzaam voedselbos ontwerpen is een enorme puzzel, die je samen legt met de gemeente, architecten, gebiedsontwikkelaars, bewoners en alle andere partijen. Neem alleen al de aanleg. Boven een

riolering kun je bijvoorbeeld geen bomen zetten; daar willen ze altijd bij kunnen voor onderhoud. Van Rijnvliet hebben we geleerd dat hoe eerder je bij het ontwerp van een nieuwe wijk betrokken bent, hoe beter. En je hebt een flexibele gemeente nodig, die durft. Maar na de aanplant begint het pas echt. Je moet bijvoorbeeld zorgen dat er bij de overdracht aan de gemeentebeheerdienst geen kennis verloren gaat, want een voedselbos onderhouden is heel wat anders dan vierkante meters maaien. De groendienst van de gemeente Utrecht is speciaal bij mij op cursus gegaan. En in tegenstelling tot wat je soms hoort, valt het eten niet zomaar in je hand: je moet zo’n bos actief beheren. Anders neemt de lokale biodiversiteit zoals elzen en wilgen al snel de overhand, en groeit je kiwibes zó hoog dat niemand er meer bij kan om te oogsten.’

5 WANNEER IS EEN VOEDSELBOS GESLAAGD?

‘Als je een landschap hebt dat zowel eetbaar is, meer biodiversiteit creëert én dat gewoon een mooie plek is voor iedereen. Niet voor een paar jaar, maar als vanzelfsprekend onderdeel van het stedelijke leven, zodat bewoners elkaar daar blijven ontmoeten. Als dat allemaal lukt, maakt een voedselbos het leven in de steden een stuk leuker.’ ■

CV Xavier San Giorgi is curator en ontwerper. Zijn specialismen zijn **agroforestry** en ecosysteemherstel. Voedselbossen zijn daar onderdeel van. Daarnaast teelt hij op Utopia Eiland kruiden voor voedselbedrijf Wilder Land en adviseert hij boeren en gemeenten.

Meer weten over het werk van Xavier San Giorgi?

Scan de QR-code voor een video over het herstellen van ons ecosysteem.



Essay

BOUWEN AAN GROEPSGEVOEL

Het is belangrijker dan ooit om de sociale cohesie in de samenleving te versterken. Het percentage eenzame Nederlanders stijgt. De inrichting van de leefomgeving speelt daarin een grote rol. Dit vraagt om een maatwerkproces dat zich over vele jaren uitstrekt, aldus **Jeroen Pronk**, onderzoeker gezonde leefomgeving bij TNO. 'Het is meer dan een bankje en een groenstrook.'

UIT ONDERZOEK BLIJKT DAT SOCIALE COHESIE EEN BELANGRIJKE VOORWAARDE IS voor de gezondheid van de bewoners. Mensen zitten letterlijk en figuurlijk beter in hun vel als ze zich met elkaar verbonden voelen. Er is veel aandacht voor het effect van de openbare ruimte op de fysieke gezondheid. Die wordt bijvoorbeeld verbeterd met autoluwe binnensteden of rookvrije ruimtes. Een minder onderzocht vraagstuk is de invloed van de openbare ruimte op de mentale en sociale gezondheid van bewoners. Dat gebrek aan aandacht wrekt zich. In besluitvormingsprocessen wordt een

plein of buurthuis al snel opgeofferd voor meer woningen. Toch begint dat beeld te kantelen. In de Omgevingswet, die in 2024 van kracht werd, wordt het belang van een omgeving die bewoners als prettig ervaren expliciet genoemd. Met die formulering wordt sociale cohesie toegevoegd aan het takenpakket van iedere stakeholder die zich bezighoudt met gebiedsontwikkeling.

BLIKVELD

Sociale cohesie is de lijm die ons verbindt. De sociale contacten die we hebben, zorgen ervoor dat mensen elkaar steunen en kennen waardoor



anonimiteit wordt weggenomen. Het geeft een gevoel van veiligheid. In een buurt waarin mensen elkaar kennen, ga je zonder zorgen naar buiten. De fysieke inrichting kan ontmoetingen en relaties stimuleren of juist bijdragen aan sociale verschraling. Een omgeving met parkjes nodigt niet alleen uit om te wandelen, maar ook om anderen te ontmoeten. Ook volkstuinten of zitplekken aan het water bevorderen spontane ontmoetingen. Veel eentonige hoogbouw heeft een negatieve impact. Hoge gebouwen belemmeren je blikveld, dragen bij aan monotonie en zorgen ervoor dat mensen meer in zichzelf gekeerd zijn. Een muurschildering kan dat al doorbreken en de aantrekkelijkheid al vergroten. Je blijft even staan en kijkt omhoog. Het nodigt uit om je commentaar te delen met een ander.

Het wiel hoeft niet altijd opnieuw uitgevonden te worden. Een geslaagd voorbeeld van sociale cohesie is de Delftse of Hollandse stoep. De oorsprong dateert uit de tijd dat er nog met paard en wagen werd bezorgd. Bewoners van huizen pal aan de straat namen een stukje van de straat in bezit. Handig als er spullen moesten worden uitgeladen. Tegenwoordig richten bewoners die ruimte vaak in met bloembakken of bankjes. Het is een verlengstuk van het huis en slaat tegelijkertijd een brug naar de openbare ruimte. Als je buiten zit, heb je meer



‘EEN KAPPER IS MISSCHIEN WEL BELANGRIJKER DAN EEN PARKJE’



Jeroen Pronk

is onderzoeker bij TNO, gespecialiseerd in gedragswetenschappen. Hij promoveerde aan de VU Amsterdam met zijn onderzoek naar antipestgedrag, waarin hij de rol van omstanders benadrukte. Zijn werk richt zich op het verbeteren van gemeenschapsgevoel en het verminderen van sociale isolatie. Zo richtte hij bij TNO zijn onderzoek onder ander op verbeteren van sociale dynamiek in klaslokalen.

contact. Je groet elkaar. Dit is iets waar bij de herinrichting naar kan worden gekeken. Kies in plaats van meer parkeerplekken voor de deur voor een bredere stoep, zodat mensen daar een bankje kunnen neerzetten. Het wordt een uitnodigende plek voor een praatje met de burenen.

KAPPER

Een andere manier waarop een ruimtelijk ontwerp informele ontmoetingen kan bevorderen, is door de aanwezigheid van sociale voorzieningen zoals een buurthuis, speeltuin of sportvoorziening. Ze zijn cruciaal voor het versterken van onderlinge banden. Aantasting van dat sociale weefsel is funest. Als de kapper in een wijk zijn deuren sluit omdat de huur onbetaalbaar is geworden, dan gaat er een plek met een belangrijke sociale functie verloren. Op dit soort plekken horen mensen wat er in de buurt gebeurt. Voor de sociale cohesie is een kapper misschien wel belangrijker dan een parkje. Daarom is het belangrijk om in het ontwerp voor een nieuwe wijk rekening te houden met dergelijke ontmoetingsplekken. De wijk Cartesius in Utrecht is een voorbeeld van een stadswijk waar bij het ontwerp veel aandacht is besteed aan gezonde voeding, ontmoeten, zingeving, ontspannen en bewegen. De inrichting omvat naast drieduizend woningen een groot centraal park, een basisschool, een supermarkt en horeca. Er zijn moestuinen die door bewoners

worden aangelegd en onderhouden. In plaats van autobezit wordt er ingezet op deelmobiliteit, openbaar vervoer en wandel- en fietspaden.

MIX VAN BEWONERS

Een goede inrichting alleen is niet voldoende. Om een buurt tot leven te brengen, is het ook belangrijk dat er voldoende diversiteit is. Hebben bewoners zin en de mogelijkheid om energie in hun buurt te steken? Wie veel 's nachts werkt, heeft waarschijnlijk minder tijd om aan buurtactiviteiten deel te nemen. Daarnaast is leeftijd een factor. Ouderen zijn vaak minder mobiel en komen hierdoor minder ver buiten hun directe leefomgeving. Jongere bewoners, zeker met kinderen die in de buurt naar school gaan en sporten, hebben een levensstijl waarmee ze makkelijk aanhaken. De juiste combinatie van bewoners en ruimtelijke inrichting leidt tot spontane initiatieven zoals een rommelmarkt of bewoners die wekelijks gaan wandelen met elkaar. Die mix van bewoners kun je faciliteren door het aanbieden van meerdere woningtypes, zodat mensen in verschillende levensfasen met een grote of kleine portemonnee in dezelfde wijk kunnen wonen.

HOGЕ BOMEN

Hoe breng je vervolgens die inzichten in praktijk bij het inrichten van een buurt? Het maken van de juiste keuzes om de sociale cohesie in een buurt te verbeteren begint met het in kaart brengen van de actuele situatie op basis van kwantitatieve

data. Wie woont er in de wijk? Hoe is het gesteld met de gezondheid van de bewoners en hoe is de sociale cohesie? Hebben veel mensen overgewicht? Hoe ervaren ze de sociale veiligheid? Kijk vervolgens naar de inrichting van de buurt. Het is cruciaal dat de bewoners deel uitmaken van het vervolgproces. Maak bewoners eigenaar van hun wijk. Als je ze een stem geeft bij de herinrichting zorgt dat voor draagvlak. Het neemt wantrouwen weg. Plan bijeenkomsten en vraag ze wat ze de sterke kanten van hun buurt vinden en hoe je die verder kan uitbreiden. Dan kom je erachter of het plan om bijvoorbeeld de bestaande hoogbouw te slopen om de leefbaarheid te verbeteren strookt met de wensen van de bewoners. Misschien denken de bewoners er heel anders over en hebben die juist behoefte aan een coffeecorner op de hoek. Of willen ze dat het bestaande plein toegankelijker wordt. Je kan denken dat je met een paar bankjes en een groenstrook klaar bent. Maar als die bankjes afgeschermd worden door hoge bomen, dan draagt dat niet bij aan sociale veiligheid en

zullen mensen er ook geen gebruik van maken voor een ontmoeting. Het hoofdstuk sociale cohesie is niet afgesloten na de herinrichting van een gebied. Je moet de buurt blijven monitoren om te achterhalen of de sociale cohesie ook duurzaam is versterkt. Evalueer regelmatig en bevraag de bewoners via buurtpanels. Hebben bewoners meer contact met elkaar of is er meer nodig voor de gewenste verandering? Hier liggen ook kansen om bewoners te ondersteunen om zelf initiatieven te starten. Woningcorporaties kunnen een cruciale rol in dit proces spelen. Ze kunnen bijvoorbeeld activiteiten of tools aanbieden om bewoners met elkaar in contact te brengen.

HARDE CIJFERS

Best practices kunnen op hun beurt helpen om de impact van ruimtelijke ingrepen op sociale cohesie beter inzichtelijk te maken. TNO maakt zich hier hard voor. Voor een onderwerp als overgewicht of bewegen is een schat aan metadata voor handen om te toetsen of maatregelen het gewenste

effect hebben. Onderzoeken naar sociale cohesie zijn een stuk zeldzamer en minder robuust. Wanneer maatregelen worden onderbouwd met harde cijfers, dan kunnen ze in de toekomst bijvoorbeeld meegenomen worden in tools voor gebiedsontwikkeling zoals een *digital twin*. Daarin wordt data als input gebruikt om de impact van plannen op de leefomgeving te visualiseren en te simuleren. Op die manier beschik je over een model waarin je kan zien wat de verwachte gezondheidseffecten zijn als je een park opneemt in een ontwerp voor een buurt. Misschien kom je op basis van die informatie tot de conclusie dat er meer nodig is dan een ruimtelijke ingreep en moet er ook een sportcoach komen die groepen burenen zowel sociaal als sportief bij elkaar brengt. Op die manier zie je de reikwijdte van een ruimtelijke ingreep. ■

‘HET HOOFDSTUK SOCIALE COHESIE IS NIET AFGESLOTEN NA DE HERINRICHTING VAN EEN GEBIED’



Made in ... Tokio

Grote drukte

Met 37 miljoen inwoners vormt de metropoolregio Tokio de grootste stedelijke agglomeratie ter wereld. In tegenstelling tot het heersende beeld van de Japanse hoofdstad, bestaat Tokio niet alleen uit wolkenkrabbers, neonlichten en reclameborden. Ook in het centrum zijn er rustigere, historische wijken te vinden en is er meer laagbouw dan je zou denken. En dat heeft volgens Jarrik Ouburg alles te maken met de manier waarop de stad zich heeft ontwikkeld.



Jarrik Ouburg

is partner

van HOH Architecten. De bestaande stedelijke omgeving is altijd het vertrekpunt voor zijn ontwerpen van gebouwen, interieurs of stedelijke ensembles.

Na zijn studie werkte hij voor de beroemde Japanse architect Toyo Ito in Tokio. Sindsdien is hij gefascineerd door de Japanse cultuur.



Kersenbloesem

'De bewoners van Tokio worden wild als de **kersenbloesem** bloeit. Maar in deze stad, waar beton en asfalt domineren, is dat niet zo gek. Ook leven Japanners meer met de seizoenen dan wij. De kersenbloesem wordt hier gevierd. Er is zelfs een speciaal kersenbloesemjournaal – **sakura senzen** – waarin wordt voorspeld wanneer die waar in het land in bloei staat.'



KNOOPPUNTEN

'Europese steden hebben zich vanuit een historisch centrum naar buiten toe ontwikkeld. In Tokio vindt de ontwikkeling rond openbaarvervoersknopen plaats. Er kan zomaar een metrolijn doorgetrokken worden, waarna bij een nieuw station het ene na het andere gebouw verrijst zoals in **de wijk Shinagawa**. Het is natuurlijk een heel duurzaam principe om het openbaar vervoer als drager voor stedelijke ontwikkeling in te zetten.'



GOLDEN GAI

'Het was twintig jaar geleden een straat die veel inwoners van Tokio liever meden, omdat de maffia er de baas zou zijn. **Golden Gai** zit vol met hele kleine barretjes, het is een straat die veel muzikanten en kunstenaars trekt. Een magische plek. En bijzonder is dat het er nu nog precies hetzelfde uitziet, ook al weten toeristen het straatje inmiddels ook te vinden.'



INDRUKWEKKEND SCHOUWSPEL

'Het drukste kruispunt ter wereld ligt bij **station Shibuya**, een groot knooppunt van metro's en treinen, goed voor 2,5 miljoen reizigers per dag. Op het kruispunt komen 5 zebapaden bij elkaar waar op piekmomenten 3.000 mensen tegelijkertijd oversteken. Het is een indrukwekkend schouwspel.'



Luchtrechten

‘In Tokio kan je soms boven woongebouwen een metrolijn zien lopen. In onze ogen is het wellicht niet de optimale oplossing, maar in deze stad is het heel normaal. Er zijn eigenaren van de grond, van de gebouwen op de grond en van de lucht daarboven. Daardoor is het mogelijk dat dit soort ruimtelijke oplossingen wordt gevonden. Hetzelfde geldt voor snelwegen boven rivieren: omdat waterwegen meestal in publiek bezit zijn, kan de gemeente juist hier snelwegen aanleggen. Onteigenen van grond is in Japan zo goed als onmogelijk.’



VOORTDURENDE VERNIEUWING

‘In Nederland hebben we veel waardering voor historische binnensteden en oude gebouwen. In Japan wordt nieuwbouw juist veel meer gewaardeerd. En dat is ook een aanjager voor de voortdurende vernieuwing in Tokio. Dat heeft vooral te maken met het risico op aardbevingen, waartegen nieuwbouw beter bestand is.’



Vakmanschap

‘Ons bureau doet in het kader van de Osaka World Expo 2025 een onderzoek, onder de titel *Re-Thinking Re-Use*, naar verschillende perspectieven over hergebruik. De verschillen tussen Japan en Nederland zijn interessant. Een mooi voorbeeld is het **Ise tempelcomplex** dat iedere twintig jaar wordt ontmanteld, waarna op een kavel naast de oude tempel een nieuw en exact hetzelfde bouwwerk wordt gerealiseerd. Niet de tempel is het monument, maar de kennis en het vakmanschap om dat te kunnen maken. Het hout van de ‘oude’ tempel wordt hergebruikt in andere tempels, poorten, tot aan stokjes om mee te eten. Dit soort voorbeelden werpt nieuw licht op hergebruik, behoud en vernieuwing, en daar maken we een boek en een tentoonstelling over.’



GREEN SPACE

‘Tokio kent een aantal mooie, grote parken. Het **Yoyogi Park** bijvoorbeeld met tempels en het beroemde **park Meji Jingu Gaien**. Je ziet wel dat de openbare ruimte onder druk staat. De recente bomenkap aan de rand van het Meji Jingu Gaien park om daar nog meer gebouwen te ontwikkelen, heeft tot uitzonderlijke protesten in Tokio geleid. Veel bewoners vinden dat de grenzen van verdichting zijn bereikt.’

BIJZONDERE COMBINATIE

‘Het **Yoyogi Nationaal Stadion** van architect Kenzo Tange, vind ik een heel bijzonder gebouw. Hij heeft dat ontworpen voor de Olympische Spelen die in 1964 in Tokio werden gehouden. Op een heel mooie manier weet hij traditioneel Japans ontwerp te vermengen met Westers brutalisme, een stijl die nu weer meer aandacht krijgt. Hout vervangt hij door beton en hij laat een zware constructie licht ogen – als een tent. Fascinerend.’



*Column***NIET ZOMAAAR EEN BOUWPROJECT,
MAAR EEN BELOFTE**

Als we het hebben over de wijk van de toekomst, bedoelen we veel meer dan alleen een bouwplan. Het gaat over kwaliteit van leven, sociale samenhang, milieubewustzijn en betaalbaarheid. Als het aan **Petra Wedemann** ligt, hoofd Projectontwikkeling Noord bij BPD Duitsland, wordt de gebiedsontwikkeling Travehusen een toonbeeld van de toekomst van stedenbouw.

TOEKOMSTBESTENDIGE WIJKEN worden vaak omschreven met woorden als slim, groen en veerkrachtig. Maar zulke begrippen betekenen weinig als ze in de praktijk niet haalbaar zijn. En dat is waar ons werk begint. Want voor mij is een wijk geen bouwproject, het is een belofte. In Travehusen doen we die belofte aan de ruim 1.500 mensen die er in de toekomst gaan wonen. Aan de gezinnen die er opgroeien. Aan de natuur, die haar plek terugkrijgt. En aan een samenleving die dringend behoefte heeft aan leefbare en betaalbare woningen.

DUURZAAMHEID DIE WERKT

Praten over duurzaamheid is één ding, het écht realiseren is een ander verhaal. Duurzame oplossingen vinden die ook betaalbaar zijn: dát is de ware kunst van moderne gebiedsontwikkeling. Voor mij is duurzaamheid pas relevant als het werkt voor iedereen. Dat principe is ook verankerd in onze ESG-strategie, waarin niet alleen het milieu centraal staat, maar ook sociale impact en verantwoord ondernemerschap.

En dat is precies wat we doen in Travehusen. We combineren ideeën die zelden samen worden gebracht: aardwarmte via een ondergronds netwerk,

eigen busroutes en deelmobiliteit. Zo creëren we ruimte voor wat een wijk echt doet leven: ontmoetingen, mobiliteit en biodiversiteit. Mijn persoonlijke hoogtepunt? Het herstellen van de Moorbek-rivier in de oorspronkelijke staat. Waar ooit monocultuur heerste, ontstaan nu vijvers voor regenwateropvang, wilde bloemenweides en leefgebieden voor flora en fauna. Zwerfkeien vormen schuilplaatsen voor hagedissen en er worden vierhonderd nieuwe bomen geplant. Een eenzijdig landbouwgebied verandert zo in een natuurlijke biotoop waarin water, planten en dieren in balans zijn. Groen is hier geen decor, maar een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven.

WONEN ÉN NATUUR

De zeshonderd wooneenheden – van gezinswoningen tot koopappartementen en sociale huurwoningen – bieden ruimte aan singles, koppels en gezinnen, jong en oud. Een echte wijk ontstaat immers niet alleen door architectuur, maar vooral door sociale diversiteit en onderlinge verbinding. We willen bewoners en natuur dichterbij elkaar

brenghen, zodat groen geen uitzondering is, maar een vast onderdeel van het dagelijks leven. Want ik geloof dat de levenskwaliteit toeneemt wanneer je 's ochtends wakker wordt met vogelgezang en bloeiende bermen om de hoek.

Natuurlijk kent zo'n project zijn uitdagingen. Financieringsregels veranderen, politieke besluitvorming kost tijd en verantwoordelijkheden zijn niet altijd duidelijk. Wat helpt? Luisteren. Verbinden. Volhouden. En kinderen raadplegen. In Travehusen spraken we met basisschoolleerlingen en jongeren over hun ideale wijk. Hun ideeën kregen een plek in onze plannen. Wat ik, op basis van onze ervaringen in Travehusen, wens voor toekomstige gebiedsontwikkelingen? Meer samenwerking. Minder hokjesdenken. Meer lef om samen verantwoordelijkheid te nemen. Het doel is duidelijk: samen zorgen voor de woonruimte die in Duitsland zo hard nodig is. Want wonen vormt de basis voor kwaliteit van leven, sociale cohesie en rechtvaardigheid. Travehusen is ons antwoord op die maatschappelijke opgave. ■

Beeldreportage

DE KRACHT VAN KLEUR

In wijken en gebouwen wordt graag met kleur gespeeld: neutrale tinten stralen rust en stabiliteit uit, terwijl levendige kleuren juist gevoelens van vreugde en energie oproepen. Kleurrijke bouwprojecten zoeken vaak het contrast op met de omgeving of het verleden en zorgen voor verbinding met de bewoners.

LA MURALLA ROJA – ALICANTE, SPANJE

Dit postmoderne appartementencomplex is ontworpen door architect Ricardo Bofill. Het is geïnspireerd op de Noord-Afrikaanse kashba's en Arabische mediterrane bouwstijlen. De rode en roze tinten worden gebruikt om een contrast te vormen met, en daarmee nadruk te leggen op, het omringende landschap.



RAINBOW VILLAGE - TAICHUNG, TAIWAN

Kunstenaar Huang Yung-Fu begon huizen te beschilderen in de voormalige militaire nederzetting om ze te redden van de sloop. In de loop der jaren hebben zijn kleurrijke schilderijen van dieren en mensen zich verspreid over de overgebleven huizen in het dorp.



LONGYEARBYEN - SPITSBERGEN, NOORWEGEN

Het levendige en unieke kleurenpalet van Longyearbyen contrasteert met het kale landschap. Daarnaast zijn de kleuren bedoeld om de gebouwen visueel met elkaar te verbinden en het gevoel van verbondenheid te versterken.



SCHOOL RENÉ BEAUVERIE - VAULX-EN-VELIN, FRANKRIJK

De unieke buitenkant van het schoolgebouw is een puzzel van gekleurde vlakken en texturen in levendige tinten. De kleuren zijn willekeurig gekozen – ze geven het gebouw een speelse, positieve uitstraling en vormen een contrast met de vaak monotone architectuur in de Franse voorsteden.



MAJARA RESIDENCE - HORMUZ, IRAN

Dit hotel bestaat uit tweehonderd kleurrijke koepels van verschillende afmetingen. Zowel de bijzondere vorm als de uitgesproken kleuren zijn van oorsprong lokaal: er werd een traditionele bouwkunst gebruikt en de kleuren vinden hun inspiratie in de bergen van het eiland.



WALDSPIRALE - DARMSTADT, DUITSLAND

De herkenbare stijl van de Oostenrijkse architect en kunstenaar Friedensreich Hundertwasser komt duidelijk naar voren in het ontwerp van dit kleurrijke appartementencomplex, de Waldspirale. Zijn inspiratie voor dit gebouw haalde hij uit de kleuren van de aardlagen.



BO KAAP - KAAPSTAD, ZUID-AFRIKA

Deze kleurrijke straten vormen een groot contrast met de voorheen witte huizen, een verplichting tijdens de slavernij. Na de afschaffing hiervan schilderden de bewoners hun huizen in alle kleuren van de regenboog als uiting van vreugde en bevrijding.

Dubbelinterview

'WE DRAGEN BIJ AAN EEN UITDAGING DIE ERTOE DOET'

De komende vijf jaar moeten er in Nederland een miljoen woningen worden gebouwd, waarvan een derde middenhuurwoningen. Tegelijkertijd haken door veranderde regelgeving steeds meer private investeerders af. Daar past maar één antwoord op. De middenhuursector moet in heel Nederland een boost krijgen, vinden **Harm Janssen**, CEO van BPD Europe, en **Carlo van Kemenade**, lid van de groepsdirectie van Rabobank en verantwoordelijk voor de Nederlandse retailorganisatie van de bank.

'ALS WE NU NIETS DOEN, ZITTEN WE OVER TIEN JAAR NOG STEEDS MET DE VRAAG WAAROM ER ZO WEINIG BETAALBARE WONINGEN ZIJN'

AFNEMENDE INVESTERINGEN IN DE WONINGMARKT gekoppeld aan een uitbundige economische groei; rond Eindhoven wordt zichtbaar waar die dynamiek toe leidt. De vraag naar microchips zorgt de komende jaren voor tienduizenden extra arbeidsplaatsen bij ASML en de bedrijven daaromheen. Voor de eerstvolgende tien jaar verwacht men zelfs een groei van zeventigduizend banen. Om al die mensen en de autonome groei van de huidige inwoners onderdak te bieden, moeten de komende vijftien jaar honderdduizend nieuwe woningen worden gebouwd in de Brainportregio. Met de beslissing om via BPD Woningfonds € 1 miljard in middenhuurwoningen in juist deze regio te investeren, pakken Rabobank en BPD die handschoen op. Maar de ambities reiken verder. Harm Janssen, CEO van BPD Europe: 'We willen onze kennis en ons kapitaal aanwenden voor een grote groep die tussen wal en schip dreigt te vallen.' Carlo van Kemenade: 'Iedereen kijkt naar de politiek. Die afwachtende houding kunnen we ons niet permitteren.'

DE PROBLEMEN OP DE HUIZENMARKT ZIJN ER AL ENIGE TIJD. WAAROM IS DIT HET JUISTE MOMENT OM VOOR EEN INTENSIEVERE SAMENWERKING TE KIEZEN?

Janssen: 'Het probleem om een woning te vinden is de afgelopen decennia niet zo groot geweest als nu. Als we nu niets doen, zitten we over tien jaar nog steeds met de vraag waarom er zo weinig betaalbare woningen zijn. Daarom zijn we als Rabobank en BPD met elkaar in gesprek gegaan over de vraag

hoe we grotere stappen kunnen zetten. Wat kunnen we meer doen aan gebiedsontwikkeling en nieuwe woonplekken? Het is geen eenvoudige opgave, de uitdagingen waar we voor staan zijn enorm. De stikstofproblematiek, de beperkte ruimte en hoe zorgen we dat het betaalbaar blijft? Omdat alles wat we bouwen te maken heeft met de openbare ruimte, adresseren we ook de vraagstukken rond duurzaamheid, klimaatverandering, sociale cohesie en de energietransitie. Dat Rabobank het commitment toont om een maatschappelijk vraagstuk op te lossen, is fantastisch. De bank is bereid een rendement te accepteren dat past bij de maatschappelijke doelen. En Rabobank is ook bereid zich voor langere tijd hieraan te verbinden. Samen hebben we ruim vijf jaar geleden BPD Woningfonds opgericht. Dat is het onderdeel van BPD dat als belegger in middenhuurwoningen op de Nederlandse woningmarkt actief is en tegen marktconforme voorwaarden woningen aankoopt van de ontwikkeltak van BPD en deze woningen vervolgens langjarig beheert en verhuurt. In dat woningfonds heeft Rabobank zich de afgelopen jaren al voor € 2 miljard aan investeringen gecommitteerd. Die woningen houdt het fonds de komende twintig tot vijfentwintig jaar in zijn bezit en ze blijven zo beschikbaar voor de middenhuursector. Zo'n aandeelhouder wens je iedere gebiedsontwikkelaar toe.'

Van Kemenade: 'Ons besluit om een miljard te willen gaan investeren in Brainport was voor de bank een strategische trigger. Wat kunnen we nog meer doen? Als een van de best gekapitaliseerde banken van Nederland kunnen we kiezen waar in we investeren.

Die keuze koppelen we niet alleen aan bedrijfsmatige, maar ook aan maatschappelijke doelstellingen. We zijn niet voor niets een coöperatieve bank. De middenhuur doet ertoe. Het zijn vaak mensen die geen huis kunnen kopen, maar tegelijkertijd ook niet in aanmerking komen voor sociale huur. Het bijdragen aan de oplossing daarvan past perfect bij coöperatief bankieren. Daarom gaan we maximaal investeren in BPD Woningfonds.'

WAT HOUDT DIE AMBITIE CONCREET IN?

Janssen: 'Op dit moment zijn in BPD Woningfonds ruim 5.000 middenhuurwoningen ondergebracht die al worden verhuurd, in aanbouw zijn of in ontwikkeling zijn binnen onze gebiedsontwikkelingen. Dat zijn duurzame appartementen en eengezinswoningen die bedoeld zijn voor starters, gezinnen en ouderen die zelfstandig wonen. Dat aantal woningen moet de komende zeven jaar naar 16.500 groeien, waarvan 2.750 in de Brainportregio. Daarmee maken we straks op grote schaal echt impact voor mensen die op zoek zijn naar een betaalbare huurwoning.'

ZITTEN ER RISICO'S AAN HET FORMULEREN VAN DIE AMBITIE?

Janssen: 'Het risico zit in ieder geval niet in het vinden van huurders. Als je kijkt naar de huidige woningverhuur, dan is de leegstand praktisch nul. Zodra een huurder vertrekt, staan er honderden gegadigden in de rij. Het risico zit vooral in hoe snel je bouwlocaties kunt ontwikkelen. Doordat we onze nek uitsteken en laten zien dat we in oplossingen denken, brengen we dingen in beweging. In een gemeente was bijvoorbeeld een discussie over een locatie waar verouderde huurwoningen van een woningcorporatie zouden worden gesloopt en vervangen. Die bewoners moet je ergens anders huisvesten, maar over de beoogde nieuwe plek was door de gemeente nog geen besluit genomen. Nu komt alles bij elkaar. Omdat de gemeente weet dat we vaart willen maken én het



Harm Janssen

is sinds 2011 werkzaam bij BPD en sinds 2023 CEO van het bedrijf. Voordat hij bij BPD aan het werk ging, was hij onder meer wethouder en locoburgemeester in de gemeente Utrecht.



Carlo van Kemenade

is sinds april 2024 lid van de groepsdirectie van Rabobank en verantwoordelijk voor de Nederlandse retailorganisatie van de bank. Daarvoor was hij CEO van Rabobank-dochter DLL. De portefeuille wonen, en daarmee ook het aandeelhouderschap van Rabobank in BPD, valt onder zijn verantwoordelijkheid.



CARLO VAN KEMENADE

'WE KOPPELEN DE INVESTERINGEN NIET ALLEEN AAN BEDRIJFSMATIGE, **MAAR OOK AAN MAATSCHAPPELIJKE DOELSTELLINGEN'**

geld hebben om die projecten te realiseren, hebben we heel snel afspraken kunnen maken over nieuwe huurwoningen voor de huurders op een nieuwe plek, zodat we de oude huurwoningen kunnen vervangen door een groter aantal nieuwe woningen. Dat zijn zowel sociale huur, middenhuur en vrije sectorwoningen. Zo slaan we twee vliegen in één klap. We bouwen op de ene locatie én trekken de boel vlot op een plek waar de ontwikkeling nog vastzat.' Van Kemenade: 'We zetten met deze ambitie bewust druk op het hele systeem. Als wij in Brainport zeggen dat we de komende jaren € 1 miljard investeren in de bouw van woningen, dan creëer je een momentum. We hebben voorgesteld iedereen die hierin een rol speelt bij elkaar te brengen. Dat is gebeurd. Ambtenaren van de gemeente, de provincie, woningcorporaties, investeerders en ontwikkelaars zitten fysiek in een kamer. Binnen zo'n overleg gaat informatie niet van A naar B naar C, waarbij ieder leger zijn eigen belang bewaakt, maar werk je als één team met mandaat samen aan een gezamenlijke opgave. Op die manier gooi je het open.'

ZIJN JULLIE VERRAST DOOR DAT EFFECT?

Janssen: 'Wat mij vooral blijft verbazen, is de traagheid waarmee we in Nederland problemen te lijf gaan. Er worden nog onvoldoende concrete stappen gezet om de wooncrisis op te lossen. Het is mooi dat we in Eindhoven die handschoen op kunnen pakken, maar wat we ook nodig hebben is

eenduidigheid in overheidsbeleid zodat we overal met dezelfde bouwmethodiek aan de slag kunnen. Hoe zorgen we dat de regels minder knellend zijn? Bouwers lopen tegen het probleem aan dat de eisen aan nieuwbouwwoningen per gemeente kunnen verschillen. Daardoor ontstaan vertraging en hogere kosten, omdat per project aanpassingen in de bouwsystematiek moeten worden gedaan. En dan kunnen wij, als landelijk werkende ontwikkelaar van nieuwbouwwoningen, onvoldoende de schaalvoordelen benutten die dat op zou moeten leveren. Daarmee blijft het bouwen van betaalbare woningen duurder dan nodig.'

Van Kemenade: 'Ook stikstof houdt het vergunningensysteem in gijzeling door de vertraging die bouwprojecten oplopen omdat de stikstofuitstoot te hoog is. Niet voor niets pleit het Economisch Instituut voor de Bouw voor een minder strikte benadering van stikstofregels om de woningbouw te versnellen. Om daar verandering in te brengen zijn wij, samen met andere grote bedrijven in de landbouw, met het kabinet om tafel gegaan om te onderzoeken hoe we vanuit de markt kunnen meewerken aan een oplossing.'

WAT ZIJN BEHALVE BRAINPORT VOORBEELDEN VAN DE SUCCESVOLLE SAMENWERKING?

Janssen: 'We hebben door het hele land projecten waar we duizenden woningen bouwen. In grote steden als Amsterdam, Utrecht, Groningen en Nijmegen, maar

‘WE ZETTEN NOG ONVOLDOENDE CONCRETE STAPPEN OM DE WOONCRISIS OP TE LOSSEN’

HARM JANSSEN

ook in dorpen waar op een kleinere schaal behoefte is aan betaalbare huisvesting. Wij acteren daar waar vraag is en de druk op de markt wordt gevoeld. Samen leveren we het kapitaal en de kennis om een prettige nieuwe woonplek te realiseren. Een woonomgeving omvat meer dan je huis. Daarom hebben we ook oog voor de sociale samenhang. Hoe ontmoeten mensen elkaar? In buurten met veel laagbouw doe je dat met de aanleg van een plein, een buurtsupermarkt of een huisartsenpost. Bij een groter project kan het ook winkelcentra of culturele en andere maatschappelijke voorzieningen omvatten. Ook in hoogbouw met veel appartementen kun je die sociale samenhang creëren, bijvoorbeeld met gemeenschappelijke ruimtes in een woonblok waar ze samen voetbal kunnen kijken of een feestje organiseren. Dat kun je ook met digitale middelen ondersteunen.’

Van Kemenade: ‘Rabobank heeft met dat doel geïnvesteerd in een communityplatform: Area of People. Dat brengt vraag en aanbod bij elkaar en zorgt voor een betrokken community. In een appartementengebouw brengt het bijvoorbeeld

jongere bewoners in contact met oudere bewoners die ergens hulp bij nodig hebben. BPD Woningfonds maakt concreet gebruik van de functionaliteiten die de app biedt, zodat bewoners in een gebouw kunnen afstemmen welke activiteiten ze in de gemeenschappelijke ruimte willen organiseren. Het is tegelijkertijd een mooi voorbeeld van hoe we gezamenlijk optrekken. Rabobank investeert en BPD maakt het concreet.’

HOE VERSCHILLEND ZIJN DE UITDAGINGEN IN DE REGIO’S?

Janssen: ‘Natuurlijk zijn er verschillen, maar ik zie ook veel overeenkomsten. In Noord-Holland waren we bijvoorbeeld een van de initiatiefnemers van Woningmakers, een stichting met daarin alle stakeholders, van woningcorporaties en ontwikkelaars tot gemeenten. Anders dan Brainport, waar het om veel woningen in één stedelijke regio gaat, heb je het hier over een groter gebied met veel gemeenten, maar waar je in feite hetzelfde doet. Met elkaar proberen we projecten te versnellen, te zorgen voor de juiste betrokkenheid van gemeenten en investeringen vanuit de markt. Die initiatieven vinden overal plaats. Op de ene plek wat zichtbaarder dan de andere.’

Van Kemenade: ‘Wat je overal ziet is dat de vraag niet in lijn is met het aanbod. En het is ook nog eens een combinatie van een economisch vraagstuk en een maatschappelijk probleem. De sociale infrastructuur kan het tempo van de ontwikkelingen niet volgen. Dat betekent dat aan van alles een tekort is: van huisartsen tot scholen.’

RABOBANK EN BPD ZETTEN IN OP GROOTSCHALIGE GEBIEDSONTWIKKELING. IS DAAR NOG WEL RUIMTE VOOR IN NEDERLAND?

Janssen: ‘Zeker. De ruimte die in Nederland wordt ingenomen door wonen is slechts zo’n 8 procent van de totale oppervlakte. Daarop wonen zo’n acht miljoen huishoudens. Voor een miljoen woningen heb je dus

grofweg 1 procent ruimte nodig. Tel je infrastructuur en de rest van de bebouwde omgeving mee, dan is zo’n 12 à 13 procent van Nederland bebouwd. Dat is in een dichtbevolkt land geen absurd hoog percentage. En natuurlijk moet je gebiedsontwikkeling zorgvuldig doen. Je moet oog hebben voor de gevolgen voor het klimaat en voor het landschap. Een mooi voorbeeld is de polder Rijnenburg aan de rand van Utrecht. Over die locatie wordt al jaren gediscussieerd. Het zou een plek kunnen zijn waar tienduizenden mensen betaalbaar kunnen wonen terwijl je er tegelijkertijd de bodem- en waterkwaliteit kunt versterken.’

Van Kemenade: ‘En er komt een dilemma bij. 50 procent van de economische groei wordt de komende jaren gerealiseerd in de vijf grote steden.’

DE SAMENWERKING FOCUST OP BETAALBARE EN DUURZAME WONINGEN. HOE ZORG JE DAT DIE OOK RENDABEL IS?

Janssen: ‘Een belangrijke randvoorwaarde is snelheid en schaalbaarheid. We willen de komende jaren minstens 50 procent van de woningen realiseren door middel van gestandaardiseerd bouwen. Soms betekent dit dat op de bouwplaats met geprefabriceerde onderdelen, die in de fabriek zijn geproduceerd, in een dag een huis in elkaar kan worden gezet. Maar dat is geen doel op zich. We willen vooral door standaardisering de kosten beheersen, zodat woningen betaalbaar kunnen worden gebouwd. Door schaalgrootte in gebiedsontwikkeling te creëren, wordt de inkoop bij aannemers goedkoper en is betaalbaar wonen een haalbaar doel. Op het voormalige Campinaterrein in Eindhoven bouwen we zevenhonderd woningen – waarvan ruim vijfhonderd betaalbare – in vijf woontorens. Ieder met een eigen gevelontwerp en uitstraling, maar gebaseerd op hetzelfde bouwsysteem. De aannemer kan bij alle torens dezelfde systematiek toepassen waardoor de bouwkosten beheersbaar zijn. Daarnaast bouwen we op dezelfde plek ook vrije sector koopwoningen

CARLO VAN KEMENADE

‘HET BESLUIT OM € 1 MILJARD TE INVESTEREN IN BRAINPORT WAS VOOR DE BANK EEN STRATEGISCHE TRIGGER’

waar we opbrengsten uit hebben. Bovendien is de planvorming efficiënter als je op grote schaal werkt. Het scheelt enorm als je een groot plan kunt maken voor achthonderd woningen in plaats van tien kleine plannen voor tachtig woningen. Dat betekent dat je maar een keer een procedure voor het omgevingsplan hoeft te doorlopen, waar je dat anders veel vaker zou moeten doen.’

Van Kemenade: ‘Duurzaam bouwen is best een uitdaging. Voor biobased – een woning die deels gebouwd is met hernieuwbare natuurlijke materialen – is er op dit moment geen incentive in de markt. Beton is nog steeds goedkoper. De meerprijs voor biobased materialen wil niemand betalen. Daarom hebben we als bank besloten om via BPD € 100 miljoen te investeren in biobased bouwen. Met het subsidiëren van deze bouwmethode hopen we de vraag uit de markt aan te jagen. Zit daar een risico aan vast? Zeker, maar we vinden dit belangrijk. Dat je op die manier niet het rendement haalt dat we gemiddeld verwachten van onze activiteiten, is niet erg. De winst zit ‘m in het maatschappelijk rendement. We dragen bij aan een uitdaging die ertoe doet.’ ■

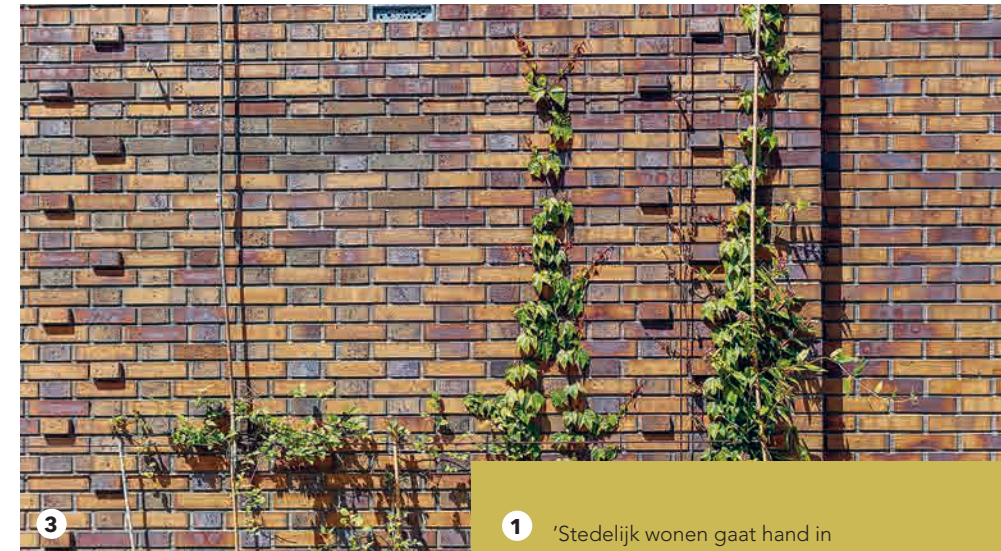


Terug naar de wijk

ONTSPANNEN STEDELIJK EN COLLECTIEF WONEN, IN SLACHTHUISHOF HAARLEM

Bij binnenstedelijke transformatieprojecten in de stad denken veel mensen snel aan hoge torens, veel stenen en drukte. Dat stedelijk wonen ook met veel groen, gedeelde tuinen, grondgebonden woningen en een autoluw milieu vorm kan krijgen, bewijzen BPD en De Nijs in Haarlem. Ontwikkelaar Theresa Manoch geeft een rondleiding langs de nieuwe woningen en getransformeerde gebouwen, die elkaar wonderwel aanvullen.

‘Dit concept met gedeelde tuinen is vergelijkbaar met een moderne herinterpretatie van stedelijke hofjes’



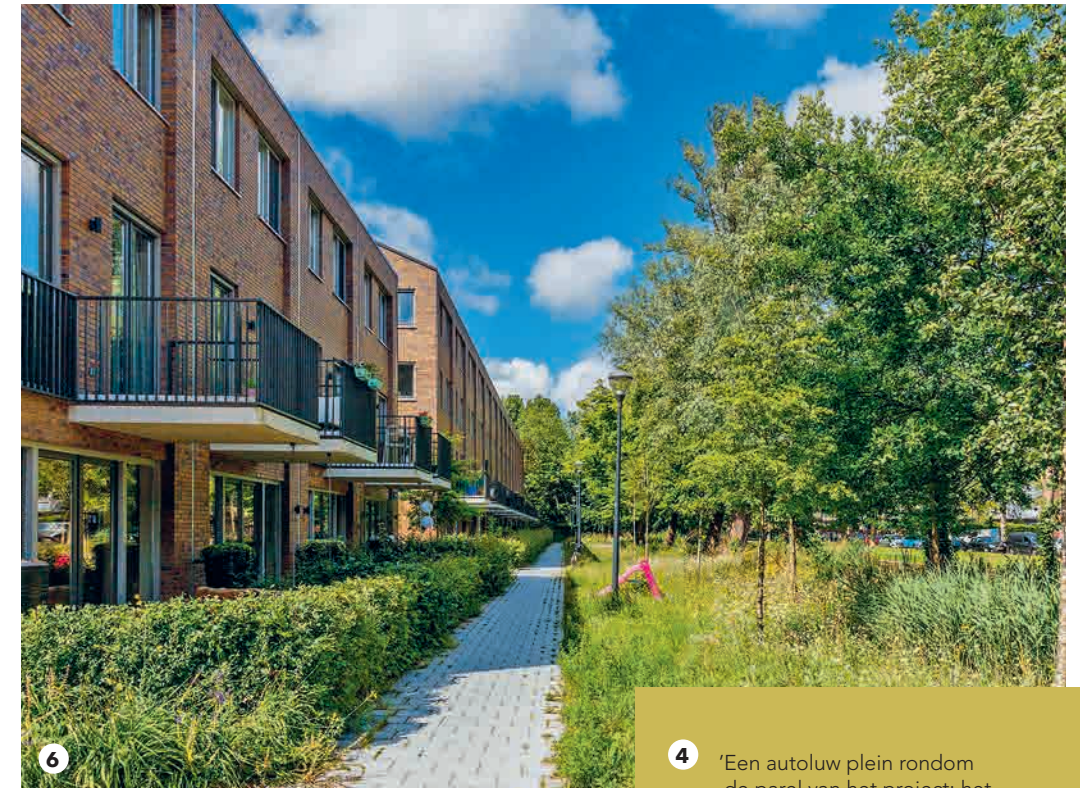
HET VOORMALIGE GEMEENTELIJKE SLACHTHUIS is in relatief korte tijd getransformeerd van een vervallen bedrijventerrein tot een open, openbaar toegankelijk deel van de stad. Sinds de gewonnen tender in 2018 heeft het project een indrukwekkende ontwikkeling doorgemaakt. Theresa Manoch relateert: ‘De oplevering van het gehele gebied, inclusief de herbestemming van de bestaande gebouwen en het afronden van de openbare ruimte, is nu gepland voor 2026.’ Maar dan nog: er is veel bereikt. Tijd voor een rondleiding

MEER VARIATIE

BPD en partner De Nijs hebben het oorspronkelijke plan van de gemeente, met vooral rijtjeswoningen, uitgebreid door een grotere variatie aan woningtypes toe te voegen. ‘Zo hebben we het aantal woningen ook met 25 procent kunnen vergroten, tot 160 in totaal. Daarbij moest een groot deel van de bestaande gebouwen wel behouden blijven’, aldus Manoch. Er werd een innovatief concept van wonen rond gedeelde tuinen geïntroduceerd, vergelijkbaar met een moderne herinterpretatie van het stedelijke hofje, maar dan op de schaal van een hele woonbuurt. ‘Voor die tijd was dat best gewaagd: niet iedereen zit hierop te wachten, op meer collectiviteit in het wonen en een nadruk op ontmoeten.’

- 1 ‘Stedelijk wonen gaat hand in hand met een groene omgeving. Het landschapsbureau maakte een plan voor een binnentuin met ruimte voor ontmoeting. Er werden picknicktafels en, bij iedere voordeur, bankjes geleverd.’
- 2 ‘Door de jaren heen was Slachthuishof een desolate plek geworden midden in de stad, vol geschiedenis. Het is een plek van betekenis, die teruggegeven is aan de stad.’
- 3 ‘De biodiversiteit kreeg een flinke impuls. Het is een fijne plek voor vogels en insecten. De nestkastjes en insectenhôtels zijn goed bewoond. De muren zijn zo gemetseld dat zij goed grip geven aan klimplanten.’

‘Het laat zien hoe oude structuren met nieuwe functies een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan stadsvernieuwing’



Theresa Manoch
is senior ontwikkelaar in regio
Noord-West en sinds 2008
werkzaam bij BPD.

Een van de onderdelen van het concept is het parkeren in drie garages waarin deelauto's worden aangeboden en waar bovenop collectieve daktuinen een plek kregen. 'Op deze manier konden we de buurt autoluw maken, met alle ruimte om buiten te verblijven en elkaar te ontmoeten. Dat concept bleek een schot in de roos; de belangstelling uit de markt was groot. Aan deze manier van wonen bleek veel behoefte te zijn.'

RUIMTE VOOR CULTUUR

Een onderdeel van de tenderuitvraag was de ontwikkeling van een popcentrum in de bestaande gebouwen, voor onder meer poppodium Patronaat als een van de vaste gebruikers. Manoch: 'Hier is ook ruimte voor betaalbare oefenruimtes en breed toegankelijke muzieklessen. Voeg daarbij twee nieuwe horecagelegenheden en dat alles geeft de nodige reuring in het gebied; niet tot diep in de nacht, maar wel passend bij een levendige stad.'

MEER GROEN EN BLAUW

Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zet volop in op groen en blauw, met onder meer afgekoppeld regenwater, een

aantal grote wadi's die het overtollige afstromende regenwater opvangen en compleet ingerichte binnentuinen. Manoch: 'Met de beplanting geven we de biodiversiteit van dit voorheen sterk versteende gebied een flinke impuls. De gebouwen doen daar ook flink aan mee, met bijvoorbeeld kettingen die aan balkons hangen voor de afvoer van het regenwater en waarlangs planten omhoog kunnen kronkelen. De grote nieuwe pergola is multifunctioneel, hij is voor een belangrijk deel de afscheiding tussen openbaar gebied en privéterrein en ook hier kunnen de planten omhoog groeien. Daarnaast zijn er volop nest- en insectenkastjes aanwezig, plus plekken voor vleermuizen. De bijzondere metselverbanden begeleiden het groen; een groene gevel versterkt de werking van de nest- en insectenkasten.'

COMBINATIE OUD EN NIEUW

Een van de eerste bewoners is Jelle Postma: 'In 2022 zijn we hier gaan wonen, daarvoor hadden we een appartement in de binnenstad. We waren op zoek naar wat meer rust en ruimte om ons heen, zeker met onze dochter op komst. Het plan sprak ons gelijk aan; we hebben bijvoorbeeld geen auto en

- 4 'Een autoluw plein rondom de parel van het project: het slachthuis. Dit is het middelpunt van de wijk. De auto is te gast, er zijn geen privéparkeerplaatsen en vanaf de start zijn deelauto's beschikbaar.'
- 5 'Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zet volop in op groen en blauw. De gebouwen doen daar ook flink in mee, met bijvoorbeeld kettingen die aan balkons hangen voor de afvoer van het regenwater en waarlangs planten omhoog kunnen kronkelen.'
- 6 'Het oorspronkelijke plan voorzag alleen in rijtjeswoningen. Na flink puzzelen door de architect is er nu meer variatie. Zoals appartementen voor starters en senioren, en gezinswoningen. De voordeuren zitten zowel aan de binnentuin als aan de stadkant.'



7 'De Slachthuisbuurt geeft ruimte aan twee horecagelegenheden met terras. Ook komt er een sportschool en kantoorruimte voor creatieve ondernemers.'

8 'Haarlem is een echte muziekstad en daar wil de gemeente ruimte aan geven. Bijvoorbeeld met betaalbare oefenruimtes en breed toegankelijke muzieklessen. In een deel van het hoofdgebouw is al een popcentrum in gebruik.'

9 'Alle gebouwen van het oorspronkelijke slachthuisterrein blijven behouden en krijgen een nieuwe functie. Oud en nieuw vormen een architectonisch geheel en dit draagt bij aan het karakter van de nieuwe stadsbuurt.'



'Het is heel bijzonder om te zien hoe oude ruimtes weer tot leven worden gewekt'

doen alles te voet, te fiets, met deauto of openbaar vervoer. De combinatie van oud en nieuw was voor mij persoonlijk een pluspunt.' Ook de mix aan verschillende huishoudens pakt heel goed uit, is zijn indruk. 'Van jong tot oud en bewoners met verschillende achtergronden vinden hier hun thuis.' Het enige minpunt dat Postma benoemt – en dat tevens Manochs aandacht heeft – is de oplevering van de monumentale gebouwen en de openbare ruimte daaromheen.

FLEXIBILITEIT EN CREATIVITEIT

De planning van de bestaande gebouwen liep uit doordat het ontwerp pas kon starten nadat aanbouwen waren gesloopt en inbouwen waren gestript. Door de bouwkostenstijging, als gevolg van de oorlog in Oekraïne, kwam de haalbaarheid verder onder druk te staan en ook de coronacrisis had effect op de planning. Manoch lag er de nodige nachten van wakker: 'Omdat de nieuwbouw eerder is opgeleverd, volgt nu de transformatie van de bestaande gebouwen, naar zowel wonen, werken, horeca als culturele functies. Ook wij zijn er enorm op gebrand het snel af te maken. Dat is wel een groot leerpunt

van dit project: de flexibiliteit en creativiteit die nodig zijn om voortdurend te kunnen schakelen.'

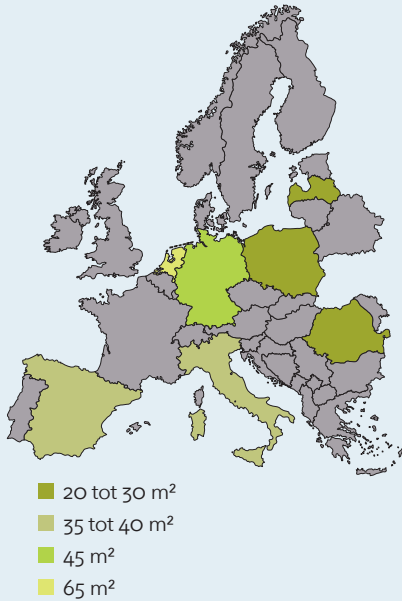
HERGEBRUIK MATERIALEN

De samenwerking met De Nijs heeft zeker aan het resultaat bijgedragen, aldus de BPD-ontwikkelaar: 'De Nijs heeft een team op dit project gezet dat extra zijn best doet voor het weer mooi maken van het hoofdgebouw. Die aandacht komt overal in terug, tot het restaureren van de kleinste bouwkundige details aan toe. Veel materialen worden weer opnieuw ingezet en het is heel bijzonder om te zien hoe oude ruimtes weer tot leven worden gewekt, zoals de stallen en de voormalige directeurswoning. Superduurzaam dus en deze elementen dragen ook nog eens bij aan het karakter van deze nieuwe stadsbuurt.' ■

Uitgelicht

KLEIN WONEN

In 2050 wonen zeven van de tien mensen in stedelijk gebied. Een gebrek aan ruimte maakt van klein wonen een trend, aangejaagd door verstedelijking, woningnood en veranderende demografische patronen.



KLEIN IS BEST GROOT

Misschien voelt het niet altijd zo, maar Nederlanders wonen met gemiddeld circa 65 m² woonoppervlakte per persoon best ruim. Zo wonen mensen in Roemenië, Letland en Polen op gemiddeld 20 tot 30 m² per persoon. Economische factoren, stedelijke concentratie en een erfenis van communistische woonblokken spelen in dit deel van Europa een rol. Ook culturele gewoonten en historische ontwikkelingen bepalen sterk hoeveel ruimte mensen thuis hebben. In zuidelijk Europa zijn woningen gemiddeld kleiner. In Spanje en Italië leeft men gemiddeld op 35 tot 40 m². Onze oosterburen hebben zo'n 45 m² per persoon tot hun beschikking.

WONEN IN EEN KANTOOR

Leegstaande kantoorruimte ombouwen tot compacte woningen, dat gebeurt steeds meer. Zo werd in Londen een kantoorpand omgebouwd tot **The Collective Old Oak**, een co-living-complex met meer dan vijfhonderd compacte studio's. Innovatief zijn de gedeelde woonruimtes en diensten, gericht op sociale cohesie. Onderzoeken tonen een hoge woontevredenheid én lagere kosten per appartement.



NEVER TOO SMALL

Never Too Small is een inspirerend platform dat de potentie van compacte leefruimtes verkent en benut. Met informatieve video's, boeken, tijdschriften en online artikelen toont het platform hoe kleine ruimtes functioneel en stijlvol kunnen worden ingericht, zonder concessies te doen aan comfort en esthetiek. Het biedt waardevolle inzichten in innovatieve ontwerp oplossingen en duurzame bouwpraktijken, die essentieel zijn voor de hedendaagse stedelijke ontwikkeling.



Dit inspirerende boek onderzoekt slimme combinaties van functies binnen beperkte ruimtes. In een wereld waar ruimte schaars is, presenteert Vincent Luyendijk, expert op het gebied van gezonde leefomgeving, innovatieve oplossingen die steden transformeren tot gezondere en meer leefbare omgevingen. Hij beschrijft hoe steden wereldwijd experimenteren, waardoor stedelijke gebieden zowel functioneel als mensgericht worden. Steden als Bogotá, Kopenhagen en Rotterdam laten zien hoe multifunctionele ruimtes bijdragen aan sociaal welzijn en milieuvriendelijkheid.

vincentluyendijk.com



Friends with woonbenefits



Een van de mogelijkheden om de schaarse ruimte beter te benutten is **woningdelen**. Woningcorporaties bieden jongeren, studenten, woonstarters of spoedzoekers eengezinswoningen of appartementen als deel- of friendswoning. De kern van een friendscontract is de verhuur van een woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden, met een gezamenlijk huurcontract. De huurders vormen een huishouden, maar vormen geen stel of gezin. Ze zorgen dat de huur betaald wordt en zoeken een nieuwe bewoner als iemand vertrekt. Een flink aantal woningcorporaties in Nederland biedt deze mogelijkheid aan in Den Haag, Utrecht, Nijmegen en Eindhoven.

GEZINSLEVEN IN DE STAD

Vlak bij station Delft staat *community building* The Family. In dit door ANA architecten ontworpen appartementencomplex draait het om doordacht omgaan met beperkte ruimte en betaalbaar wonen in de stad. Het complex bestaat uit 94 huurwoningen van BPD Woningfonds, die dankzij de slimme indeling van de appartementen ruimte creëren voor een extra kamer en zo perfect inspelen op de wensen van uiteenlopende gezinssamenstellingen. Daarnaast zijn er in het gebouw diverse collectieve ruimtes – zoals de daktuin, de speelgalerij, de gezamenlijke huiskamer en de werkplaats – waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

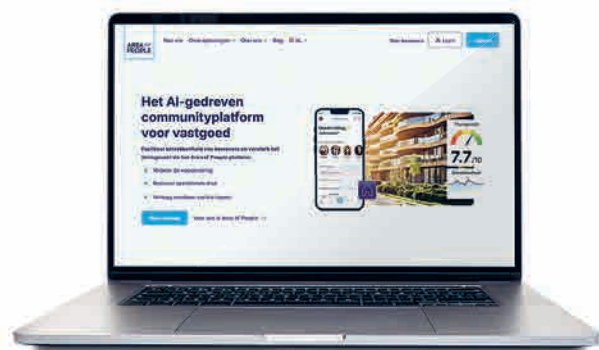


Maatontwerp

Bij het ontwerpen van een woning of appartement worden verschillende functionaliteiten ingetekend: een plek om te slapen, eten, werken en ontspannen. Dankzij **multifunctionele meubels** is er meer mogelijk op een kleiner woonoppervlak. Een *murphybed* is hopeloos ouderwets naast het meubilair van Ori. Een bed verdwijnt in het plafond en het bureau schuift de muur in en verandert in een kledingkast. Met een druk op de knop sluit de ruimte aan bij de behoefte van dat moment.

oriliving.com

Platform voor betrokkenheid en verbinding



BPD Woningfonds is een strategische samenwerking aangegaan met Area of People, een innovatief platform dat communicatie en samenwerking tussen huurders en verhuurders faciliteert. Na succesvolle ervaringen bij projecten zoals De Caai in Eindhoven en De Mix in Utrecht, krijgen alle huurders van BPD Woningfonds toegang tot het online platform.

Het platform maakt het mogelijk om snel signalen op te vangen, bewonersinitiatieven te stimuleren en de saamhorigheid binnen wooncomplexen te versterken.

Met als beoogd resultaat: meer betrokkenheid en een grotere onderlinge verbondenheid tussen bewoners. Zo is verhuurder BPD Woningfonds beter op de hoogte van wat er speelt in de gebouwen en kan die beter inspelen op de behoefte van huurders. De samenwerking markeert een belangrijke stap in de ambitie van BPD Woningfonds om huurders niet alleen als bewoners, maar ook als partners bij de leefomgeving te betrekken.



Groene stadswijk en duurzame mobiliteit in Nijmegen

De gemeente Nijmegen heeft het plan *Groene waarden, stadse praktijken* van BPD, Van de Klok en Trebbe geselecteerd voor de herontwikkeling van de stationsomgeving Goffert. In dit stadsdeel worden 605 woningen gerealiseerd, waarvan ruim 70 procent in de categorie betaalbaar. De wijk krijgt een groen, parkachtig karakter met veel aandacht voor ontmoeting en beweging. Gebouwen worden geplaatst rond levendige pleinen en groenzones en er komt ruimte voor werken, sporten, horeca en winkels.

Vlak naast station Goffert wordt een multifunctionele mobiliteitshub met verschillende vervoersvormen gerealiseerd. Het gebouw zelf nodigt ook uit tot bewegen. Op de begane grond komen sportvoorzieningen en op het dak is een sport- en speelplek. Via een opvallende buitentrap kunnen de mensen naar die sportlocatie. De gevel van de hub wordt gemaakt van circulair materiaal afkomstig uit de lokale baksteenindustrie en wordt vergroend met planten die bijdragen aan het versterken van de biodiversiteit. De nieuwe stadswijk maakt deel uit van de bredere ontwikkeling van de Winkelsteeg, waar in totaal 6.000 woningen komen. Naar verwachting starten de bouwwerkzaamheden in 2027.



TEKST: JOOST ZONNEVELD / BEELD: THEO BAART

Achtergrond

DE SLEUTELS TOT VERBETERING VAN DE WATERKWALITEIT

Vijfentwintig jaar geleden is afgesproken dat de waterkwaliteit in de landen van de Europese Unie in 2027 sterk verbeterd moet zijn. Experts verwachten dat het Nederland niet gaat lukken om dan te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water. Hoe komt dat? En kunnen gebiedsontwikkelaars een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van het oppervlaktewater? Rens de Boer (strategisch adviseur Natuur & Landschap bij BPD), Sander Mager (bestuurder Unie van Waterschappen) en Ani Zalinyan (wethouder gemeente Heemskerk) vertellen hoe het beter kan.

‘Gemeenten lopen tegen grenzen aan als het gaat om het tegengaan van watervervuiling’

DE EUROPESE KADERRICHTLIJN WATER kwam mede tot stand op initiatief van Nederland, dat als delta last had van vervuild water uit omliggende landen dat via de grote rivieren het land binnenstroomde, met desastreuze gevolgen voor de natuur.

Die instroom van vervuild water is sterk verminderd, niet in de laatste plaats door de Europese afspraken. Het lijkt er nu echter op dat Nederland zelf de afgesproken doelen in 2027 niet zal halen. Onderzoekers van Deltares, dat de waterkwaliteit in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat regelmatig evalueert, verwachten dat de afgesproken doelen voor nutriënten (stikstof en fosfor) en de ecologische toestand van de regionale wateren voor 50 tot 60 procent gehaald worden. Ook al stelt het onderzoeksinstituut in de tussentijdse evaluatie van eind 2024 dat ‘ongeveer de helft van de wateren rond een smalle marge van het doelbereik ligt’. Kortom, het is nog niet voldoende, het gaat wel de goede kant op, maar er moet meer gebeuren om de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren.

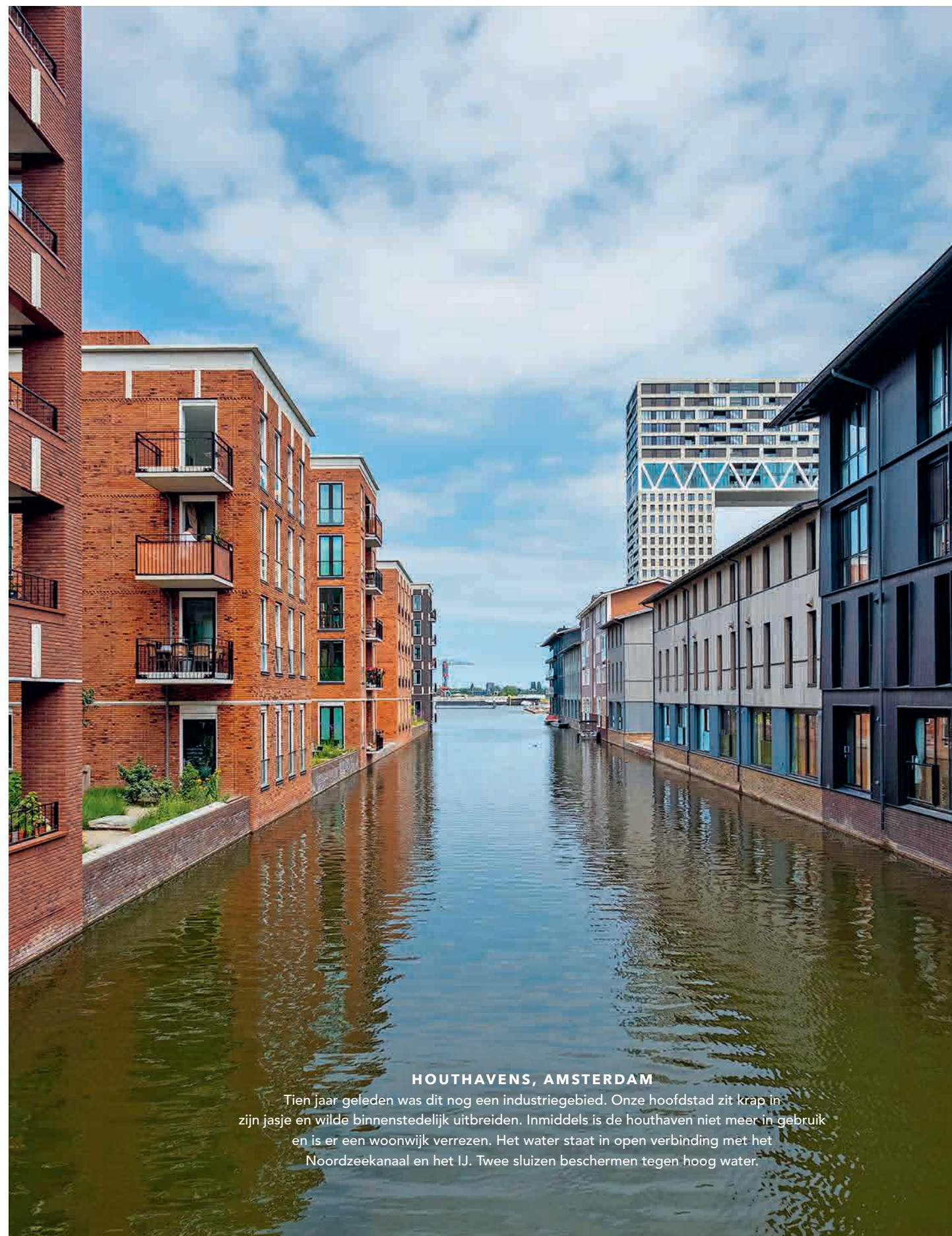
ACHTERAF REPAREREN

Volgens Ani Zalinyan, wethouder van de gemeente Heemskerk, lid van de VNG-commissie Wonen, Ruimte en Mobiliteit en portefeuillehouder voor de Kaderrichtlijn Water, vraagt de verbetering van de waterkwaliteit inzet op meerdere niveaus. De sleutel tot succes ligt echter in de landbouw. ‘Gemeenten lopen in de praktijk tegen grenzen aan als het gaat om het tegengaan van watervervuiling door landbouwactiviteiten. We zien dat gewasbeschermingsmiddelen en meststoffen die binnen de geldende regelgeving worden gebruikt, toch negatieve impact hebben op de kwaliteit van het oppervlaktewater. Dat maakt het lastig om lokaal effectief te handelen zonder dat het Rijk duidelijke en striktere kaders stelt.’ Rens de Boer, strategisch adviseur Natuur & Landschap bij BPD, snapt haar punt maar al te goed. ‘Er is in Nederland altijd veel aandacht geweest voor de industriële lozers van stoffen die ons water vervuilen en daar is onze regelgeving dan ook op gebaseerd.

DE KADERRICHTLIJN WATER

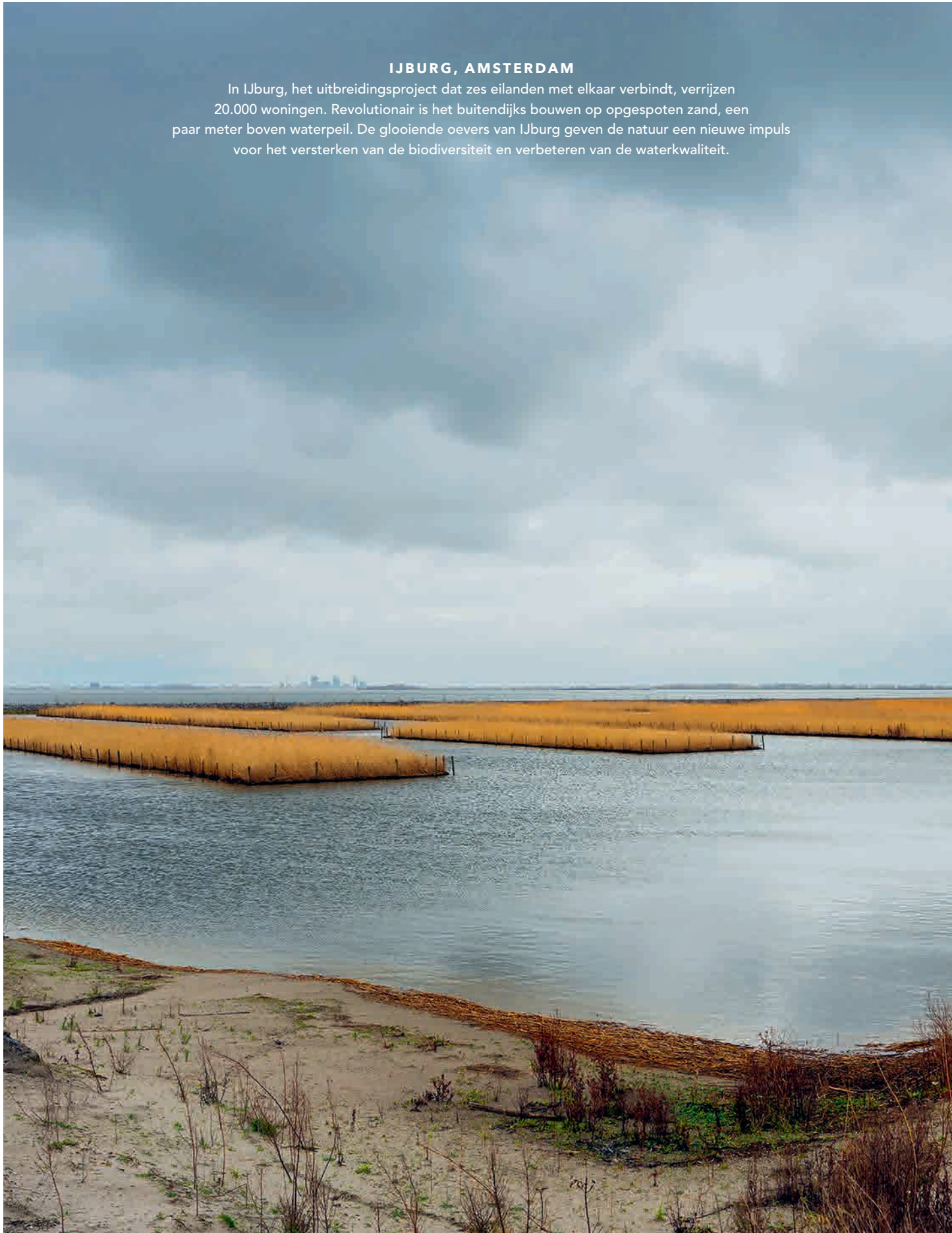
De Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn die gericht is op het verbeteren van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater in de EU, met als doel schoon en ecologisch gezond water te waarborgen. Dit houdt in dat lidstaten maatregelen moeten nemen om watervervuiling te verminderen, duurzaam watergebruik te stimuleren en de mogelijkheden voor ecosysteemdiensten te waarborgen. Nederland is verplicht om uiterlijk in 2027 aan de doelen van de KRW te voldoen. Dit omvat het verbeteren van de waterkwaliteit van ongeveer 750 oppervlaktewateren en 23 grondwaterlichamen.

Volgens Marjolijn van de Zandschulp, coördinerend hoofdingenieur-directeur Natuur en Waterkwaliteit bij Rijkswaterstaat: ‘We zijn goed op weg: zo’n 75 procent van de KRW-maatregelen in de 45 rijkswateren is al gerealiseerd. Om de doelen tijdig te halen, is samenwerking met alle partners, zoals provincies, waterschappen en natuurbeherende organisaties, essentieel. Regionaal zijn samenwerkingen opgezet, zoals met Staatsbosbeheer voor een aantal gebieden in Overijssel, Gelderland en Utrecht. In 2024 is gestart met de voorbereiding van de vierde KRW-periode, die tot 2033 loopt. Zo kan het werk aan waterkwaliteit, en dus aan schoon en gezond water, ook na 2027 onverminderd doorgaan.’



HOUTHAVENS, AMSTERDAM

Tien jaar geleden was dit nog een industriegebied. Onze hoofdstad zit krap in zijn jasje en wilde binnenstedelijk uitbreiden. Inmiddels is de houthaven niet meer in gebruik en is er een woonwijk verzezen. Het water staat in open verbinding met het Noordzeekanaal en het IJ. Twee sluizen beschermen tegen hoog water.



IJBURG, AMSTERDAM

In IJburg, het uitbreidingsproject dat zes eilanden met elkaar verbindt, verrijzen 20.000 woningen. Revolutionair is het buitendijks bouwen op opgespoten zand, een paar meter boven waterpeil. De glooiende oevers van IJburg geven de natuur een nieuwe impuls voor het versterken van de biodiversiteit en verbeteren van de waterkwaliteit.

SANDER MAGER

‘We vinden waterkwaliteit niet belangrijk genoeg, waardoor we vooral bezig zijn met achteraf repareren’

Het is natuurlijk goed dat daar aandacht voor is, hoewel we nu ook nog met een groot PFAS-probleem zitten. Maar waar lange tijd te weinig aandacht voor was, zijn de emissies in het oppervlaktewater afkomstig uit de landbouw. De afspoeling van mest en bestrijdingsmiddelen die in het water terechtkomen, daarvoor is de wet- en regelgeving niet streng genoeg. Daardoor zijn er dus te weinig knoppen om aan te draaien en zo de waterkwaliteit te verbeteren.’ Zowel Zalinyan als De Boer ziet overeenkomsten met de stikstofcrisis. De Boer: ‘Het is een vergelijkbaar probleem: te lang is de uitstoot van meststoffen naar het milieu door het Rijk onvoldoende gereguleerd. Een lange periode is niet voorkomen dat dit een probleem voor onze leefomgeving zou worden.’ Waterschapbestuurder Sander Mager ziet het gebrek aan strenge regels voor de agrarische sector en de – vaak ook indirecte – lozingen van vervuilende stoffen door de industrie als belangrijke bron van de matige waterkwaliteit. ‘Maar het is ook een breder probleem. In het algemeen vinden we waterkwaliteit in Nederland nog steeds niet belangrijk genoeg, waardoor we – de waterschappen voorop – vooral bezig zijn met achteraf repareren in plaats van dat we vooraf borgen dat het water gewoon niet vervuild raakt. We zijn nog onvoldoende bezig om de fouten uit het “nu” en die van de toekomst te voorkomen.’ Volgens Mager speelt daarbij een algemeen gebrek aan waterbewustzijn een rol. ‘Industrie en landbouw zijn een probleem, maar consumenten spoelen ook nog steeds allerlei gekkigheid door het putje. Maar iedereen gaat er wel van uit dat iemand het wel weer een keer schoonmaakt en dat we altijd voldoende water tot onze beschikking hebben. En dan is de druk op ons watersysteem ook nog eens heel groot, want we gebruiken het voor van alles; voor drinkwater, recreatie, scheepsvaart, noem maar op. Dat maakt het ook lastig grijpbaar. Het is een complexe puzzel, omdat er veel verschillende bronnen zijn die invloed hebben op de waterkwaliteit.’



Rens de Boer

is opgeleid als ecooloog in Wageningen en is strategisch adviseur Natuur & Landschap bij BPD.



Sander Mager

is bestuurder bij de Unie van Waterschappen en van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.



Ani Zalinyan

is wethouder bij de gemeente Heemskerk, lid van de VNG-commissie Wonen, Ruimte en Mobiliteit en portefeuillehouder voor de Kaderrichtlijn Water.

‘Voor een gezonde waterstructuur zijn de opvang van regenwater en aanleg van voldoende oppervlaktewater essentieel’

INFILTRATIE VAN BUITENAF

Dat is het grotere verhaal, maar kan gebiedsontwikkeling lokaal bijdragen aan een betere waterkwaliteit? Zalinyan ziet daar zeker mogelijkheden, maar benadrukt dat het niet de bedoeling mag zijn dat ontwikkelaars, en daarmee woningzoekenden, opdraaien voor structurele milieuproblemen. De overheid moet volgens haar zorgen voor de juiste randvoorwaarden en een goede kwaliteit van het oppervlaktewater. ‘Gebiedsontwikkeling kan een rol spelen, waar het gaat over uitvoering en koppelkansen. Het is niet wenselijk dat ontwikkelaars voor onverwachte kosten komen te staan door vervuiling die buiten hun invloed ligt.’

Ze wijst op een nieuwe wijk in Doetinchem, waar onverwacht € 1 miljoen als tegenvaller op de balans kwam doordat het grondwater vervuild bleek te zijn. ‘Voor de realisatie van nieuwe projecten moet vaak grondwater verplaatst worden, geloozd op het oppervlaktewater. Maar als dat water vervuild is, dan krijgen ontwikkelaars daar geen vergunning voor. Dat betekent niet alleen extra kosten om het water te zuiveren, maar ook tijdverlies, iets wat we juist niet kunnen gebruiken in tijden van woningcrisis.’ Bouwend Nederland berekende twee jaar geleden dat aan de problemen met de waterkwaliteit voor de bouwsector een prijskaartje van grofweg € 17,5 miljard hangt als gevolg van extra maatregelen en vertraging van gebiedsontwikkeling. ‘En dan zijn de extra kosten voor overheden nog niet meegerekend, want als wij een weg moeten verplaatsen, dan heeft dat eveneens financiële gevolgen.’

De Boer ziet het in zijn praktijk nog niet voorkomen dat projecten worden stilgelegd vanwege de waterkwaliteit. ‘Het kan zeker een probleem zijn binnen bestaand stedelijk gebied dat vervuild grondwater op een transformatielocatie naar een nabijgelegen buurt sijpelt. Meestal realiseren wij woonwijken in gebieden net buiten de bestaande stad. Dan wordt het lage grondwater in agrarisch gebied – boeren vinden het

prettig als de grondwaterstand laag is – vaak verhoogd en gelijkgetrokken met het peil in stedelijk gebied. Daardoor ontstaat meteen een soort tegendruk, waardoor vervuild water uit het landelijke gebied niet of nauwelijks in de beoogde nieuwe woonwijk terecht komt. Het verhogen van de grondwaterstand heeft eigenlijk altijd direct een positief effect. We hebben wel te maken met infiltratie van water van slechte kwaliteit van buitenaf als we aan woongebieden op een lage plek in het regionale watersysteem werken. Dat vraagt dan om ingrepen die zowel qua ruimte als qua kosten een grote impact hebben binnen een gebiedsontwikkeling.’

WATER VASTHOUDEN

Waar gebiedsontwikkelaars direct invloed op hebben, is het zorgen voor een zo goed mogelijke waterkwaliteit binnen het te ontwikkelen gebied. Daarbij speelt het verwerken van hemelwater in de wijk zelf een voorname rol. ‘Als we goed kijken naar de opgaven om regenwater op te vangen en voldoende oppervlaktewater aan te leggen in een nieuwe wijk, dan kun je daarmee een gezonde waterstructuur maken.’ Daar is een directe link met klimaatadaptatie. ‘Neem dit voorjaar’, zegt De Boer. ‘Het is de afgelopen jaren heel droog geweest en in een wijk merk je dan direct het gevolg als je hemelwater te snel afvoert naar het oppervlaktewater of naar het riool. De regels voor het opvangen van hemelwater zijn meestal goed voor de waterkwaliteit. We vangen regen op in de bodem en houden het zo lang mogelijk in het gebied vast. Want als water via wegen afstroomt naar sloten of plassen, dan komt dat de kwaliteit van het water meestal niet ten goede. Oliën, microplastics, het water wordt dan vervuild, ook al kunnen natuurvriendelijke oevers die vervuiling wat verlichten.’

Waterschappen juichen de ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers die geleidelijk van land naar water overlopen ook toe, zegt Mager. ‘Gemeenten stellen die steeds vaker als eis aan ontwikkelaars.



BLAUWE STAD, WINSCHOTEN

Hier heeft een metamorfose plaatsgevonden. Waar voorheen maisakkers, aardappelvelden en een strokartonfabriek lagen, bevindt zich nu een groene woonwijk aan het water, met een hoofdrol voor dat water. Het is zo schoon dat erin gezwommen kan worden.





PAMPUS, ALMERE

Deze dijk scheidt het IJmeer en Pampus, een grote potentiële woningbouwlocatie voor 20.000 woningen in zuidelijk Flevoland. Dit poldergebied heeft echter te maken met grondddaling, waardoor er bij duurzame woningbouw rekening moet worden gehouden met vernatting. Aan de andere kant van de dijk, het IJmeer, is de opgave de waterkwaliteit te verbeteren.

SANDER MAGER

‘Wij zitten graag al tijdens de planvorming aan tafel om het langetermijnspectief in het oog te houden’

Het is een goede maatregel; goed voor de waterkwaliteit, omdat het een transitiezone is en water gezuiverd kan worden, en goed voor de biodiversiteit. Veel mensen vinden het ook mooi en het leidt tot meer groen in de stad. Als je dat op grotere schaal doet, dan ben je als stad ook klimaatrobuster. Ik denk dat dit soort dubbele wins niet alleen goed is voor de leefomgeving, maar het eveneens makkelijker maakt om de waterkwaliteit te agenderen. Het biedt immers de mogelijkheid meerdere doelen tegelijk te halen.’ Mager probeert met zijn waterschap dan ook eerder in het proces van gebiedsontwikkeling aan tafel te zitten. ‘Er is nog geen duidelijke incentive om ons uit te nodigen bij de eerste planvorming van een gebied, maar wij willen het wel graag. Ook om het langetermijnspectief in het oog te houden, want een goedkope oplossing nu kan de businesscase haalbaar maken, maar uiteindelijk tot hogere maatschappelijke kosten leiden. Mijn ervaring is dat als wij aan tafel zitten, ook de meeste ontwikkelaars tot de conclusie komen dat we samen een beter en robuuster plan maken.’

Een mooi voorbeeld is het al gerealiseerde Kortenoord in Wageningen, zegt De Boer: ‘Het gaat om een kwetsbaar gebied aan de rand van de Gelderse Vallei. Bij de nieuwe wijk zijn helofytenfilters geplaatst die het water dat erin komt langzaam zuiveren door middel van een rietveld. Daarnaast is er een grote waterretentiebak aangelegd om water op te slaan voor in droge periodes. Dat soort maatregelen werkt heel goed om de waterkwaliteit te verbeteren. In deze gebiedsontwikkeling heeft waterkwaliteit echt een voorname plek gekregen.’

Maar waterkwaliteit is ook niet de enige opgave in een gebied, zo weet De Boer. ‘Het is altijd een afweging welk water je tot welk niveau kunt reinigen. En: past het dan ook nog in de puzzel die je in een gebiedsontwikkeling te leggen hebt?’ Voor de Gnephhoek bij Alphen aan den Rijn werkt De Boer nu mee aan de contouren en principes van de toekomstige woonwijk. ‘Het is nu nog een agrarisch gebied met een

slechte waterkwaliteit en die wordt straks ontkoppeld van de agrarische omgeving. Daarna wordt de wijk volledig door regenwater gevoed. Maar als er heel droge periodes zijn, dan zullen we water uit de Oude Rijn moeten toelaten dat helaas van minder goede kwaliteit is. Helofytenfilters zijn in dit geval geen optie, omdat die dan zo groot moeten zijn dat we daar de ruimte niet voor hebben – mede omdat we ook enkele tientallen hectare natuur aanleggen. Dan moet je andere oplossingen bedenken, zoals het opvangen van regenwater in buffers. Bijvoorbeeld onder de grond, zodat dat water gebruikt kan worden in tijden van droogte.’

MEANDEREN

Bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden stellen gemeenten niet alleen hun eisen als het gaat om een duurzame inrichting, gebiedsontwikkelaars hebben ook steeds vaker ecologen zoals De Boer in dienst. Bovendien zijn waterschappen steeds nadrukkelijker betrokken in gebiedsontwikkeling, zegt De Boer. ‘Wij zoeken ze tegenwoordig ook vaker op met de vraag: wat zijn jullie opgaven in dit gebied en hoe zou ons project daarbij kunnen helpen?’ En dat zijn geen loze woorden, want BPD is in Sint-Michielsgestel bezig met de ontwikkeling van een nieuwe wijk aan de Dommel. Het gekanaliseerde riviertje treedt soms buiten zijn oevers en het idee van gemeente, gebiedsontwikkelaar én waterschap is nu om de Dommel meer bewegingsruimte te geven. De Boer: ‘We willen het anders doen dan in de jarentachtigwijk die aan de andere kant van de rivier ligt en die zich afkeert van het water door middel van een dijk. Het is natuurlijk aantrekkelijk voor mensen om aan het water te wonen, maar dat is alleen het geval als de waterkwaliteit ook goed is. Daarvoor moet de rivierbodem worden gesaneerd, te beginnen bij de Belgische grens. Samen met het waterschap maken we daarom een plan, zodat de schoongemaakte rivier straks door het landschap en langs de nieuwe wijk kan meanderen.’ ■

Nieuw Peil, oude grond

BPD Cultuurfonds, Stedelijk Museum Alkmaar en locatietheater Karavaan hebben het culturele programma *Nieuw Peil, oude grond* gelanceerd. Het initiatief stelt de transformatie van het landschap in Noord-Holland Noord centraal met als doel urgente vraagstukken op het gebied van water, bodem en leefomgeving tastbaar en bespreekbaar te maken.

Het vierjarige programma heeft bewustwording via verbeelding als uitgangspunt. Met tentoonstellingen, locatietheater en publieksprogramma's in zowel de stad als op het platteland, raakt een breed publiek betrokken bij maatschappelijke opgaven als bodemdaling, verzilting en klimaatadaptatie. Naast de uiteenlopende culturele activiteiten biedt het programma een platform voor diverse belangenorganisaties, lokale musea en jongerenorganisaties.



BEELD: GEORGE HITCHCOCK, DE VLUCHT NAAR EGYPTE, 1892



Van ambitie naar impact: ESG in cijfers en beeld

In het *ESG Impact Report* laat BPD de voortgang zien die in het afgelopen jaar is geboekt op het gebied van duurzaamheid, maatschappelijke impact en goed ondernemingsbestuur & transparantie. De behaalde resultaten tonen aan dat er positieve impact is gemaakt op het niveau van gebied, gebouw en organisatie zoals is vastgelegd in onze ESG-strategie. Zo nam BPD in 86 procent van de projecten maatregelen om de biodiversiteit te versterken en in 63 procent van de gebiedsontwikkelingen zijn maatregelen getroffen om ontmoetingen tussen bewoners te faciliteren. Van de 5.699 verkochte woningen in Nederland was 47 procent betaalbaar. Betaalbaarheid heeft ook betrekking op een lage energierekening: 47 procent van de verkochte woningen in Nederland was energieneutraal. Organisatorisch investeerde BPD in ontwikkeling van de medewerkers: 70 procent volgde een training en in Nederland ontving BPD het predicaat World-class Workplace 2024-2025 van onderzoeksbureau Effectory. Het impactreport bevat naast de resultaten ook visies van samenwerkingspartners en concrete projectvoorbeelden die illustreren hoe ESG in de praktijk wordt toegepast.



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 vroege 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 muziekles.

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 vroege 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.



0,6 km

Nederlanders wonen op gemiddeld 0,6 kilometer fietsen van de dichtstbijzijnde basisschool.

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.

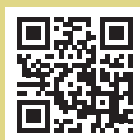
Die flexibiliteit gaat tegen de Nederlandse aard in. We zijn gewend om elke vierkante meter een bestemming te geven. Wij zeggen; bedenk initiatieven niet alleen op de tekentafel. Begin bij de bewoners en betrek ze erbij. Mijn ervaring is dat als je het loslaat, er vaak mooie dingen ontstaan. Gelukkig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



Meld u aan voor
een **kosteloos**
abonnement
op **BPD Magazine**

bpd.nl/aanmelden



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

BPD Magazine is een uitgave van BPD | Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. Het magazine verschijnt driemaal per jaar in twee taalversies (Duits en Nederlands) en wordt in een oplage van 15.000 exemplaren verspreid onder relaties van BPD. 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.

HOOFDREDACTIE

Romy Pomp, Arjan de Jonge

REDACTIE

Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler

REDACTIERAAD Esther Agricola, Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster, Anke Wolters

CONCEPT & REALISATIE

Matter Content Agency

CONTENTMANAGEMENT Eline Lubberts

ART DIRECTION Gitteke van der Linden

BEELDREDACTIE Myra Muller

AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE

Berber Bijma, Kees de Graaf, Rivka Groenier, Christian Hunziker, Edwin Lucas, Margot C. Pol, Peter Steeman, Joost Zonneveld

BEELD Adobe Stock, Alamy, Allard Willemse, Archivo Bofill Taller de Arquitectura, Chantal Spieard, Coulon Architecte/Eugeni Pons, Erik Smits, Frank Ruiters, Guido Benschop, Iwan Baan, Janita Sassen, Lobke van Aar, Luuk Kramers, Maximus Chatsky, Peter Wiersema, Reinier Bergsma, Shutterstock, Theo Baart, Theo Smit, ZAV Architects/ Tahmineh Monzavi, ZAV Architects/Soroush Majidi

LITHOGRAFIE Grafimedia Amsterdam

DRUKWERK Wilco.

BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated-ongestreeken houtvrij offsetpapier.



BEELD: TORNADO EN MUSEUMSHOP IN HET TATRIUM VAN FENIX. IWAN BAAN © 2020

'HET HOOFDSTUK SOCIALE COHESIE IS NIET AFGESLOTEN NA DE HERINRICHTING VAN EEN GEBIED'

Jeroen Pronk, onderzoeker bij TNO
Pagina 20