

bpdMAGAZINE

+ DOSSIER
WONEN EN ZORG



Grondbeleid

NODIG: EEN ACTIEVE GEMEENTE EN
CONCESSIES VANUIT DE MARKT

Compact wonen

ALLEENWONENDEN ZIJN DE NIEUWE
HOEKSTEEN VAN DE SAMENLEVING

Investeringsdip

'STOP MET OVERREGULEREN, KIES
VOOR STIMULEREN'



bpdMAGAZINE

>> EN DETAIL – LEVENDIGE KOPGEVELS

In de nieuwe Haarlemse wijk Slachthuissterrein delen bewoners hun huizen met wel heel bijzondere burens. Voor alle gevels op de kop van de woningen is geïnventariseerd welke vogels, insecten en zoogdieren er gehuisvest kunnen worden. Op die plekken zijn in het metselwerk nestkasten geplaatst. Om de biodiversiteit te versterken, is daarnaast per gevel bekeken welke klimplanten er goed groeien. Vervolgens is het patroon van de nestkasten zo gekozen dat het de groei van de klimplanten ondersteunt. Deze manier van natuurinclusief bouwen leidt tot een gezondere en mooiere leefomgeving met positieve effecten, zoals minder hittestress en de instandhouding van bestaande ecologie. ■

Inhoud



Cover

De stijgende zeespiegel in het Caribisch gebied heeft, naast nadelige gevolgen, ook een positief effect. Het bevordert de groei van mangroven: een vruchtbaar leefgebied voor vissen en zoogdieren. Bovendien slaan ze tot wel tien keer meer CO₂ op dan regenwouden.

Beeld: Cristina Mittermeier
Pag. 40

Grondbeleid is, zowel in Nederland als Duitsland, een complex thema. Drie experts zetten uiteen: hoe kan grondbeleid de woningbouwopgave versnellen?



10

BPD-collega Han Joosten over wat Nederland en Duitsland van elkaar kunnen leren.



20

Een kabelbaan als ov en meer oplossingen voor veerkrachtige steden.



30

Neem het welbevinden van bewoners mee, zegt omgevingspsycholoog Joren van Dijk.



35



40

De stijgende zeespiegel vraagt wereldwijd om creatief handelen. Een beeldreportage.



54

Het aantal alleenwonenden groeit. Een diverse groep, met al even uiteenlopende woonwensen. Spelen de overheid en markt daar voldoende op in?



+ DOSSIER
wonen en zorg

vanaf pagina **63**

Hoe maakt de sector zich op voor de vergrijzingsgolf en oplopende zorgtekorten? Feiten, cijfers en expertinterviews over wonen en zorg.

En verder

DUBBELINTERVIEW

'Dit is geen tijdelijke dip; de woningbouw is hard tot stilstand gekomen.' Investeerders Eric Uijen en Gertjan van der Baan in gesprek.

Pag. 22

IN PERSPECTIEF

Vijf vragen aan natuurinclusief landschapsontwerper en 'groene visionair' Nico Wissing.

Pag. 48

MADE IN

Het Zweedse Göteborg is al zeven jaar een van de duurzaamste steden ter wereld.

Pag. 50

Woord vooraf

SAMENWERKING

BEGIN DIT JAAR baande zich een enorme watermassa een weg door Duitsland en Nederland, de thuislanden van BPD. Overvloedig smelt- en regenwater stroomde via de grote rivieren naar zee. Het trok veel bekijks en haalde praktisch elke dag de media. Maar op zich was het niets nieuws. Zo gaat het al eeuwenlang. Als u dit leest is er misschien wel wéér sprake van een hoogwatergolf. Wel anders dan anders is dat klimaatverandering vaker tot meer wateroverlast zal leiden. De fotoserie in dit BPD Magazine, 'de mens en het water', laat zien welke creatieve oplossingen er wereldwijd worden gevonden voor leven met de stijgende zeespiegel. Een van de meest creatieve oplossingen is in Nederland bedacht. Dankzij een krachtig programma, Ruimte voor de Rivier, zijn we tegenwoordig veel beter voorbereid op extreem hoge waterstanden dan vroeger. Tussen 2006 en 2019 zijn in totaal 34 samenhangende projecten rond de grote rivieren uitgevoerd. Rivierbeddingen zijn verruimd, dijken teruggelegd, nieuwe terpen gebouwd. Water heeft meer plaats gekregen, vaak in combinatie met landschappelijke gebiedsontwikkeling en soms ook met nieuwe, fraaie woongebieden. Bij die - wereldwijd bewonderde - operatie heeft de overheid de grote lijnen uitgezet. De markt deed de rest. Landschapsarchitecten, ontwikkelaars, ingenieurs, bouwers en uiteraard betrokken bewoners hebben concreet invulling gegeven aan een project dat ervoor zorgt dat Nederlanders het droog

houden, ook als de waterspiegel stijgt. De overheid zet de lijnen uit, de markt pakt het op: die rol- en taakverdeling is de best begaanbare weg bij waterbeheer, maar ook bij gebiedsontwikkeling. Dit BPD Magazine bevat artikelen over grondbeleid, eenpersoonshuishoudens en het investeringsklimaat, en een themadossier over wonen en zorg. Allemaal thema's waarbij de overheid de koers moet uitzetten, het 'wat' en 'waar' moet bepalen. Vervolgens is het gewenste doel alleen te bereiken dankzij goede samenwerking van die overheden met gebiedsontwikkelaars. De uitvoerende partijen zijn aan zet voor het 'hoe'. Zij kunnen de ideeën concreet gestalte geven. Nu de woningbouwbehoefte toeneemt en klimaatverandering steeds urgenter wordt, groeit ook de noodzaak om die problemen in samenhang aan te pakken. Dat kan alleen door samenwerking, daarvan ben ik overtuigd. Overheden zullen de moed moeten hebben om duidelijke stappen te zetten, om vast te houden aan soms moeilijk bevochten beslissingen, om niet steeds weer hetzelfde debat opnieuw te voeren. Dat geeft richting aan het handelen van de uitvoerende partijen en houdt het tempo erin. Het is bemoedigend om te zien dat doorpakken mogelijk is - en dat het ook gebeurt. In Nederland demonstreert de nieuwe gebiedsontwikkeling Gnephoek in Alphen aan den Rijn dat de bemoeienis van de Rijksoverheid verschil kan maken, en dat de gezamenlijke inzet van overheden en marktpartijen tot

iets moois kan gaan leiden: betaalbare woningen in een zorgvuldig vormgegeven, waterrijk landschap dat bestand is tegen klimaatverandering. De komende jaren zullen - als het goed is - steeds meer van onze projecten laten zien hoe betaalbaar wonen goed kan worden gecombineerd met landschappelijke ontwikkeling, duurzaamheid, circulariteit, energiebesparing en leefbaarheid. Ik ga me daar als nieuwe CEO van BPD volop voor inzetten. Makkelijk wordt het niet. Zowel overheden als marktpartijen worstelen met een krappe arbeidsmarkt, de complexiteit van de opgave, soms ook onbegrip en bepaalde vooroordelen over en weer. In de crisis van de jaren 2008-2013 hebben we veel geleerd. Bijvoorbeeld dat je er alleen komt met goede afspraken die ruimte laten voor flexibiliteit. Dat je knopen moet doorhakken, maar je niet moet binden aan dogma's. Positief is dat er een breed politiek besef is dat er de komende jaren echt iets moet gebeuren. Er is meer realisme gegroeid. Overheid en markt moeten de opgave op de woningmarkt samen aanpakken. Het mag soms lijken alsof we tegenover elkaar staan, maar schijn bedriegt. We willen hetzelfde: betaalbare woningen in een goede, gezonde leefomgeving die we met een gerust hart kunnen overdragen aan volgende generaties. ■

HARM JANSSEN
CEO BPD

'De overheid zet de lijnen uit, de markt pakt het op'

BEELD: ALLARD WILLEMSE

In beeld

Wonen in een zorgzame wijk

Nederland staat aan de vooravond van een vergrijzingsgolf. Als de voorspellingen uitkomen, dan is in 2040 een derde van de bevolking 65-plus, zorgbehoevend en op zoek naar een passende woonvorm. Het verpleeghuis heeft bovendien z'n langste tijd gehad. Door verder oplopende zorgtekorten zijn kwetsbare ouderen in de toekomst steeds meer aangewezen op hulp en zorg thuis. Nieuwe, alternatieve woonconcepten moeten ervoor zorgen dat zij langer thuis kunnen blijven wonen. Zonder drempels en trappen, en met zorg binnen bereik wanneer dat nodig is.

Deze ontwikkelingen vragen veel van het aanbod aan woningen en voorzieningen. De oplossing ligt in samenwerkingen tussen de woon- en zorgsector, maar ook in een betrokken gemeenschap. Overal in Nederland duiken burgerinitiatieven op die de woon-zorgkloof in hun gemeente willen slechten. Ook in de provincie Groningen nemen bewoners het heft in eigen handen (zie foto). Onder de vlag Zo Willen Wij Wonen delen acht bewonersinitiatieven met elkaar hoe zij woon- en zorgvoorzieningen van de grond krijgen. Zoals de Brokanthuizen, kleinschalige appartementencomplexen waar ouderen zelfstandig samenwonen in een geborgen, veilige setting. Of Waardig Wonen, waarbij groepjes van vijf of zes personen met dementie samen een eengezinswoning huren, gezamenlijk professionele zorg inkopen en worden ondersteund door mantelzorgers. ■

LEES MEER OVER WONEN EN ZORG IN HET THEMADOSSIER VANAF PAGINA 63.



Thema

GREEP OP DE GROND

Wie grond heeft, heeft een onderhandelingspositie. Op grond kun je potentieel bouwen. Als je grond bezit, kun je wachten tot de waarde stijgt bij een bestemmingverandering. Grond kan ook speculanten aantrekken. Ook daarom is grondbeleid altijd een heikel onderwerp geweest. Niet alleen in Nederland, maar ook in Duitsland. Nu de vraag naar woningen ongekend groot is, rijst de vraag: kan grondbeleid worden ingezet om gebiedsontwikkeling te versnellen? En zo ja, hoe?

WELK NIEUW KABINET na de formatie ook aantreedt, de kersverse minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening zal iets moeten doen met een belangrijk erfstuk uit de nalatenschap van voorganger Hugo de Jonge: het grondbeleid. In Nederland verscheen medio 2023 een opvallende Kamerbrief van de (toen nog niet) demissionaire minister over dit onderwerp. Dat was een ommekeer, want sinds de val van het kabinet-Den Uyl in 1977 durfden vele generaties politici er hun vingers niet aan te branden. Kern van de brief: de schaarste aan grond, de traagheid waarmee grond beschikbaar komt en de hoge grondprijzen leiden tot onrendabele plannen. Dat belemmert gebiedsontwikkeling, terwijl het woningtekort groot is. De Jonge ging niet over een nacht ijs. Hij vormde een team experts bij het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om de problematiek te analyseren. Die analyse luidt als volgt: gemeenten hebben – mede uit angst voor actief grondbeleid sinds de grote crisis van 2008-2013 – minder grond in handen. Daardoor zijn vaak meer en moeizame onderhandelingen met (meerdere) grondeigenaren nodig. Bovendien komen gemeenten capaciteit, expertise en financiële armslag tekort, waardoor grond traag beschikbaar komt. Toekomstige en verwachte ontwikkelingen leiden vaak tot grondprijsstijgingen. De grondwaarde na herontwikkeling (minus de kosten voor publieke investeringen) ligt daardoor lager dan die vóór de herontwikkeling. Dat tekort moet vervolgens worden gedicht met belastinggeld. Of, erger nog: de gebiedsontwikkeling valt stil.

REGIE OP GRONDBELEID VERSTERKEN

Het grondbeleid moet dus worden gemoderniseerd. In de Kamerbrief komen drie sporen aan bod, gericht op de korte en lange termijn. In spoor I komt grond sneller en eerder beschikbaar, bijvoorbeeld doordat gemeenten hun voorkeursrecht beter benutten of eerder beginnen met onteigeningsprocedures. Hiermee wordt de regie op het grondbeleid versterkt. Spoor II is

gericht op kostenreductie. De verwervingskosten van grond moeten omlaag, het kostenverhaal voor publieke investeringen moet een gegeven worden. Dat kan, mits er vooraf meer duidelijkheid komt over de verwachte kosten en opbrengsten van gebiedsontwikkelingen – en door vaste, vooraf vastgestelde bedragen af te spreken voor investeringen in de openbare ruimte. Ook moeten er nieuwe, gezamenlijke afspraken komen over de manier waarop de waarde van grond wordt bepaald (de inbrengwaarde). Spoor III, tot slot, richt zich op de lange termijn: de waardestijging van grond moet meer ten gunste komen van publieke doelen, dat wil zeggen het betaalbaar maken van ruimtelijke ontwikkelingen en het terugdringen van publieke tekorten. De Jonge kondigt zelfs een onderzoek aan naar een mogelijke heffing om speculatieve grondhandel te voorkomen.

NIEMAND KAN ER MEER OMHEEN

Grond- en gebiedsontwikkelingsexpert Theo Stauttener verwacht dat 'grond' niet meer van de politieke agenda zal verdwijnen. Het aantal ruimteclaims is zo groot en de woningnood zo hoog, dat niemand er meer omheen kan. 'Medio 2023 bleek tijdens een debat in de Tweede Kamer dat politieke partijen van links tot rechts de grote lijnen van de brief onderschrijven. Ook marktpartijen doen dat. Vooral over spoor I is iedereen het wel eens, al wordt over het voorkeursrecht van gemeenten en onteigening verschillend gedacht. Maar zowel politiek als marktpartijen vinden dat er meer kennis en capaciteit bij gemeenten nodig is, zeker bij zoveel achterstand in de gebiedsontwikkeling.' Minder evident is of gemoderniseerd grondbeleid gebiedsontwikkeling kan versnellen. Stauttener: 'Dat kan, mits het beleid goed wordt ingevoerd. Als gemeenten duidelijker zijn over het gewenste (woon)-programma in een plangebied en over de te verhalen kosten, dan ga je dat ook terugzien in duidelijkheid over de grondprijs. Voor een gebiedsontwikkelaar schept dat helderheid. Dat gaat leiden tot betere plannen, die – als het goed is – ook sneller worden

THEO STAUTTENER

'ER IS MEER KENNIS EN CAPACITEIT BIJ GEMEENTEN NODIG, ZEKER BIJ ZOVEEL ACHTERSTAND IN DE GEBIEDSONTWIKKELING'

uitgevoerd. Nu is de grond vaak te duur ingekocht, waardoor onrendabele toppen [het verschil tussen de investering en de gecreëerde marktwaarde, red.] moeten worden verholpen met overheidssubsidies.' Overall in Nederland zijn echter 'moeilijke projecten', waar de grond al is verworven tegen te hoge prijzen. Daar biedt gemoderniseerd grondbeleid geen soelaas. Stauttener: 'Gemeenten kunnen daar hoogstens optimaliseren door meer woningen te laten ontwikkelen. Wat niet altijd beter is. Op sommige plekken zul je nog wat kunnen rechtekken. Maar toch: als het Rijk steviger staat in het grondbeleid, werkt dat zeker ook door in die bestaande projecten.'

GROND WAARDEREN OP HUIDIG GEBRUIK

Stauttener heeft vooral verwachtingen van spoor II. Daar kunnen technische aanpassingen al snel leiden tot een beter verhaal van kosten. Een andere definitie van inbrengwaarde kan de kaders aanscherpen en verbeteren tussen overheid, private grondeigenaren en marktpartijen. Als grondspecialist kijkt hij uit naar het debat over en de onderzoeken naar spoor III, het meer fundamentele onderdeel van de brief. 'Kern daarvan is dat grond in de basis alleen wordt gewaardeerd volgens de waarde in het huidige gebruik. Waardestijging vindt pas plaats als daarvoor publieke besluiten worden genomen. Verwachtingen over de toekomst spelen dan formeel geen rol meer. Als je het waardesysteem daarop afstemt, ga je prijsopdrijving tegen. In Finland gaat dat al langer zo. De waardestijging als gevolg van een gebiedsontwikkeling wordt daar onderscheiden van de waardestijging na ontwikkeling.' Dat opent vergezichten. Stauttener: 'Publieke voorzieningen die tot waardevermeerdering leiden, worden dan bijvoorbeeld



Theo Kötter is hoogleraar stedelijke ontwikkeling aan de Universiteit van Bonn en was lid van de Duitse bouwgrondcommissie.



Erwin van der Krabben is hoogleraar planologie aan de Radboud Universiteit, gespecialiseerd in onder meer grondbeleid.



Theo Stauttener is partner en senior adviseur bij Stadkwadraat, een bureau dat financieel-economisch advies en risicomanagement levert bij gebiedsontwikkelingen.



Bas van Rijsbergen,
directeur Stedelijke Ontwikkeling
gemeente Breda

Actief grondbeleid op z'n Bredaas

In Nederland was tot zo'n tien jaar geleden veel bouwgrond in handen van gemeenten en woningcorporaties. Door de financiële crisis en veranderende (politieke) inzichten wijzigde dat. Corporaties stootten grond af, gemeenten stelden zich terughoudend op, actief grondbeleid was geen begaanbare weg meer.

In Breda is het dat soms weer wel. In 2021 kocht de gemeente – samen met de provincie Noord-Brabant – een binnenstedelijk terrein van maar liefst 30 hectare op loopafstand van de historische binnenstad. De komende twintig jaar wordt dit gebied, 't Zoet, getransformeerd tot een hoogstedelijke nieuwe stadswijk.

Dat is actief grondbeleid. Bas van Rijsbergen, directeur Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente, licht toe dat de gemeente per geval beoordeelt of en waar actief grondbeleid van pas komt. 'Wij doen zowel aan actief als passief grondbeleid. We stappen niet overal in. Grondbeleid is een middel, geen doel. We weten wat we willen in de stad en kiezen dan voor het bijpassende instrument. Soms actief, soms faciliterend.'

Bij 't Zoet is veel nieuwe infrastructuur nodig, licht hij toe. 'De plot is eigenlijk te groot om daar een ontwikkelaar mee te belasten, die verdient dat nooit terug. Vandaar dat de gemeente de grond heeft verworven. Maar op andere locaties is dat niet nodig. Het begint altijd met een helder idee: wat wil je als gemeente hier bereiken? Vervolgens kun je je grondbeleid bepalen.'

Van Rijsbergen ziet de pluspunten van het voorgestelde vernieuwde grondbeleid, maar: 'The proof of the pudding is in the eating. Zo'n planbatenheffing moet worden getoetst aan Europese regelgeving. Ook bij andere voorstellen komt het aan op een goede doorvertaling naar de praktijk.' Hij waarschuwt voor al te gretig actief grondbeleid: 'Met verwerving van grond verwerf je ook risico's. Die moet je afdekken. En houdbare gemeentefinanciën staan sowieso onder druk de komende jaren.'



SCHETS: BUURTSCHAP DE DEEL, NIEUWLEUSEN; FOTO: HARMIELEN



gefinancierd uit een baatbelasting, een hogere onroerendezaakbelasting of een hogere grondbelasting. Het is sowieso goed om naar het buitenland te kijken. Zo betaal je in Frankrijk belasting over de winst die je maakt bij de verkoop van de woning.' Het huidige Nederlandse systeem van grondwaardering werkt de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkeling tegen, vat Stauttner de kern van de zaak samen. Het brengt prijsopdriving en speculatie met zich mee. 'Je kunt dat veranderen door vooral de voorspelbaarheid te vergroten. Geef een gebied een heldere ruimtelijke bestemming met een duidelijk programma – bijvoorbeeld: twee derde deel betaalbare woningen – en vestig dan het voorkeursrecht bij gemeenten. Goed grondbeleid geeft vervolgens antwoord op vragen als: is dit plan hier haalbaar, of moet er een gat worden gedicht? Zo ja, hoe? Een gemeente die met duidelijke plannen komt, kan die vertalen in een maximaal grondprijsof bod.

Een ontwikkelaar weet dan waar hij aan toe is.' Grondbeleid, zegt Stauttner, is er om ruimtelijk beleid mogelijk te maken, waarvan de betaalbaarheid weer een belangrijk onderdeel is. Maar een gelopen koers is het nog niet. Het voorgestelde fundamentele debat over de planbatenheffing – een belasting op een deel van de waardeverhoging na een bestemmingswijziging – zal nog opschudding veroorzaken. De heffing wordt vermoedelijk opgelegd aan ontwikkelaars, die de belasting kunnen doorschuiven naar de eerste grondeigenaar.

EERSTE GRONDEIGENAAR MOET EEN VEER LATEN

En daar zit dan ook gelijk de pijn in de Kamerbrief, analyseert hoogleraar planologie Erwin van der Krabben. 'De eerste grondeigenaar – een boer, een eigenaar van een oud fabrieksterrein – die zijn grond verkoopt aan een gemeente of ontwikkelaar, zal een veer moeten laten. Niet de ontwikkelaar.

Ontwikkelaars denken vaak dat de planbatenheffing ten koste gaat van hun winstgevendheid – ten onrechte. Zo'n heffing heeft een dempend effect op de grondverwervingsprijs en doet dus wat zij moet doen: de baten komen in de gebiedsontwikkeling terecht, ten gunste van het collectief. Ze lekken niet weg. Dat werkt echter alleen als de herontwikkelingswaarde hoger is dan de oorspronkelijke grondwaarde.' In opdracht van een grote Nederlandse gemeente onderzocht Van der Krabben waar een planbatenheffing soelaas kan bieden en waar niet. Bij binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen blijkt zo'n heffing niet goed te functioneren als de huidige gebruikswaarde te hoog is. De herontwikkelingswaarde zou omhoog moeten: door duurdere woningen te ontwikkelen of door het tekort te accepteren en uit andere middelen te financieren, zoals overheidssubsidies. Of nog anders: door als gemeente een actief grondbeleid te voeren. Net als Stauttner wijst Van der Krabben op Finland. 'Daar doen gemeenten dat', licht hij toe. 'De waardegrondslag van de onteigening is dan de waarde van het oorspronkelijk gebruik, bijvoorbeeld die van landbouwgrond. Het instrument hoeft niet zo ingewikkeld te zijn.' Ook Van der Krabben schat in dat het gemoderniseerde beleid tot een versnelling van gebiedsontwikkeling kan leiden. 'Maar dan voor nieuwe projecten, niet voor huidige, laat staan voor probleemprojecten. Die moet je helpen op een andere manier, zoals met de SBI, de Startbouwimpuls.' Hoe hoog de nood is, mag blijken uit de massale aanmelding in 2023 voor deze vorm van financiële bijstand: bijna 2.200 projecten werden aangemeld door gemeenten en ontwikkelaars, goed voor 260.000 woningen, overeenkomend met zo'n € 3,3 miljard – terwijl er € 250 miljoen beschikbaar was.

ANGST VOOR EEN 'COMMUNISTISCH SYSTEEM'

Van der Krabben denkt dat vooral het 'voorzienbaar maken' de grote omslag in het grondbeleid zal

ERWIN VAN DER KRABBen

'SPECULANTEN BLAZEN DE AFTOCHT, MITS GEMEENTEN ACTIEF GRONDBELEID AANDURVEN'

betekenen. 'Dat wil zeggen dat we ons afvragen: welk woon- of ander programma willen we op deze plek? Wat heeft dat voor gevolgen voor de grondwaarde?' Daar komt bij, analyseert hij verder, dat we niet meer laconiek kunnen omgaan met het woningprogramma: 'Betaalbaarheid staat voorop, meer dan vroeger.' In veel discussies over grondbeleid is onderhuids de vrees te lezen dat aanpak van grondspeculatie zou kunnen leiden tot een 'communistisch systeem'. Van der Krabben is er niet zo bang voor. 'Ik maak graag onderscheid tussen ontwikkelaars en speculanten. Ontwikkelaars kopen geen grond om ermee te speculeren. Een gebiedsontwikkelaar zit ook echt niet te wachten op speculanten. Als we serieus werk maken van voorzienbaarheid, is het niet interessant meer om met grond te speculeren. Speculanten zullen de aftocht blazen, zeker als de gemeenten hun voorkeursrecht inzetten.' Gemeenten moeten dan wel actief grondbeleid aandurven, zegt Van der Krabben – een trendbreuk met de afgelopen jaren. De gereedschapskist voor een beter grondbeleid staat in feite al klaar. Een beter gebruik van bestaande instrumenten (actief grondbeleid, onteigening, het eerste recht op koop als een grondeigenaar grond wil verkopen) geven de aankopende ontwikkelaar duidelijkheid. Als maar tijdig voorzienbaar is gemaakt welke woningen er gebouwd mogen worden en welke publieke kosten op de ontwikkelaar worden verhaald. Dat kan leiden tot realistische rekensommen, een reële grondprijs en uiteindelijk het doel waarnaar iedereen streeft: betaalbare woningen.

'BOUWRECHTEN WORDEN PAS VASTGELEGD ALS ALLE VASTGOEDEIGENAREN HEBBEN INGESTEMD MET DE GEMEENTELIJKE VOORWAARDEN'

GROND EN GRONDBELEID IN DUITSLAND

De problematiek rond grond en grondpolitiek is in Duitsland vergelijkbaar met Nederland, zegt Theo Kötter, hoogleraar stedelijke ontwikkeling aan de Universiteit van Bonn. 'Ook hier wordt er al vijftig jaar over gedebatteerd', zegt Kötter. 'Wat doe je met de waardestijging van grond door planvorming en maatregelen?' Die vraag klemt des te meer nu Duitsland, net als Nederland, een grote binnenstedelijke bouwopgave heeft, aangezien de overheid grenzen stelt aan het nieuw te gebruiken grondareaal. Dat impliceert verdichting en leidt tot vragen over grondbeleid. Tegelijk bemoeilijkt de politieke aansturing soms adequate oplossingen: heeft de Bondsregering het voor het zeggen of kunnen deelstaten en gemeenten naar eigen inzicht opereren? 'Duitse gemeenten hebben creatieve strategieën ontwikkeld', zegt Kötter. 'Ze werken met bouwgrondmodellen die bijdragen aan de oplossing van lokale problemen, zoals betaalbare woningbouw. Pas als alle vastgoedeigenaren hebben ingestemd met hun voorwaarden, worden de bouwrechten vastgelegd.' In tegenstelling tot Nederland is de meeste grond in particulier bezit. Sommige gemeenten lossen dat vindingrijk op. Kötter noemt Ulm, een stad van ruim 127.000 inwoners.

'Ulm heeft een traditie van 125 jaar grondpolitiek. De stad verwerft de grond, naar Nederlands model. Vervolgens kan de grond weer worden verkocht, onder voorwaarden wat er wordt gebouwd en tegen welke prijzen. Het verschil tussen de aan- en verkoopprijs wordt gebruikt om de vervolgkosten te financieren. De waardevermeerdering valt onder publieke verantwoordelijkheid.' Dat lijkt op spoor III uit de voorstellen van Hugo de Jonge.

COÖPERATIEVE BOUWGRONDONTWIKKELING

Een tweede optie is een 'stedenbouwkundig contract' tussen de stad en vastgoedeigenaren: eigenaren verbinden zich aan verplichtingen zoals een aandeel sociale woningbouw, het dekken van de kosten voor vervolginfrastructuur of het gratis ter beschikking stellen van ruimte voor publieke voorzieningen. Kötter: 'In 1993 was München de eerste stad die zo'n bouwgrondmodel ontwikkelde, de SoBoN (*Sozialgerechte Bodennutzung*). Het heeft sindsdien zijn waarde bewezen en vele gemeenten hebben het naar eigen inzicht overgenomen. Het is een coöperatieve, publiek-private ontwikkeling van bouwgrond.' Münster toont een interessante combinatie. Kötter: 'Die stad stelt alleen een ontwikkelingsplan op als ze minstens de helft van de grond zelf heeft verworven. De eigenaren van de andere helft moeten bereid zijn een stedenbouwkundig contract af te sluiten volgens het bouwgrondmodel. Pas dan komt er een ontwikkelingsplan. Dat werkt heel goed.' Hij noemt tot slot Keulen, waar een oud haven- en industriegebied wordt herontwikkeld tot een stadswijk met 7.000 woningen en 3.000 werkplekken. 'Hier is de stadsontwikkelingsmaatregel (*städtebauliche Entwicklungsmaßnahme*) ingezet, die Keulen het recht geeft alle grond aan te kopen of zelfs te onteigenen.' Interessant – ook voor de Nederlandse context – is dat de grondaankoop, met het oog op toekomstige ontwikkelingen, kan plaatsvinden tegen een prijs die ver onder de marktwaarde ligt. ■



*Column***LEREN VAN DE BUREN**

Nederland en Duitsland lijken in veel opzichten op elkaar. Maar als het gaat om gebiedsontwikkeling, zijn de verschillen groot. Volgens ervaringsdeskundige en BPD'er Han Joosten reden te meer om vaker ervaringen uit te wisselen en van elkaar te leren.

NEDERLAND KENT EEN lange traditie van ruimtelijke ordening en daarmee ook van het ontwikkelen van grote gebieden, ofwel gebiedsontwikkeling. Duitsland kent het woord 'gebiedsontwikkeling' niet, hier wordt vooral gesproken van 'projectontwikkeling'. Nieuwbouwplannen worden aangevlogen vanuit een project, waarbij de gemeente de allesbepalende partij is. Terwijl een project in Nederland meestal een publiek-private samenwerking is, neemt in Duitsland de lokale overheid doorgaans het initiatief en bepaalt de gemeente wat er precies aan type woningen gebouwd moet worden. Aan de ene kant brengt dit projectontwikkelaars veel duidelijkheid. Waar in Nederland nog veel kan veranderen, ook als het omgevingsplan al is vastgesteld – met alle onzekerheden van dien – weten ontwikkelaars in Duitsland precies waar ze aan toe zijn. De keerzijde is dat Duitse bestemmingsplannen erg gedetailleerd zijn, zonder inbreng van ervaren marktpartijen. Hierdoor ontstaat vaak een mismatch tussen de woningvraag en het aanbod.

Soms sneuvelen bouwprojecten omdat ontwikkelaars de eisen niet aandurven. Dit is een belangrijke oorzaak van het feit dat in Duitsland momenteel slechts de helft van de jaarlijkse bouwbehoefte (van 400.000 woningen) wordt gerealiseerd. Nederland is een pragmatisch land, dat is

ook zichtbaar bij gebiedsontwikkeling. Ontwikkelaars zoeken vanaf het begin contact met de verantwoordelijke wethouder of het hoofd Ruimtelijke Ordening van een gemeente en proberen vervolgens spijkers met koppen te slaan. In Duitsland is de omgang van marktpartijen met het lokale bestuur ingewikkelder: er zijn veel bestuurslagen met eigen belangen en er is een versplinterd overheidsapparaat. Projecten komen hierdoor langzaam vooruit, terwijl de vraag naar betaalbare woningen enorm is.

WOORD EN DAAD

Die terughoudendheid van overheden in Duitsland is goed verklaarbaar. Gemeenten hebben soms slechte ervaringen met onbetrouwbare of onkundige projectontwikkelaars – de markt kent veel kleine bedrijven – en houden om die reden graag zelf de regie. Ik vind het de taak van grote partijen, waaronder BPD, om met woord en daad te laten zien dat het ook anders kan. En gelukkig lukt dat op steeds meer plaatsen. In gesprekken tonen we aan de hand van voorbeelden wat een integrale benadering – waarbij vanuit het gebied in plaats van een project wordt gedacht en alle belangen worden meegewogen – kan opleveren. In de praktijk betekent dit veel praten

– op z'n Nederlands: met een kopje koffie, lekker koekje erbij – en ervaringen uitwisselen. En dat werkt. In Kiel en Weimar bijvoorbeeld, hebben BPD en de lokale overheid elkaar echt gevonden en is sprake van goed onderling vertrouwen. Andersom kunnen Nederlandse ontwikkelaars hun voordeel doen met wat in Duitsland gebruikelijk is. In Nederland wordt soms erg lang gepolderd over visies en standpunten. Je zit met elkaar te praten zonder dat er één cijfer op tafel komt. In Duitsland wordt wat dat betreft een stuk praktischer gedacht. De overheid stelt een bestemmingsplan op en alle voorwaarden, zodat ontwikkelaars precies weten waar ze aan toe zijn. Ook omdat de wetgeving heel eenduidig is. De uitdaging ligt in een vervlechting van beide werelden: een duidelijke visieontwikkeling beredeneerd vanuit de doelgroepen en met een passende mix aan woonvormen. Dat zou in nauwe samenwerking met politiek en bestuur moeten gebeuren. Idealiter is er dan ook sprake van een vlottere omzetting in een flexibel bestemmingsplan ('*Umgebungsplan-Karakter*'), want daarmee kan worden ingespeeld op snel veranderde behoeften in de maatschappij. Betaalbaar en duurzaam wonen kan nou eenmaal niet vijftien jaar wachten op eindeloze discussies en gedetailleerde juridische planvorming. ■

CV Han Joosten is sinds 1995 werkzaam bij BPD, eerst als business developer en regiodirecteur in Duitsland, daarna als hoofd Research in Nederland. Sinds 2019 geeft hij leiding aan de afdeling Gebiedsontwikkeling en Marktonderzoek bij BPD in Duitsland.

Dubbelinterview



‘WE MOETEN DE WONINGMARKT NIET REGULEREN, MAAR STIMULEREN’

Terwijl de bouwambities van het Rijk en decentrale overheden onverminderd groot zijn (jaarlijks plus 100.000 woningen), lopen de investeringen in commercieel vastgoed en in de woningbouw enorm terug. Om langlopende investeringen toch vast te houden, pleiten **Gertjan van der Baan** (IVBN, Vesteda) en **Eric Uijen** (PME Pensioenfonds) voor duidelijke randvoorwaarden. Maar alles begint bij een betrouwbare overheid, daar zijn beide mannen het over eens.

DAT INVESTEERDERS HUIVERIG worden door de sterk gestegen rente, de waardedaling van vastgoed en de forse toename van bouwkosten, dat constateren Eric Uijen (voorzitter van het uitvoerend bestuur van PME pensioenfondsen) en Gertjan van der Baan (CEO van vastgoedbelegger Vesteda en bestuursvoorzitter van brancheorganisatie IVBN) ook allebei. In 2023 liepen de investeringen in commercieel vastgoed en woningbouw maar liefst met 60 procent terug, tot € 3,2 miljard.

WE HOREN AL GERUIME TIJD DAT DE NIEUWBOUW VAN WONINGEN TRAGER GAAT. HOE GROOT IS HET PROBLEEM?

Van der Baan: 'We hebben het niet over een tijdelijke dip in de woningbouw; de bouw is hard tot stilstand gekomen. Terwijl we juist nu zo'n grote woningbouwopgave hebben. In de afgelopen jaren zijn 70.000 tot 80.000 woningen per jaar gerealiseerd. Dat getal moet verder omhoog, naar 100.000 per jaar, maar in plaats daarvan zakt de productie naar 50.000 per jaar. We zitten dus op de helft van wat we willen bouwen.'

Uijen: 'Ik kijk met grote vrees naar de komende periode. Dit probleem heeft verschillende oorzaken, en simpele oplossingen zijn er niet.'

WAT IS DE BELANGRIJKSTE OORZAAK?

Allebei: 'De hoge rente!'

Uijen: 'Een pensioenfonds heeft een brede portefeuille waarin het pensioengeld wordt belegd. Die bestaat uit veel meer beleggingen dan vastgoed alleen. We streven hierbij altijd naar een evenwichtige mix van risico en rendement. Wanneer de rente sterk stijgt, zoals de afgelopen tijd, neemt het relatieve gewicht van vastgoedbeleggingen in de hele portefeuille toe. Dat raakt het plafond van de vastgestelde bandbreedte, waardoor de beschikbare ruimte voor nieuwe woningbouwinvesteringen wordt beperkt.'

GERTJAN VAN DER BAAN

'HET ZOU HELPEN ALS OVERHEDEN MEER IN KANSEN DENKEN'

MAAR PENSIOENFONDSEN BELEGGEN VOOR DE LANGE TERMIJN. OP TIENTALLEN JAREN IS EEN RENTESTIJGING TOCH GEEN BELEMMERING VOOR INVESTERINGEN IN WONINGBOUW?

Uijen: 'Op zich is dat waar, een pensioenfonds investeert voor de langere termijn. Maar we moeten ook realistisch zijn: een rentestijging is vaak een moment waarop investeringen in andere beleggingen, bijvoorbeeld obligaties, een verstandiger optie zijn. Uiteindelijk is dat ook onderdeel van een gezonde financiële bedrijfsvoering.'

Van der Baan: 'Ik hoor weleens: "Pensioenfondsen hebben toch zakken met geld, waarom blijven ze dan niet gewoon in woningen investeren?" Maar de realiteit is dat pensioenfondsen, en eigenlijk alle institutionele beleggers, in vastgoed investeren om waarde voor hun deelnemers of aandeelhouders te garanderen. Een forse rentestijging maakt een belegging in woningen juist onaantrekkelijker ten opzichte van andere beleggingen.'

WAT ZIJN ANDERE REDENEN VOOR DE WONINGBOUWVERTRAGING?

Van der Baan: 'De inflatie en stijgende loonkosten hebben de bouwkosten enorm omhooggeduwd. Als je dat combineert met de hogere rente én de recente maatregelen om de huren te reguleren, dan ontstaat een giftige cocktail. De eindwaarde van een woning wordt te laag ten opzichte van de kosten en daarnaast stijgen ook nog eens de kosten voor het onderhoud.'

Uijen: 'De toegenomen eisen van gemeenten aan ontwikkelaars voor de realisatie van midden-huurwoningen, worden niet gecompenseerd door een

betere grondprijs. Het gevolg is dat juist woningen voor de middeninkomens onbetaalbaar worden. Daar komen de kosten voor de verduurzaming van bestaande woningen nog bij. Op alle fronten nemen de kosten fors toe, maar gaan de opbrengsten omlaag. Deze situatie is zeer ernstig. We beschrijven hier eigenlijk een enorme crisis in de woningbouw.'

Van der Baan: 'Klopt. Je ziet nu nog een hoop bouwactiviteit, maar de nieuwe bouwopdrachten blijven uit. En dat gaan we in de nabije toekomst merken.'

MOETEN OVERHEDEN MEER REKENING HOUDEN MET HET KOSTENPLAATJE VAN INSTITUTIONELE BELEGGERS?

Van der Baan: 'Als ze verstandig zijn, doen ze dat. Pensioenfondsen en andere institutionele beleggers zijn de grootste verhuurders aan middeninkomens, en juist in dit segment zijn de tekorten het grootst. Maar eigenlijk is er in elke categorie een tekort, dus elke vierkante meter die wordt bijgebouwd, is zeer welkom. Zelfs een dure koopwoning zorgt voor ruimte op de woningmarkt. Het zou helpen als overheden meer in kansen denken. Een verhuizing bijvoorbeeld, zorgt voor een economische impuls. Mensen doen grote uitgaven die ze maar een paar keer in hun leven doen, zoals een nieuwe keuken of badkamer. Kijk met dit gegeven in het achterhoofd nou eens naar het grotere plaatje: de opgave is een miljoen nieuwe woningen in 2030. Uitgaande van een gemiddelde prijs van € 400.000,- voor een woning, zal nieuwbouw de komende jaren dus voor € 400 miljard aan investeringen opleveren en dat is nog exclusief alle gunstige economische bijeffecten. Het betekent alleen wel dat overheden nu iets meer geld moeten uittrekken voor kostprijsverlagende maatregelen. Het is eigenlijk een grote kans.'

Uijen: 'Veel overheidsmaatregelen maken het voor institutionele beleggers moeilijker om te investeren in de bouw van nieuwe woningen. Daarmee schiet de overheid zich in eigen voet. Terwijl we nu juist



Gertjan van der Baan is CEO van woningbelegger en verhuurder Vesteda en voorzitter van de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN).



Eric Uijen is sinds 2015 voorzitter van het uitvoerend bestuur van PME pensioenfondsen. Daarvoor had hij diverse bestuurs- en directiefuncties bij andere pensioenfondsen.

'OP ALLE FRONTEN NEMEN DE KOSTEN FORS TOE, MAAR GAAN DE OPBRENGSTEN OMLAAG'

kostenverlagingen nodig hebben om een bouwversnelling, vernieuwing en verduurzaming te stimuleren. Onze maatschappij veroudert in hoog tempo, maar de doorstroming van woningen komt nauwelijks op gang. Voor de volkshuisvesting is dat een ramp. Je ziet overigens wel dat dit op gemeentelijk niveau wordt onderkend, maar uiteindelijk ligt het ook daar moeilijk om kostenverlagende maatregelen te nemen, zoals een verlaging van de grondprijs. De wethouder heeft de waarde van de grond vaak al in de boeken staan. Maar als gemeenten een bouwproject voor middeldure huurwoningen sneller gerealiseerd willen zien, moeten ze institutionele partijen soms ook tegemoetkomen en misschien andere eisen versoepelen of helemaal laten varen. Want op deze manier gaan we het niet redden.'

TOCH HEEFT DE SECTOR LANG DE WIND MEE GEHAD, OOK VANUIT DE RIJKSOVERHEID. DE AFGELOPEN JAREN ZIJN ER RELATIEF WEINIG MIDDENHUURWONINGEN GEBOUWD. MOETEN INSTITUTIONELE BELEGERS DE HAND NIET OOK IN EIGEN BOEZEM STEKEN?

Van der Baan: 'Toen woningcorporaties niet meer mochten investeren in middenhuurwoningen, heeft de markt dat niet overgenomen. Dat is waar. Maar het middensegment is vooral jarenlang in de steek gelaten door de overheid. Goedkopere huurwoningen vallen onder de huursubsidiegrens en koopwoningen worden gesubsidieerd door de hypotheekrenteaftrek. Maar middeldure huurwoningen werden niet gesubsidieerd. Dat drukte ook jarenlang de vraag.'

INMIDDELS LIJKT DE POLITIEKE WIND GEDRAAID. DE UITBREIDING VAN HET WONINGWAARDERINGSSTELSEL (WWS) EN ANDERE MAATREGELEN MOETEN DE WONINGMARKT MEER REGULEREN. HOE ERVAREN JULLIE DAT?

Uijen: 'Het gekissebis in Den Haag baart me grote zorgen. Het lost niets op en het probleem van de woningschaarste wordt alleen maar groter. Nederlanders met middeninkomens vinden geen passende woning of wonen in een slecht verduurzaamd huis. En vaak wordt het beeld geschetst alsof pensioenfondsen grote kapitaalkrachtige superbeleggers zijn. Maar het gaat hier om het geld van gewone mensen met een kleine beurs of een bescheiden pensioen: dat zijn de pensioenen die wij beheren. Die mensen betalen de investeringen in nieuwe woningen.'

Van der Baan: 'Ik begrijp best dat de overheid wat wil doen aan de uitwassen op de woningmarkt. Soms worden er onredelijke huren gevraagd. De woningmarkt is bovendien niet gebaat bij het massaal opkopen van huurwoningen door partijen die weinig geïnteresseerd zijn in het leveren van kwalitatief goede en duurzame huurwoningen. Maar institutionele beleggers zijn juist nette huurbazen. Wij doen bovendien niet aan *buy-to-let*, maar aan *build-to-rent*. We zorgen dus voor uitbreiding van het woningaanbod. Het probleem met maatregelen als het uitbreiden van het WWS en de verhoging van de overdrachtsbelasting is dat ze niet bijdragen aan het bouwen van meer woningen. Ze zijn vooral bedoeld voor bestaande woningen.'

In het verleden zijn de investeringen van woningcorporaties in het middensegment sterk aan banden gelegd. Dat was niet verstandig. Maar nu lijkt het ineens of alle oplossingen van de corporaties moeten komen. Terwijl we de bouwversnelling niet alleen bij de corporaties moeten neerleggen. We hebben alle

→



Gertjan van der Baan



Eric Uijen

'REGULEREN IS ALS HET MEDICIJNDOOSJE VAN JE GROOTMOEDER: VEEL PILLEN VERZACHTEN SLECHTS DE BIJEFFECTEN VAN DE ANDERE PILLEN'

partijen nodig: corporaties, binnen- en buitenlandse beleggers en marktpartijen, én de banken.'

HOE KIJKEN JULLIE NAAR DE TOEKOMST? WAT IS ER NODIG OM DIE DUURZAME, BETAALBARE WONINGEN TE BOUWEN?

Uijen: 'De woningmarkt is heel divers en gefragmenteerd, en op dit moment blijven alle partijen op hun eigen eiland zitten. Maar er zal wat moeten gebeuren, anders is het tekort over vijftien jaar alleen nog maar groter. We moeten af van het kortetermijndenken en als bouwers, ontwikkelaars, pensioenfondsen en overheid samen om de tafel. We moeten een nieuw plan bedenken en gezamenlijk optrekken om de ambities van de bouwsector en overheden, een versnelling van de woningbouw, te realiseren. Zeker als het gaat om duurzaam of zelfs biobased bouwen. Wij investeren daar graag in, maar als een gemeente het alleen als eis stelt zonder iets ertegenover te stellen, dan komt het niet van de grond. Dat is zonde, want het is beter voor het klimaat, goed voor het rendement en gezonder voor de bewoners.'

Van der Baan: 'Institutionele beleggers willen vooral ook toekomstbestendige woningen bouwen, die voor langere tijd geschikt zijn voor verschillende typen huurders. En de energietransitie vraagt om meer innovaties, zowel in de bouw, in circulair materiaalgebruik als in de energievoorziening. Maar maak het

niet te moeilijk om die woningen ook daadwerkelijk te realiseren.'

WAT MOETEN OVERHEDEN DOEN?

Van der Baan: 'Het allerbelangrijkst voor marktpartijen is dat de overheid betrouwbaar is in de maatregelen die ze neemt, op langere termijn. In de afgelopen jaren veranderde de regelgeving voortdurend. Neem de overdrachtsbelasting. Die was eerst 6 procent, maar ging na de kredietcrisis ineens naar 0 procent. Daarna werd het 8 procent en binnenkort gaat het naar 10,4 procent. Waarom brengen we het niet terug naar 6 procent, voor een langere termijn? Voor Nederlandse institutionele beleggers is dit zwalkende beleid al lastig, maar voor buitenlandse partijen is het helemaal te onzeker. Die trekken zich terug.'

Uijen: 'In andere landen doen ze dat beter. Duitsland zorgt al jaren voor een stabiel investeringsklimaat door duidelijke regelgeving en weinig tussentijdse wijzigingen. Het is belangrijk dat investeren in Nederlandse nieuwbouw aantrekkelijk blijft voor buitenlandse partijen. De woningbouwopgave is enorm en dat redden we echt niet met alleen Nederlandse investeringen. We hebben buitenlandse beleggers daarbij hard nodig.'

Van der Baan: 'Stimuleren is daarom beter dan reguleren. Als je wilt reguleren, dan wordt vaak maatregel op maatregel gestapeld en dat maakt het onnodig complex. Het is net als het medicijndoosje van je grootmoeder: de meeste pillen daarin verminderen slechts de bijeffecten van de andere pillen. Veel buitenlandse partijen verliezen door die overregulering hun interesse, zeker als ze daarnaast ook nog worden belast met een extra rendementsheffing.'

Uijen: 'Ik heb sterk het gevoel dat de overheid echt wel weet hoe het zit en wat er moet gebeuren om de bouwopgave te realiseren. Maar de politiek is



vaak erg gericht op de korte termijn en met name in verkiezingstijd komen politici met goed klinkende, makkelijke oplossingen. Terwijl een goede woningmarkt juist gebaat is bij een stabiel beleid. Voor institutionele beleggers is het eenvoudig: wij realiseren graag middeldure, duurzame en betaalbare woningen die verantwoord rendement opleveren. Als daarvoor de omstandigheden gunstig genoeg zijn, gaan we bouwen.'

MAAR IS DE HUIDIGE TIJD NIET JUIST EEN KANS VOOR PENSIOENFONDSEN OM TE LATEN ZIEN

Drie stellingen

- 1 Huurregulering zoals de uitbreiding van het WWS zijn nodig om de misstanden op de huurmarkt aan te pakken.**
Van der Baan: 'Ik begrijp dat de soms torenhoge huren aangepakt moeten worden, maar deze maatregel treft nu ook beleggers voor wie het niet bedoeld is.'
Uijen: 'Regulering is nodig om middeninkomens een kans te geven op de woningmarkt. Maar de regels moeten wel proportioneel zijn.'
- 2 De koppeling van de WOZ aan het huurplafond zal leiden tot meer woningbouw buiten de Randstad.**
Uijen: 'Voor een deel is dat zo, maar dat levert wel meer reiskilometers op, dus het vraagt ook om meer investeringen in infrastructuur. En dus meer uitgaven door de Rijksoverheid, provincies en gemeenten.'
Van der Baan: 'Ik geloof heel erg in de potentie van Lelystad, een kansrijke regio op een halfuur rijden van Amsterdam, die meer investeringsaandacht verdient. Maar het moet wel een actieve, bruisende regio worden en geen ziellose slaapstad. Die fout is ook gemaakt met IJburg. Dat had, met meer samenwerking tussen bouwpartijen en overheid, veel leuker kunnen worden.'
- 3 In 2024 normaliseert het investeringsklimaat en komt er meer beleggingsactiviteit.**
Uijen: 'Dit zal voor een groot deel afhangen van de rente. Maar ook als die even hoog blijft, valt er genoeg te winnen door beter beleid vanuit het Rijk en decentrale overheden. Als dat uitblijft, wordt de toekomst een stuk somberder.'
Van der Baan: 'Eens, mits de overheid stopt met fiscale maatregelen en regelgeving voor de korte termijn en partijen zich concentreren op investeringen voor de langere termijn. En daarnaast moet de rente niet nog verder stijgen.'

DAT ZE VOOR DE LANGE TERMIJN WILLEN BOUWEN?

Van der Baan: 'Onze maatschappelijke plicht vinden we belangrijk, maar aan de andere kant hebben we ook rekening te houden met de belangen van onze leden en deelnemers. En de vraag naar woningen is niet weg, dus we blijven heus wel bouwen. In de laatste bouwcrisis hebben partijen juist een goede slag geslagen door op het juiste moment te investeren. Misschien is dit dus wel het moment om in te stappen.' ■

Eureka

Verrassende vondsten voor veerkrachtige steden

Overal ter wereld werken onbekende helden aan onderzoeken en uitvindingen van onschatbare waarde voor onze woonomgeving. Een verzameling van bijzondere ontdekkingen.



Bouwen met stro

Aan het rijtje alternatieve bouwmaterialen kunnen we een nieuwe loot toevoegen. Volgens pionierende bouwbedrijven staat stro garant voor optimale isolatie en een gezond binnenklimaat. Het lichte materiaal maakt bovendien stikstofarm en emissieloos bouwen mogelijk. Stro is een restproduct uit de landbouw, dat bestaat uit de droge stengels van graangewassen. Het Nederlandse Strotec Gevels gebruikt het voor de ontwikkeling van prefab panelen, die voor 89 procent bestaan uit stro, voor 10 procent uit hout en worden afgewerkt met natuurgips of leem. Er zijn geen hulpstoffen of toevoegingen nodig om het materiaal geschikt te maken voor de bouw, en ook bij de sloop komen geen schadelijke stoffen vrij. Op meerdere plekken ter wereld zijn woningen te vinden waarin stro wordt toegepast.



VENTILERENDE MUUR

Stadscentra met veel verkeer en dichte bebouwing zijn continu op zoek naar manieren om luchtvervuiling tegen te gaan. Het Duitse Green City Solutions bedacht hiervoor de CityTree: een vrijstaande muur met ventilatoren die vieze, warme lucht naar binnen zuigen, waar deze door verticale mosmatten wordt gezuiverd en gekoeld. Mos zit namelijk vol goede micro-organismen én is een effectieve CO₂-filteraar. Eén vierkante meter mos kan twee kilo CO₂ uit de lucht filteren en neemt ook andere schadelijke stoffen op. Zo blijkt uit onderzoek dat de moswand tot wel 82 procent van het fijnstof uit de lucht filtert. De CityTree - hier te zien in de wijk Hammersmith, Londen - wordt ingezet op verkeersintensieve plekken zoals bij stations, parkeerplekken en winkelcentra.
greencitysolutions.de

Regenwater hamsteren

Door regenwater op te vangen in een ondergrondse regentank kan het drinkwaterverbruik van een vrijstaande woning tot 45 procent verminderen. Dat ontdekten onderzoekers van Deltares. Ter vergelijking: het door de overheid gestelde doel is 20 procent. Regenwater dat van daken of andere stedelijke oppervlakten komt, is niet geschikt om te drinken. Maar het is wel in te zetten voor het wassen van de auto, het doorspoelen van het toilet of het sproeien van de tuin. Deltares adviseert overheden om hergebruik van regenwater verplicht te maken voor nieuwbouwwoningen. En om in steden te kijken of er, naast daken, andere verharde oppervlakten geschikt zijn voor de opvang van regenwater. Bij appartementencomplexen is de besparing kleiner omdat er een relatief klein dak tegenover het aantal gebruikers staat. [deltares.nl](https://www.deltares.nl)



Wat doet verdichting, waarbij steeds meer de hoogte in wordt gebouwd, met bewoners en hun beleving van de publieke ruimte? Een team van de Hogeschool van Amsterdam onderzoekt het vanuit de neuroarchitectuur, een vakgebied waarbij technieken uit de neurowetenschap worden toegepast op stedenbouw. Ze verdiepten zich in steden die bekendstaan om een hoge verdichting met de menselijke maat zoals Toronto en Londen, maar gingen ook naar de Amsterdamse Zuidas. Dat deden ze onder meer met een eye-tracker: een bril die meet welke omgevingselementen de aandacht trekken. Wat blijkt? Mensen zijn vooral gefocust op de omgeving op ooghoogte. Hoge gebouwen trekken minder de aandacht. De onderzoekers adviseren dan ook om in het 'verdichte' ontwerp gelaagdheid aan te brengen, waarbij lagere gebouwen aan straatzijde de afstand tot de hoogbouw erachter opbreken. Dit zorgt ervoor dat mensen de omgeving prettiger ervaren. [building4wellbeing.com](https://www.building4wellbeing.com)

ARCHITECTUUR EN HET BREIN

ZWEVEND VOORBIJ



Geen files, minimale emissies en indrukwekkende vergezichten. Van origine een toeristische beleving, blijkt de kabelbaan ook een slimme ov-oplossing. Bijvoorbeeld in het hooggelegen La Paz in Bolivia. Voordat hier in 2014 gondelliften werden aangelegd, kostte het bewoners van buitenwijk El Alto uren om naar het centrum te komen. Door de lucht is dit nog maar twintig minuten. Met 36 stations en 50.000 passagiers per uur heeft La Paz het meest uitgebreide kabelbaan netwerk ter wereld. Ook in Europa wint de gondellift terrein: in de Turkse hoofdstad Ankara helpt een lijn tussen het centrum en een voorstad verkeersopstoppingen te voorkomen, in Parijs wordt in 2025 het project Câble 1 Paris opgeleverd en in het Duitse Dachau onderzoekt de gemeente of een kabellijn naar het nabijgelegen München de drukte op de weg kan verminderen.



Minder eenzaam en alleen met huisrobot

De robottechnologie ontwikkelt zich snel en kan bijdragen aan een oplossing voor de vergrijzing en zorgtekorten, blijkt uit een experiment in Barcelona. Een pilot met thuiswonende ouderen en honderd verpleeghuizen laat daar zien dat robots de levenskwaliteit van alleenwonende ouderen verbeteren. Zij hebben dankzij de robot minder externe ondersteuning nodig bij dagelijkse activiteiten en voelen zich minder alleen. De geteste Intelligent Robotic Assistant (ARI) – ontwikkeld door Salt  Robotics in samenwerking met de gemeente – houdt een oogje in het zeil en ondersteunt ouderen bij praktische vragen en activiteiten zoals lopen, denkspelletjes, videobellen en het innemen van medicijnen. Verzorgers kunnen de robot op afstand aansturen. Gezien het succes van de pilot, heeft de Catalaanse overheid duizend robots aangekocht voor alleenwonende ouderen.

Essay

EEN MATCH TUSSEN OMGEVING EN WELBEVINDEN

Gezondheid en welbevinden moeten bij aanbestedingen en gebiedsontwikkelingen meer aandacht krijgen, vindt omgevingspsycholoog **Joren van Dijk**. Ook als dat ten koste gaat van de gebruikelijke focus op kosten en baten. Dat vraagt om leiderschap: 'Iemand aan de top moet zeggen: "Mensen, dit is belangrijk" - en dat blijven herhalen.'

Dorp in het groen: Nieuw Absbroek

In het Limburgse groen verrijst een nieuw dorp genaamd Nieuw Absbroek, met 230 woningen en 50 zorgwoningen.

Bijzonder aan Nieuw Absbroek is het gebiedseigen, natuurinclusieve ontwerp. Al vanaf het begin van het plan wordt rekening gehouden met het bestaande cultuurlandschap, de natuur in de omgeving en de wens voor een gezond woonklimaat. Bijvoorbeeld door het inpassen van landschapselementen met plek voor inheemse dier- en plantsoorten, waardoor de biodiversiteit wordt versterkt. Er is gekeken naar de staat van de bodem, droogte en natheid. Bomen, struweel en hagen, maar ook ingebouwde nestkasten en groene daken dragen straks bij aan verdere uitbreiding van de populatie van vogels, insecten en dieren als vleermuizen en dassen. Een samenwerking met coöperatieve tuinderij Harteveldt maakt dat toekomstige bewoners hyperlokaal duurzaam voedsel kunnen verbouwen, die bovendien bevorderlijk is voor de sociale cohesie.

Voor de woningen is een Groenverklaring afgegeven. Deze is toegekend omdat het primair fossiel energiegebruik van de nieuwbouw gelijk is aan, of lager is dan, 0. En het geeft aan dat er duurzaam hout is gebruikt in het project. Met de verklaring kan extra rentekorting aangevraagd worden op een hypotheek bij Rabobank.

Naar verwachting wordt er dit voorjaar gestart met de bouwwerkzaamheden.

nieuwbouw-nieuwabsbroek.nl



bpdwoningfonds.nl live

BPD Woningfonds heeft een eigen website: bpdwoningfonds.nl. Sinds begin januari 2024 is deze live. De website is enerzijds bedoeld om zakelijke doelgroepen te informeren en helderheid te verschaffen over de werkwijze van het fonds. Anderzijds laat ze informatie zien over actuele projecten met betaalbare middenhuurwoningen van het fonds, waaronder project De Caai in Eindhoven, Park Triangel in Waddinxveen en De Mix in Utrecht. Vanwege de groei van het fonds sinds de oprichting eind 2019, worden de projecten steeds verder uitgebreid. Momenteel bestaat de portefeuille van BPD Woningfonds uit 5.000 woningen, met de ambitie deze aan te vullen tot een totaal van 15.000 in 2030.



OMGEVINGSPSYCHOLOGIE biedt inzicht in hoe de gebouwde omgeving het gedrag en de gevoelens van mensen beïnvloedt. Waar voelen we ons prettig en waar juist niet? En vooral: waarom? Cijfermatig is de causale relatie tussen factoren in de fysieke ruimte lastig aan te tonen, maar elementen in de gebouwde omgeving werken wel degelijk door in hoe we ons gedragen en voelen. Zo toont onderzoek aan dat het ervaren van natuur een sneller herstel van stress en mentale belasting kan bevorderen. Hetzelfde geldt voor een beter 'leesbare' omgeving, wat mensen helpt om de weg te vinden. In rustige, eenduidig ingerichte ruimten herkent iemand sneller welk gedrag er verwacht wordt en is de kans op afwijkend gedrag kleiner. Daartegenover staat dat een ruimte of omgeving waar velen gelijktijdig bij elkaar zijn, soms als stressvol wordt ervaren en 'terugtrekgedrag' in de hand speelt. Als er te veel prikkels in hun omgeving zijn, presteren sommige mensen bovendien slechter op moeilijke taken. Gebiedsontwikkelaars kunnen hierop anticiperen door ruimte te creëren voor zowel drukke als rustige plekken. Leg bijvoorbeeld achter een hectische verkeersader met veel winkels en bedrijvigheid een parkje aan, zodat mensen de keuze hebben om zich terug te trekken. Zo hebben ze bovendien zelf controle over het soort omgeving

waarin ze willen zijn. Doordat ze die controle ervaren, beleven ze stressvolle situaties als minder stressvol. Een ander voorbeeld van de positieve werking van controle is bijvoorbeeld bij het ervaren van overlast van bouwgeluiden buiten een woning. Iemand die de mogelijkheid heeft om zelf een raam dicht te doen tegen de overlast, zal minder overlast ervaren ten opzichte van iemand die een raam heeft dat niet zelf kan worden gesloten, of dat standaard dicht zit.

EEN OMGEVING AFGESTEMD OP DE BEHOEFTE VAN BEWONERS

Er zijn tal van manieren om een (nieuwe) leefomgeving af te stemmen op ruimtelijke behoeften van bewoners, maar niet elke oplossing werkt in elke situatie. Van pleinen, speeltuinen en bankjes weten we dat ze spontane ontmoetingen tussen buurtgenoten kunnen stimuleren. Denk ook aan veranda's aan de voorzijde van woningen, zodat bewoners in de veiligheid van de eigen woning voorbijgangers kunnen observeren, begroeten en aanspreken. Maar dit zijn geen one-size-fits-all oplossingen; in een buurt met een lage sociale veiligheid is de kans op ontmoeting kleiner en kan een veranda zijn doel voorbijschieten. Het afstemmen van de fysieke omgeving op de behoeften van bewoners vraagt dus om maatwerk. Bij een goed ontwerp is rekening gehouden met de ruimtelijke,



persoonlijke en culturele context van een plek. Dat verhoogt de kans op sociale veiligheid, spontane interactie, herstel van stress en mentale belasting, oriëntatie in een onbekende ruimte en verbetert de keuze tot privacy. Dat een nadrukkelijke inzet voor gezondheid, welbevinden en woonplezier loont, blijkt bij *De Tuunen* op Texel. Deze woonwijk bestaat uit in totaal 140 sociale en vrijesector-huurwoningen, koopwoningen en tiny houses. Sommige woningen zijn bestemd voor mensen met dementie en cliënten uit de jeugdzorg. De wijk is autoluw en opgebouwd uit hofjes met veel groen, waaronder een gezamenlijke moestuin. Er is veel contact met medebewoners, en grote onderlinge bereidheid om elkaar te ontmoeten en te helpen waar nodig. Uit een studie van het Louis Bolk Instituut, dat onderzoek doet naar onder meer leefstijl en gezondheid, blijkt dat bewoners sinds ze in De Tuunen wonen een positieve verandering ervaren in hun mentale gezondheid. Bijzonder aan dit onderzoek is dat het – naast de positieve impact voor bewoners – ook aantoonde hoe de verandering van de leefomgeving tot diverse financiële besparingen heeft geleid. Zo zijn de zorgkosten gedaald, omdat cliënten minder begeleiding van professionals en minder medicatie nodig hebben.



Joren van Dijk studeerde psychologie aan de Universiteit Twente en is medeoprichter van adviesbureau De Omgevingspsycholoog. Van Dijk ondersteunt ontwikkelaars, bouwers, overheden en semioverheden in tendertrajecten en gebiedsontwikkelingen bij het opstellen van gedrags- en ervaringsdoelen. Hij maakt de consequentie van ontwerpkeuzes voor gedrags- en ervaringsdoelen inzichtelijk.

Het gemeenschappelijke onderhoud van het aanwezige groen bespaart eveneens kosten.

DOMINANTIE VAN EXCEL-SHEETS

De Tuunen is in die zin een uitzondering. In veel gebiedsontwikkelingen is vaak wel aandacht voor gezondheid, het welbevinden en het woonplezier van de eindgebruikers, maar h^oe dat bereikt moet worden, blijft vaag. Het blijft vaak steken in goede intenties. Hiertoe zie ik een aantal redenen.

In sommige gevallen ontbreekt het nog aan kennis bij de opdrachtgever. In de gestelde eisen en randvoorwaarden zijn gedrags- en ervaringsdoelen te abstract geformuleerd, waardoor uitvoerders er alle kanten mee op kunnen. Vaak ontbreekt ook de context: waarom is dat doel belangrijk? En wat speelt er in de buurt of omgeving? Of er is wel een doel geformuleerd maar het wordt aangevlogen als bouwtechnische vraag, niet als een sociaal vraagstuk.

Vooraf bij de aanbesteding- en planningsfase van een gebiedsontwikkeling merk ik dat vaak nog onvoldoende rekening wordt gehouden met gedrags- en ervaringsdoelen. In beoordelingscriteria wordt veel waarde toegekend aan het bod en minder aan de kwaliteit van het ontwerp. Ik constateer: kostenefficiëntie en een gezond financieel resultaat zijn belangrijk, maar kunnen leiden tot een dominantie van de Excel-sheets. Met vooral veel ruimte voor elementen die zich

gemakkelijk laten kwantificeren, zoals te exploiteren oppervlakten, bouwvolumes, grondprijs en verwachte huurprijzen. Ik pleit ervoor om naast de factor geld meer rekening te houden met de factor welbevinden. Laat hierbij niet alleen experts op het gebied van ruimtelijke ordening en ecologie meedenken, maar ook deskundigen die kijk hebben op sociale aspecten, zoals iemand van de gemeentelijke afdeling Sociale Zaken, of een omgevingspsycholoog of stadssocioloog. Het helpt om een visie op ruimtegebruik te formuleren: wat willen de aangesloten partijen met deze plek en waarom? Maar ook: wat zijn de behoeften van bewoners? Hoe zorgen we ervoor dat zij nu en in de toekomst veilig, gezond en prettig samenleven? Uiteindelijk is het alle partijen dáár om te doen. Laten we de sociaal-maatschappelijke opbrengst in kaart brengen en meewegen in plannen. Laten we onze blik verruimen.

ONTMOETING SPECIFICEREN

Dat begint met het zo concreet mogelijk benoemen van de doelstellingen. Welke ervaringen wil je dat mensen in een omgeving opdoen? 'Ontmoeting' geldt vaak als toverwoord, maar het wordt zelden gespecificeerd. Hoe zie je die ontmoetingen precies voor je? Welke verschillende soorten plekken heb je daarvoor nodig? En wat betekent ontmoeten voor de doelgroep, waarom is dat voor hen belangrijk? Ik verbaas

'BORG DE BEHOEFTE VAN MENSEN AAN AFZONDERING, ANDERS GAAN ZE DIE SCHUTTINGEN TOCH PLAATSEN'

me soms over het grote verschil tussen de initiële eisen en randvoorwaarden van een plan en het beeldkwaliteitsplan dat er dan ontstaat voor de toekomstige woonomgeving. Het ene rept van de wens dat mensen zich ergens thuis gaan voelen; het andere laat minimalistische, kille plaatjes zien waarin dat gewenste thuisgevoel amper is terug te vinden. Dit kan beter op elkaar afgestemd worden door de eisen nauwkeuriger te specificeren: wat versta je precies onder menselijke maat en kleinschaligheid? In welke mate mogen bewoners de ruimte personaliseren? In hoeverre mogen ze hun eigen plek claimen? En in hoeverre hebben ze de optie anderen op te zoeken of zich af te zonderen? Het zou daarnaast helpen om de behoeften van bewoners zo vroeg mogelijk in het proces te laten meewegen. Wacht niet af tot de realisatie maar ga al tijdens de aanbestedingsfase en planning met bewoners van omliggende straten en wijken in gesprek. Onderzoek naar de gebruikersbehoeften (met *user journeys*, personas en scenario's) of een instrument als *post occupancy evaluation* (waarbij na enkele jaren wordt onderzocht hoe ontwerpkeuzes door eindgebruikers worden ervaren) helpt om betere keuzes te maken. Als er namelijk geen match is tussen de behoeften van bewoners en hun omgeving, dan bestaat de kans dat ze die omgeving zelf gaan aanpassen. Een voorbeeld: schuttingen

zijn bij ontwerpers niet geliefd, maar beantwoorden wel aan de behoefte van bewoners om zich te kunnen afzonderen van anderen. Zorg dat dit in het gebiedsontwerp voldoende geborgd is, anders kan er een misfit ontstaan en gaan mensen zelf die schutting plaatsen. Gebruikersonderzoek kan dit ondervangen.

HERHALEN VAN DE BOODSCHAP

Om de invloed van de gebouwde omgeving op ons gedrag en gevoel structureel een rol te geven in gebiedsontwikkelingen, is leiderschap nodig. Gedrags- en ervaringsdoelen moeten evenwaardig zijn aan de Excel-sheets met kostenplaatjes. Daarvoor heb je mensen nodig – bijvoorbeeld aan de top van betrokken organisaties – die zeggen 'Dit is belangrijk', en die boodschap vervolgens blijven herhalen. Dat begint bij het opstellen van een sociaal-maatschappelijke visie op het ruimtegebruik waarin de behoeften van bewoners zijn opgenomen. En het moet uitmonden in concrete ruimtelijke strategieën die hiermee rekening houden, zoals de keuze voor bepaalde gezamenlijke voorzieningen, de inrichting van ontmoetingsplekken of het creëren van een buitenruimte op de hogere etages van een appartementengebouw. Op deze manier raakt ook de factor welbevinden ingeslepen in het proces van gebiedsontwikkeling en wordt die net zo normaal als kostenafwegingen. ■

BEELD: LOREN ELLIOTT, J HENRY FAIR, KADIR VAN LOHUIZEN, CRISTINA MITTERMEIER, MOHAMMAD PONIR HOSSAIN, SIEBE SWART

Beeldreportage

DE MENS EN HET STIJGENDE WATER

Gemeenschappen ondernemen op verschillende manieren actie tegen de stijgende zeespiegel en toenemende kans op overstromingen. Soms hebben ze letterlijk geen keus. Het resulteert in creatieve oplossingen.

WEG VAN HET WATER

Inwoners van het dorp Vunidogoloa op Fiji leefden met het zeewater tot aan de knieën. Hun landbouwgrond raakte verzilt, waardoor ze niet meer in hun levensonderhoud konden voorzien. De volledige gemeenschap is verhuisd naar het nabijgelegen eiland Vanua Levu. In hun nieuwe dorp zitten de kinderen nu stevig op de grond. Met droge voeten.



NIEUWE GEWASSEN

De smeltende ijskap op Groenland vergt van de wereld een groot aanpassingsvermogen, maar ook van de eigen inwoners. Terwijl jagers in het noorden zich harder inspinnen om wild te vinden in de nieuwe, ijsvrije omgeving, biedt het families in het warmer wordende zuiden kansen om andere gewassen te gaan verbouwen.



NATUURLIJKE DAM

Oesterriffen, zoals deze in Damariscotta in het Amerikaanse Maine, zijn het leefgebied van honderden diersoorten. Ze beschermen bovendien tegen stormschade doordat ze de klap van grote golven verzachten en zo erosie van de kustlijn en overstromingen verminderen.



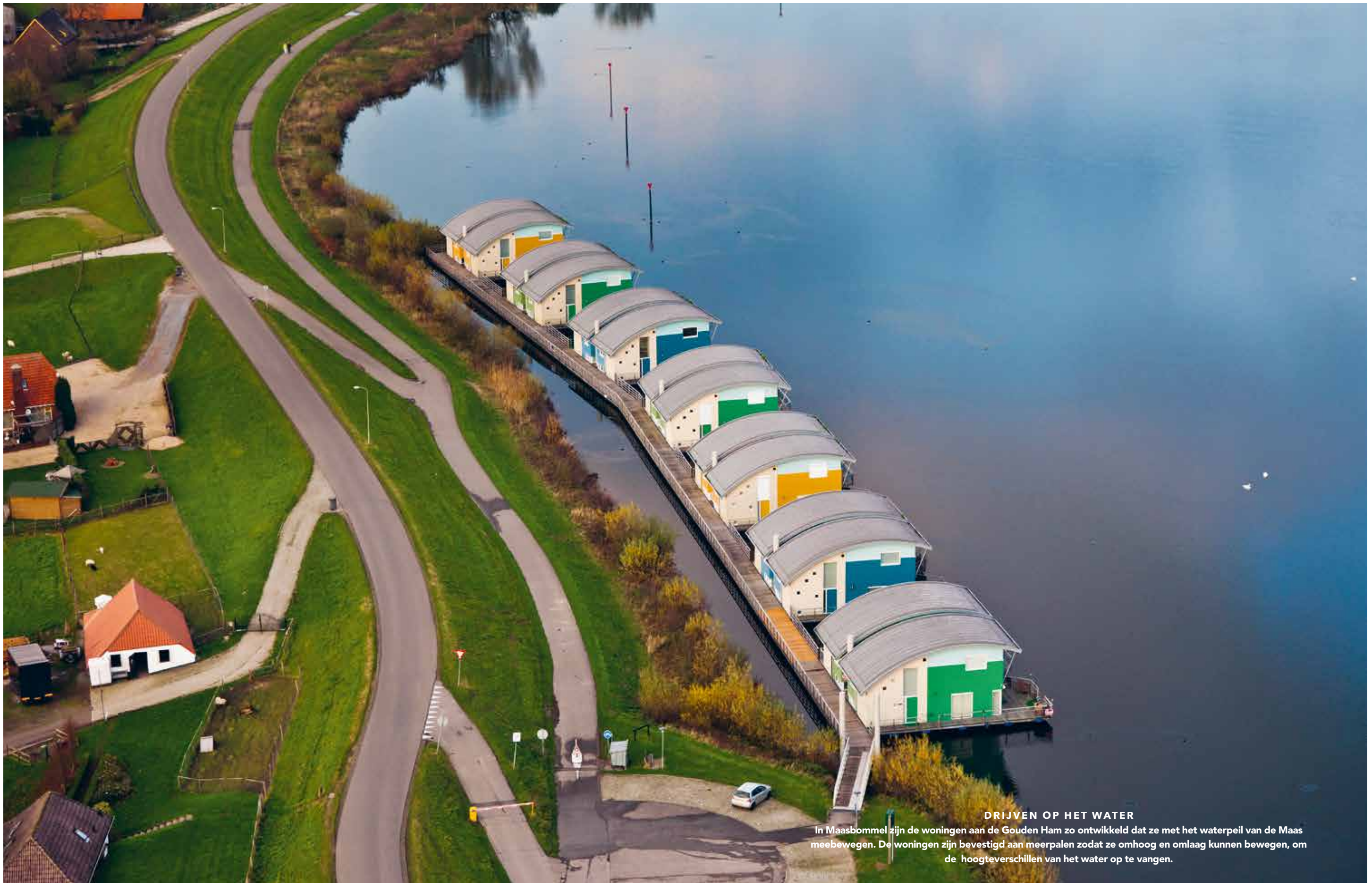
VAN RIJSTTEELT NAAR ZOUTBOUW

Rijstteelt was ooit de belangrijkste economische activiteit op het eiland Kutubdia, in de Golf van Bengalen. Totdat overstromingen de rijstvelden vernietigden. Tegenwoordig winnen lokale boeren zout uit het ondergelopen land.



VERBOUWEN IN DE LUCHT

In het zuidwesten van Bangladesh bedreigen de stijgende zeespiegel en stormvloeden de landbouwgrond. De vlotten die boer Mohammad Mostafa weefde van de stengels van hyacinten, vormen veilige platforms voor het verbouwen van groenten en fruit tijdens de extreme moessons.



DRIJVEN OP HET WATER

In Maasbommel zijn de woningen aan de Gouden Ham zo ontwikkeld dat ze met het waterpeil van de Maas meebewegen. De woningen zijn bevestigd aan meerpalen zodat ze omhoog en omlaag kunnen bewegen, om de hoogteverschillen van het water op te vangen.

In perspectief

'In binnenstedelijke gebieden is vaak meer natuurkwaliteit dan op het platteland'

Landschapsontwerper en medeoprichter van milieutoetsingsclub NL Greenlabel **Nico Wissing** legt 'ziel en zaligheid' in het realiseren van natuurinclusieve leefomgevingen. Het doel is altijd een ecologische balans tussen mens en natuur.

1 WAT DRIJFT JOU IN JE WERK?
'Al veertig jaar ontwerp ik tuinen en landschappen. Daarbij probeer ik aansluiting te vinden bij de lokale natuur, met gebruik van eerlijke materialen. Zonder vervuiling of gif. Dat valt niet altijd mee. In 2006 transformeerde ik de aangeharkte tuin van een waterschapkantoor in een waar ecologisch gebied. Daarmee haalde ik de kranten: ik zou onkruid hebben ingezaaid, niemand begreep mij. Maar gelukkig keerde het tij. Inmiddels vinden mensen die tuin prachtig. Er wordt veel gewandeld, de ijsvogels zitten er weer, er is een kruidenveld en er staan prachtige bomen. Al lange tijd zag ik dat het met de natuur niet goed ging, maar toen pas besepte ik: ik kan de natuur dus toch vooropzetten. Belangrijk, want ik doe dit niet voor het geld maar voor volgende generaties – onze kinderen en kleinkinderen.'

2 WAT IS DE TOEGEVOEGDE WAARDE VAN EEN NATUURINCLUSIEF LANDSCHAPSONTWERP?
'Met "landschaptypisch" ontwerpen worden natuurwaarden toegevoegd die veel groter en sterker zijn dan bestaande waarden, zoals een monocultuurweiland. De uitdaging is om op de lokale

geomorfologie aan te sluiten en de ecologie hiernaar te voegen. Ik breng landschapselementen die verloren zijn gegaan – bomen, hagen, meanderende watergangen – weer terug. In een nat gebied zou ik bijvoorbeeld "plas-dras" toevoegen: een weiland met een waterstand ter hoogte van het maaiveld. Dat gaat verdroging, bodemdaling en CO₂-uitstoot tegen en is gunstig voor de biodiversiteit en weidevogels. Vervolgens kijk ik naar de natuurontwikkeling en teeltgewassen die daarbij passen, zoals zwarte en veenbessen. Het doel is een gebied te ontwikkelen waar de architectuur past bij de lokale omgeving en cultuur.'

3 WANNEER WRINGT HET TUSSEN JOUW VISIE EN DE PRAKTIJK?
'Nog te vaak wordt geredeneerd vanuit het gebouw, de functionaliteit en de opbrengst. Hoe haal je het maximale uit een gebied? Dan is het logisch te beginnen met een bulldozer en alles weg te halen zodat met een 'kaal' terrein kan worden gestart. Steilranden en bosschages worden verwijderd, waardoor waardevolle kruidenlaagjes en bomen verdwijnen. Op meer verantwoorde wijze bouwen is nodig én mogelijk,



ook buiten de bebouwde kom. In binnenstedelijke gebieden is vaak meer natuurkwaliteit aanwezig dan op het platteland, waar het groen vooral landbouw met monoculturen betreft. Ik zie daar liever een natuurinclusieve woonwijk dan maïsland. In Silvolde bijvoorbeeld, een dorp in de Achterhoek, hebben de gebiedsontwikkelaar en ik de rivierduinen hersteld. Hiervan profiteren zowel de ecologie, bodem en waterstand als de toekomstige bewoners. Op deze manier krijgt het gebied een ziel.'

4 WAT WIL JE BEREIKEN MET NL GREENLABEL?
'De natuurinclusieve ambitie moet weer leidend worden bij het ontwerp en de realisatie van woongebieden. De laatste jaren is de balans zoek tussen wat vanuit milieuoogpunt verantwoord is en de praktijk. Waarom halen we natuursteen of tropisch hardhout uit het buitenland? Waarom kiezen we voor decoratief in plaats van ethisch verantwoord

ontwerpen? Dit soort vragen leidden tot de oprichting van NL Greenlabel, dat duurzaamheidspaspoorten en later ook een Terrein- en Gebiedslabel introduceerde. We toetsen integraal op waarden als ecologie, mens, materiaalgebruik, water en bodem. Hoogwaardige geodata maken het mogelijk om terreinen op verschillende schaalniveaus te scannen, van 25 x 25 cm tot honderd hectare. De toetsingen en labels geven een integraal beeld van de kansen voor biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid – voor het hele systeem. Het geeft ontwikkelaars en gemeenten bovendien handvatten om de dialoog aan te gaan met waterschappen, bewoners en andere stakeholders.'

5 WELK ADVIES HEB JE VOOR TOEKOMSTIGE GEBIEDSONTWIKKELINGEN?
'Hoe meer grote organisaties de natuurwaarden toetsen en vastleggen, hoe groter de betrouwbaarheid en bruikbaarheid van die data. In de plannen voor gebiedsontwikkelingen dienen deze integrale uitgangspunten te worden meegenomen en bij de uitvoering moeten ecologen een grotere rol krijgen. Zij waarborgen dat de ecologie wordt beschermd of ingebracht. Wie zo bouwt, is in staat biofilisch te bouwen, waarbij rekening wordt gehouden met alle natuurlijke elementen, zoals wind, zon en schaduw. Dan komt er een architectuur die beter aansluit op het landschap en het aanwezige ecosysteem. Een harde omgeving, met materialen als beton, staal en glas, leidt tot kale woonwijken en maakt mensen zelf ook 'hard'. Worden ze echter wakker met de zon door de gordijnen en zien ze bloemen bloeien, dan zijn ze gelukkiger en meer in balans. Mijn advies is dus: zet een woonwijk goed in elkaar, met ruimte voor de natuur. Dat lukt als je echt verantwoordelijkheid neemt voor het landschap.' ■

CV Nico Wissing is eigenaar van Studio Nico Wissing en creëert natuurlijke tuin- en landschappen. Daarnaast is hij medeoprichter van NL Greenlabel.



Made in ... Göteborg

Duurzaam én aangenaam

Voor het zevende jaar op rij is Göteborg in het najaar van 2023 volgens de *Global Destination Sustainability Index* uitgeroepen tot 's werelds meest duurzame bestemming. Geboren en getogen aan de westkust van Zweden, weet Lena Baeza, programmamanager bij het gemeentelijk ontwikkelingsbedrijf, als geen ander dat de duurzame stad nog veel meer te bieden heeft.



Lena Baeza

is programmamanager bij Älvstranden Utveckling AB, het gemeentelijk ontwikkelingsbedrijf van de gemeente Göteborg. Ze werkt hier aan de duurzame stedelijke ontwikkeling van diverse wijken. Het havengebied Lindholmen is Baeza's focusgebied.



'Göteborgs benoeming tot duurzaamste bestemming ter wereld heeft de stad onder andere te danken aan het **groene stadsvervoer**. In samenwerking met het in Göteborg opgerichte Volvo Cars rijden er vooral elektrische bussen, vuilnis- en vrachtwagens. Zelfs veel traditionele bouwvoertuigen hebben plaatsgemaakt voor elektrische exemplaren. Ook werkt de gemeente aan de uitrol van geofencing, een technologie waarbij rond bepaalde gebieden een digitaal 'hek' wordt geplaatst, zoals straten in de buurt van scholen. Zodra een gekoppeld voertuig zo'n gebied binnenrijdt, wordt de snelheid tot een bepaald niveau beperkt om het risico op ongevallen te verkleinen.'

Ontspannen IN STIJL

Älvstranden Utveckling AB heeft grootse plannen voor het oude stadsdeel Frihamnen, dat de afgelopen jaren letterlijk is leeggelopen. De komende tien tot dertig jaar worden op het voormalige haven terrein naar verwachting ruim vijfduizend appartementen gebouwd. Met de **openbare sauna** als blikvanger is het zaadje geplant voor een compleet nieuwe wijk met ruimte voor wonen, werken en ontspannen. De buitenkant van de sauna is gemaakt van gerecycleerd materiaal en voor de wanden van de kleedkamers zijn duizenden glazen flessen hergebruikt. Hiermee krijgt de typisch Zweedse ontspanningsvorm letterlijk een plek in de dagelijkse omgeving.'





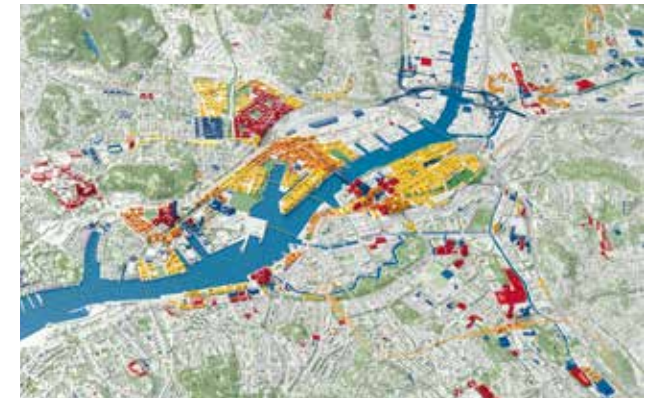
NATUURLIJK LEKKER

'Je loopt het kleine pandje in het centrum zo voorbij, maar wie binnengaat bij **restaurant Natur** wordt niet teleurgesteld. Het restaurant is geliefd onder zowel locals en bezoekers van de stad, vanwege de biologische, seizoensgebonden gerechten en het grote assortiment natuurwijnen. In een donkere, knusse setting vertellen de gastvrouwen en -heren maar al te graag het verhaal achter de hoogwaardige ingrediënten, allemaal van Zweedse komaf. Reserveren is een must, want de tafeltjes zijn gewild.'



RIVER CITY

'Älvstaden is een van de grootste gebiedsontwikkelingen in Scandinavië. Rond beide oevers van rivier de Göta älv wordt een toekomstbestendige woon- en werkomgeving gerealiseerd met 25.000 nieuwe appartementen en 45.000 extra werkplekken. In 2050 moet Frihamnen – een van de zeven subgebieden in *river city* Älvstaden – twee keer zo groot zijn. Het doel is een levendige, groene binnenstad en een betere aansluiting van het havengebied bij de rest van de stad. In **bezoekerscentrum Älvrummet** kunnen geïnteresseerden deelnemen aan lezingen of een tour langs het project.'



Regen als troef

'In Göteborg regent het gemiddeld dertien dagen per maand. Daardoor ontstond bij kunstenaar Jens Thomas Ivarsson het idee om creatief om te gaan met de vele neerslag. Zijn project **Rain Gothenburg** begon met een aantal initiatieven om de regenval in het voordeel van de stad te gebruiken, zoals schilderingen met speciale verf die alleen zichtbaar worden als het regent. Het project is uitgegroeid tot het plan om van Göteborg 's werelds "beste regenstad" te maken. Zo is de oppervlakte van veel parken, speeltuinen en andere openbare plekken deels waterdoorlatend. In plaats van weg te stromen in het riool, zakt het regenwater weg in de bodem en wordt het gebruikt voor de irrigatie van stadsgroen.'

Thuishaven

'Vroeger werd hier aan schepen gebouwd en gesleuteld, nu is het de thuishaven van meer dan 375 bedrijven, onderzoeksinstituten en onderwijsinstellingen. Het **Lindholmen Science Park** is een van de invloedrijkste centra op het gebied van technologie en innovatie in Europa. De voormalige scheepswerf in de wijk Lindholmen herbergt naast veel techbedrijven ook de Chalmers University of Technology en mobiliteitscampus Uni3 by Geely. De gebouwen springen direct in het oog door hun glazen gevels. Met name het rode gebouw Kuggen – via loopbruggen verbonden met de andere gebouwen – is een bezienswaardigheid.'



Achtergrond

ALLEENWONENDEN: DE NIEUWE HOEKSTEEN VAN DE SAMENLEVING

Hoe moeten ontwikkelaars en ontwerpers inspelen op de enorme toename van het aantal alleenstaanden? Nederland heeft op dit moment acht keer meer eenpersoonshuishoudens dan zestig jaar geleden. Begin 2022 woonden er volgens het CBS 3,2 miljoen mensen alleen. In Duitsland is een vergelijkbare ontwikkeling te zien. Wie zijn deze alleenstaanden en, belangrijker: hoe willen ze wonen?



Dewi Luna (23) uit Rotterdam huurt een studioappartement in de vrije sector. De zoektocht naar een woning was niet makkelijk, want als tandtechnicus verdient ze te veel om kans te maken op een sociale huurwoning en te weinig voor een middenhuurwoning. Voorlopig blijft ze wonen waar ze zit, want ze is blij om eindelijk een eigen plek te hebben en een huurcontract voor onbepaalde tijd. Een woning kopen staat wel op het wensenlijstje, maar is op dit moment niet haalbaar. Zeker niet nu ze naast haar baan aan een deeltijdstudie tandprothetiek is begonnen.

‘De kans op een relatiebreuk stijgt, bij twintigers en dertigers én bij jonge ouders’

DE MEESTE MENSEN IN NEDERLAND en Duitsland wonen samen met anderen: in een gezin met kinderen, met een partner of in een collectieve woonvorm. Maar het aantal alleenwonenden groeit en zal blijven groeien. Volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) loopt hun aandeel in 2060 op tot 43 procent. In Duitsland bestond in 2022 volgens het Statistisches Bundesamt 41 procent van het totale aantal huishoudens uit alleenwonenden, al geeft dat cijfer een wat vertekend beeld: huisgenoten en inwonende grootouders worden als aparte huishoudens meegeteld. De groep alleenwonenden is zeer divers. Het zijn bijvoorbeeld jonge singles en studenten, maar ook gescheiden co-ouders én ouderen zonder partner. Vooral de sterke toename van deze oudere alleenstaanden bepaalt de huishoudensgroei en zorgt voor cruciale ontwikkelingen op de woningmarkt. De groeiende vraag naar woningen komt namelijk vooral uit die groep, en niet meer uit de gezinnen met jonge kinderen. Alleenwonenden vormen de nieuwe hoeksteen van de samenleving.

Hun woonwensen zijn al even divers. Uit het *WoonOnderzoek Nederland 2021* blijkt bijvoorbeeld dat alleenstaande 65-plussers een sterke voorkeur hebben voor huurappartementen. De toenemende vergrijzing wakkert de vraag aan naar een ander type woning. Die woning is bij voorkeur gelijkvloers, (deels) gelegen in de buurt van voorzieningen, dus vaak in of dicht bij stedelijke gebieden, maar wél met de buitenruimte waaraan men gewend was. Jongere alleenstaanden zoeken juist vaker naar een koopappartement.

EEN ‘LEGER PARTNERLOZEN’ KOMT ERAAN

Demograaf en emeritus hoogleraar sociale geografie Jan Latten maant in columns en opinieartikelen de politiek en de ontwikkelingssector al langer om de bouwopgave aan te passen aan het naderende ‘leger partnerlozen’. Hij rekent daar niet alleen de singles toe, maar ook de single (co-)ouders. Beide groepen wonen immers niet samen met een partner. Dat is vooral het geval in grote steden. In Amsterdam bijvoorbeeld vormen alleenwonenden niet minder dan 63 procent van de huishoudens. Een

grote woningcorporatie als Ymere bouwt daarom in de hoofdstad voornamelijk nog compacte woningen. ‘Onderzoekers onderschatten eigenlijk nog wat er aan de hand is’, waarschuwt Latten. ‘Het aantal partnerlozen wordt namelijk bepaald door de kans op een relatiebreuk. En die kans stijgt, bij zoekende twintigers en dertigers én bij jonge ouders. De normen zijn veranderd. Een relatie voor het leven is niet meer vanzelfsprekend. Co-ouderschap is makkelijker geworden, vrouwen verdienen zelf hun geld. CBS-onderzoek laat zien dat millennials anders denken over open relaties. Deze trends zijn nog niet in de cijfers meegenomen.’

BEHOEFTE AAN CONTACT EN AANDACHT

Alleenwonenden brengen minder besteedbaar inkomen mee, zegt Latten en dus is de woonquote – het deel van het inkomen dat aan hypotheekrente of huur wordt besteed – hoger. Latten: ‘De meeste partnerlozen zijn dus aangewezen op betaalbare woningen, die onvermijdelijk kleiner zullen zijn. In de stad moeten ontwikkelaars en ontwerpers daarop inspelen door kleinere woningen te ontwikkelen met ruimte voor gemeenschappelijke functies. Mensen delen de wasmachine, de tuin, de fietsenkelder, misschien een logeerkamer. Bedenk verder dat deze groep behoefte heeft aan contact, aan aandacht. Idealiter maken collectieve voorzieningen die toevallige ontmoetingen mogelijk.’

De afgelopen jaren zagen verschillende initiatieven op dit terrein het licht, zoals Friends Wonen, Stadsveteranen (woonconcepten voor stedelijk georiënteerde senioren), vriendennerven, hofjeswoningen en (in IJburg in Amsterdam) de ‘vaderhuizen’, waar co-ouderende vaders kunnen wonen in de buurt van hun kinderen. Latten: ‘Vanzelfsprekende gezinsverbanden maken plaats voor alternatieve woonvormen, gebaseerd op leefstijl. Mensen zoeken graag gelijkgestemden op. Leefstijl is daarbij belangrijker dan leeftijd.’ Hij verwacht dat marktpartijen deze trends zullen oppakken. ‘Er zijn intussen allerlei voorbeeldprojecten en ik denk dat er

meer komen. Een mix van co-ouderwoningen, compacte woningen en eengezinswoningen; dat wordt de wijk van de toekomst.’ Let wel: in de stad, voegt hij eraan toe. ‘Amsterdam heeft 63 procent partnerlozen, Nederland 47 procent, maar Urk slechts 26 procent.’

DE STAD VAN DE GEZINNEN VERANDERT

In Almere is het aantal partnerlozen 45 procent. De *new town* in de polder die in de jaren zeventig en tachtig een groot aantal inwoners uit Amsterdam en omgeving trok, wordt door velen nog steeds gezien als de stad van de gezinnen. En hoewel het aantal stellen met kinderen nog altijd hoger ligt (32 procent) dan gemiddeld in de regio (25 procent) wijzen trends ook hier in de richting van meer alleenstaanden, signaleert Tineke Lupi, programmamanager Vernieuwend Wonen van *Almere 2.0*, een samenwerkingsverband van gemeente, Rijk en provincie. ‘De verhoudingen veranderen’, zegt Lupi. ‘De forse groei van de stad dempt de ontwikkeling enigszins. We blijven hier dus ook eengezinswoningen bouwen, maar de diversiteit groeit, zowel qua huishoudenssamenstelling als etniciteit.’

De toename van het aantal eenpersoonshuishoudens komt vooral van oudere alleenstaanden. Lupi: ‘Almere vergrijsst, sneller zelfs dan de rest van Nederland.’ Op het Almeerse woonef waar ooit kinderen speelden, verschijnen steeds meer rollators. En eigenlijk is de stad daar – net als de rest van Nederland – niet goed op voorbereid, erkent Lupi. ‘Er is lang gefocust op standaardhuizen voor gezinnen. Vanouds wordt hier fors gebouwd voor de regionale woningbehoefte. Nu moeten we ons gaan richten op de lokale bevolking. Op de mensen die een eerste of volgende stap willen zetten. Op levensloopbestendige woningen.’ De woonbehoeften lopen echter uiteen. Twintigers willen best genoeg nemen met minder ruimte, maar senioren zijn vaak gewend aan een groot huis met tuin. Almere, bekend als de stad van de vernieuwing en het experiment, heeft nog geen concreet beleid voor eenpersoonshuishoudens, maar het bewustzijn groeit, zegt Lupi. ‘In het centrum worden nu



Tibor Kis

is architect-partner bij SVP Architectuur en Stedenbouw. SVP profileert zich onder meer met het ontwerpen van compacte woningen, tegen een redelijke prijs, zoals *skinny* en *modular houses*.



Jan Latten

is emeritus hoogleraar sociale demografie aan de Universiteit van Amsterdam, spreker en duider van trends op het snijvlak van demografie en maatschappij.



Tineke Lupi

was onderzoeker bij Platform 31 en is sinds 2019 programmamanager Vernieuwend Wonen bij de gemeente Almere.

TINEKE LUPI

‘Twintigers willen best genoeg nemen met minder ruimte. Senioren zijn vaak gewend aan een groot huis met tuin’



Erik (70) kocht een woning in een voormalige serviceflat in Renkum die is omgebouwd tot appartementencomplex voor 50-plussers. Hij werkt nog altijd als interieurarchitect en vindt het prettig om deel uit te maken van een gemeenschap gelijkgestemde, vitale senioren. Zelfredzaamheid is een voorwaarde om hier te mogen wonen. Eriks partner heeft een eigen appartement in hetzelfde gebouw. Ze kiezen er bewust voor om niet samen te wonen, want beiden zijn gehecht aan hun eigen ruimte en spullen.

studentencomplexen ontwikkeld. En in Almere Haven is een wooncoöperatie voor ouderen met negentig kleinere woningen in de ontwikkelfase. Dat initiatief slaat aan in de buurt en bij de lokale politiek.’ Omdat ouderen graag in de eigen buurt blijven wonen, zouden dit soort woonvormen bij voorkeur in bestaande wijken moeten komen. Lupi: ‘Het is alleen moeilijk om daar ruimte te vinden. Mensen zien niet graag dat groen wordt opgeofferd. Juist in Almere is dit lastiger dan elders.’

MINDER RUIMTE VOOR MEER MENSEN

In experimenten wordt naar oplossingen gezocht. In de Almeerse wijk Oosterwold is een aantal collectieve projecten van de grond gekomen. Als volgende stap wil de gemeente graag het collectief en betaalbaar wonen bevorderen. Met de BouwEXPO Tiny Housing heeft de gemeente een staalkaart aan compact wonen verkend en een aantal volwaardige, goede woningen als prototypes gerealiseerd. De volgende stap is de pilot Bouwen door de Buurt: in een bestaande wijk worden compacte woningen met voldoende kwaliteit toegevoegd op open plekken, gericht op doorstroming van starters en ouderen uit de wijk. Lupi: ‘Die woningen kun je snel ontwikkelen en bouwen in onze ruim opgezette stad. Een soort horizontaal optoppen. Dat kan leerzaam zijn voor andere new towns.’ Soms maakt ze zich zorgen of er wel genoeg gebeurt voor eenpersoonshuishoudens. ‘Iedereen kijkt nu naar elkaar, we stijgen niet boven onszelf uit. Het besef dat het anders moet, is er nog onvoldoende. Het zou schelen als de gemeente bepaalde locaties zou aanwijzen. En marktpartijen zullen water bij de wijn moeten doen; maximale winst is niet altijd mogelijk. Ook goede afspraken met bereidwillige woningcorporaties, over eventuele aanpassingen in de woning en gedeelde zorgvoorzieningen, zouden helpen. Bewoners zelf – bijvoorbeeld in wooncoöperaties – komen op dit vlak vaak met creatieve oplossingen.’ Zoveel is zeker: alleenwonende huurders of kopers zullen, zeker in de stad, in de regel minder ruimte tot hun beschikking hebben. Voor architect Tibor Kis (SVP Architectuur en Stedenbouw) impliceert dat een belangrijke ontwerpopgave: ‘Je moet voorkomen dat →



Joshua (42) uit Amsterdam is docent en kreeg in september 2023 na twee jaar bouwen de sleutel van zijn nieuwbouwwoning. Sindsdien woont hij in een tiny loft van 29 m². Ten opzichte van zijn voormalige appartement, dat hij deelde met huisgenoten, leverde hij in aan leefruimte. Maar de compacte woning bood hem wel de kans om iets te kopen én om binnen de ring te blijven wonen, dicht bij zijn werk en alle faciliteiten van de stad.



Iris (44) en haar ex-man kozen er na hun scheiding voor om hun tienerdochters een stabiel thuis te bieden. Om te voorkomen dat de kinderen steeds van plek moeten wisselen, doen ze aan *bird nesting*. Ze woont afwisselend vier weken bij haar dochters in het gezinshuis in Bilthoven en drie weken in haar appartement in Den Haag. Dit appartement is veel kleiner maar heeft wel een tweede slaapkamer. Dat was een vereiste, zodat haar dochters kunnen blijven logeren.

TIBOR KIS

'Het gevaar in deze wooncrisis is dat de overheid zich fixeert op aantallen'

mensen in een klein hokje terechtkomen. De ruimte mag dan compact zijn, de beleving hoeft dat niet te zijn. De woning zelf moet bijvoorbeeld altijd voldoende zonlicht hebben. Hoge plafonds werken goed. Kubieke meters worden belangrijker dan vierkante meters.' SVP profileert zich op dit thema door de ontwerpogave in samenhang met de stedenbouw te benaderen. Kis: 'Die aanpak biedt kansen. Hoe compacter de woning, hoe belangrijker een goed ontworpen woonomgeving. Er zal namelijk ook in hogere dichtheden worden gebouwd.' Daarmee duikt een andere kwestie op. Het gaat niet alleen om een ruimtelijke opgave, maar ook om een sociale opgave. Kis: 'Eenzaamheid kan een issue zijn. De woonomgeving moet dus gemeenschappelijkheid bieden, contactmogelijkheden.' Jongeren hebben bovendien andere behoeften en een andere actieradius dan ouderen. Starters kunnen uit de voeten met een compacte woning: ze hebben weinig spullen en weinig geld. Ouderen zijn gewend aan ruimte en willen die behouden; zij hebben vaak juist veel spullen. Maar wie een eenpersoonshuishouden heeft, woont per definitie alleen of bijna altijd alleen.' Bij dat laatste valt te denken aan co-ouders, met geheel eigen woonbehoeften.

TE VEEL 'VERKEERSRUIMTE'

Ten opzichte van Nederland, speelt in veel Duitse steden nog een extra uitdaging: gemeentelijke normen bepalen dat zelfs kleine appartementen een parkeerplaats voor een auto moeten hebben. Dat kost veel geld. Daarnaast schrijven de bouwnormen soms te veel 'verkeersruimte', zoals trappenhuisen, voor. Anderzijds beschikken die appartementenblokken vaak over gemeenschappelijke deelfaciliteiten of -ruimten, zoals een washok. Verruiming van de normen en de toevoeging van gemeenschappelijke faciliteiten (zoals deelmobiliteit) zouden compacte woningen aantrekkelijker kunnen maken voor zowel bewoners als investeerders. Daarmee zou de bouw van compacte woningen een impuls krijgen. Op het Centumeiland van IJburg in Amsterdam ontwerpt SVP een 'passantenpension', 55 compacte

studioappartementen met een gemeenschappelijke buurtkamer voor mensen die plotseling dakloos zijn geworden door een scheiding of andere omstandigheden, én voor buurtbewoners. SVP ontwerpt ook de interieurs, want juist in een compacte woning luistert de indeling nauw. Maar hoe houd je het ontwikkelen en bouwen van zo'n woning betaalbaar? Kis denkt er hetzelfde over als Latten: 'Door functies te delen. Of door iets aan de grondprijs te doen. Neem wooncoöperatie De Warren in Amsterdam: daar bestaat 30 procent uit collectieve ruimte en er zijn zelfs studio's zonder eigen badkamer en toilet.'

Voor woningcorporaties en ontwikkelaars is er werk aan de winkel, vindt Kis. Hij signaleert goede initiatieven, zoals Space-S in Eindhoven, een sociaal huurproject met kleinere appartementen waar bewoners vanaf het begin meedachten over het ontwerp. Maar ook ontwikkelaars grijpen kansen. Kis: 'In Harderwijk ontwerpen we nu in opdracht van BPD een project met 1.100 woningen met tuinen en hofjes. De gamechanger daar is mobiliteit: minder auto's! Dat biedt kansen voor bijzondere woonomgevingen.'

In zijn algemeenheid, zegt Kis, moeten ontwikkelaars en woningcorporaties zich realiseren dat er nog veel meer eenpersoonshuishoudens bijkomen. 'Het gevaar in deze wooncrisis is dat de overheid zich fixeert op aantallen, ook aangejaagd door politieke druk. Maar denk vooral aan duurzaamheid in sociale zin: zijn die woningen over twintig, dertig jaar ook nog goed? In De Vernieuwde Stad, een onderzoeksplatform van woningcorporaties met ook wetenschappelijke en maatschappelijke partners, denken we daar nu gezamenlijk over na.'

Kis ziet hier een toegevoegde waarde voor de ontwerpers van woningen. 'In doordachte stedenbouwkundige plannen kun je waarborgen dat goede woonomgevingen worden gemaakt voor al die eenpersoonshuishoudens. De architect denkt dan niet alleen mee over het ontwerp van de woningen, maar over de inrichting van het hele gebied. Zo'n brede aanpak levert altijd veel op, maar bij dit specifieke onderwerp al helemaal.' ■



Hoger dan de Domtoren

In Leidsche Rijn komt de realisatie van ruim 1.000 nieuwbouwwoningen weer een stap dichterbij. De gemeente en Ontwikkelcombinatie KEES – bestaande uit BPD, TBI-ondernemingen, J.P. van Eesteren en Koopmans Bouwgroep – sloten daartoe eind december 2023 een overeenkomst. In het plan, genaamd MARK, komen drie hoge woontorens. Daarin is 25 procent van de woningen bestemd voor sociale huur, 25 procent voor middenhuur, 11 procent voor zorg en 39 procent wordt huur- en koopwoningen geschikt voor de vrije sector.

BPD Woningfonds neemt de midden- en vijjesectorhuurwoningen af.

Met MARK wordt voor het eerst in Utrecht de hoogte van de Domtoren overtroffen. De drie gebouwen van 60, 80 en 140 meter hoog, zullen gaan bestaan uit duurzaam en energiezuinige woningen die gebruikmaken van stadswarmte en warmte en koude die is opgeslagen in de grond. Toekomstige bewoners kunnen hun auto kwijt in een parkeergarage en kunnen gebruikmaken van deelauto's of -fietsen. De bouw van de eerste fase staat gepland voor eind 2025.

94 betaalbare woningen voor gezinnen in Delft

In december 2023 is in Nieuw Delft het appartementencomplex The Family opgeleverd. Het woongebouw, ontworpen door ANA architecten in opdracht van BPD, bestaat uit 94 middenhuurwoningen. Ze worden allemaal verhuurd door BPD Woningfonds. The Family bestaat uit compacte appartementen, tussen de 50 en 120 vierkante meter, midden in de stad. Er zijn verschillende woningtypen. Dat maakt ze geschikt voor zowel alleenwonende en samenwonende starters, eenoudergezinnen, jonge gezinnen, parttimegezinnen en samengestelde gezinnen. In het gebouw is doordacht omgegaan met de beschikbare ruimte. Bewoners kunnen gebruikmaken van vele collectieve ruimten, zoals een daktuin, speelgalerij, gezamenlijke huiskamer, klusruimte en (bak)fietsstalling. Daardoor is er in de woning zelf meer ruimte, bijvoorbeeld voor een extra kamer.

The Family laat zien dat gestapeld wonen een van de oplossingen kan zijn om wonen in de stad voor gezinnen betaalbaar te houden, als de woningen aanpasbaar zijn aan individuele woonwensen en als er goede gedeelde voorzieningen zijn.



Meer op bpd.nl

BPD'er Wicher Mol over The Family in Delft en de woonwensen van gezinnen in de stad.



Wonen en zorg

Het bieden van huisvesting en de benodigde zorg en ondersteuning aan mensen met een lichte tot zware zorgvraag. Deze huisvesting kan variëren van een verzorgingstehuis tot een woongemeenschap of van een verpleeghuis tot een aangepaste eigen woning. Het doel is om deze mensen een veilige en comfortabele woonomgeving te bieden, waar ze de zorg en begeleiding ontvangen die ze nodig hebben om een goede kwaliteit van leven te behouden.

Wonen met zorg: de nood is hoog

Nederland vergrijsst snel. Dat betekent dat de woningmarkt in relatief korte tijd een gigantische ommekeer moet maken. Er zijn meer gelijkvloerse woningen nodig, waar bovendien zorg beschikbaar is – naar behoefte licht tot intensief. Tot 2030 moeten honderdduizenden ouderenwoningen beschikbaar komen. Gaat het lukken om de omslag op tijd te maken?



ZOVEEL OUDEREN, ZOVEEL WOONWENSEN. Stel, als je je hele leven hebt gewoond op plekken die je zelf uitzocht en op een manier die je fijn vond, dan verandert dat niet ineens als je 80 bent. Maar: als je 80 bent, heb je misschien wel dagelijks zorg nodig of kun je niet meer alleen de trap op. Dan kan het ingewikkeld worden om te (blijven) wonen op de plek die je zelf hebt uitgezocht.

Dit individuele probleem gaat inmiddels over zoveel mensen dat het een maatschappelijk probleem is geworden: hoe zorgen we voor goede huisvesting voor de groeiende groep ouderen? De cijfers die de Rijksoverheid hanteert zijn indrukwekkend: het aantal 65-plussers neemt de komende twintig jaar met 40 procent toe; het aantal 80-plussers verdubbelt zelfs in diezelfde periode.

De klassieke bejaardentehuizen, waar ouderen met een eigen bed en een kast soms met meerdere mensen op één kamer woonden, zijn de afgelopen decennia verdwenen. Er zijn woon-zorgcentra (ook wel: verzorgingshuizen) voor in de plaats gekomen: complexen met veelal huurappartementen, waar de bewoners zorg kunnen krijgen, zoals hulp bij het wassen, het aankleden en het huishouden en waar een gezamenlijke activiteitenruimte is. Een flinke verbetering ten opzichte van de oude meerpersoonskamers, maar niet voor iedereen haalbaar. Er zijn namelijk relatief weinig woon-zorgcentra met huurprijzen in het laagste segment, die betaalbaar zijn voor mensen met alleen AOW of een klein pensioen. Veel ouderen blijven bovendien liever

thuis wonen, met hulp van thuiszorg. Als de (zorg) nood echt hoog is, is het verpleeghuis een optie. Daar betalen bewoners één prijs voor wonen en zorg, die in de meeste verpleeghuizen voor alle portemonnees goed te doen is. Maar veel verpleeghuizen hebben een wachtlijst en mensen mogen er pas naartoe als ze zeer zorgafhankelijk zijn.

OUDEREN TUSSEN WAL EN SCHIP

Veel ouderen dreigen de komende jaren tussen wal en schip te raken. Ze kunnen of willen (nog) niet naar een woon-zorgcentrum maar hun huidige woning is niet meer geschikt – door bijvoorbeeld een trap, te veel kamers of een tuin die om onderhoud vraagt. Of het lukt maar niet om een plek in een verpleeghuis te vinden, met overbelaste mantelzorgers als gevolg. Het is dan ook niet verwonderlijk dat het kabinet in de woningbouwopgave voor de komende jaren een flink aandeel heeft gereserveerd voor ouderenhuisvesting. Van de 900.000 woningen die het kabinet er tot en met 2030 bij wil hebben, is bijna een derde deel (290.000) bedoeld voor ouderen. Zo'n 40 procent daarvan wordt specifiek gebouwd met het oog op de combinatie van wonen en zorg. Dit zijn geclusterde woningen of verpleegzorgplekken. De overige 60 procent zijn zogeheten nulredenwoningen. Die laatste zijn bedoeld voor ouderen die nog grotendeels zelfstandig zijn. Voor hen is het een vooruitgang in comfort om te verhuizen naar een woning zonder trap. Voor andere woningzoekenden is het bovendien een uitkomst dat er door deze verhuizing ook weer een woning vrijkomt.



Het wonen in zorgzame buurten voorkomt soms opnames in een verpleeghuis



VAN KNARRENHOF TOT ZORGZAME BUURT

Op diverse plekken in Nederland zijn al prachtige voorbeelden te zien van oplossingen die het midden houden tussen volledig zelfstandig wonen en een verzorgingshuis. Die dragen niet alleen bij aan minder woningnood onder ouderen. Ze zorgen door de informele hulp ook voor verlichting in de zorgsector, die met een zwaar personeelsgebrek kampt. Zo is er het concept van de Knarrenhof, waarvan de eerste in 2018 werd opgeleverd in Zwolle: nieuw- of verbouw naar het voorbeeld van de aloude hofjes. De bewoners hebben een gezamenlijke ruimte, verlenen onderling geen zorg, maar houden wel een oogje in het zeil en steken regelmatig de helpende hand uit, bijvoorbeeld voor een boodschap of een autorij. Nederland kent inmiddels diverse Knarrenhofjes en tientallen nieuwe zijn in voorbereiding. Meestal zijn de bewoners jonge senioren, maar er zijn ook 'meergeneratiehofjes'.

Er zijn relatief weinig woon-zorgcentra met huurprijzen in het laagste segment

Ook het fenomeen 'zorgzame buurt' of 'zorgzame gemeenschap' is in opkomst. Daarin wonen gemêleerde groepen van jong en oud, ouderen met en zonder zorgvraag, praktisch en theoretisch opgeleiden door elkaar heen. Zij maken afspraken over hoe ze onderling naar elkaar omzien, bijvoorbeeld onder coördinatie van een buurt- of zorgcoöperatie. In de in het voorjaar van 2023 verschenen bundel *Zorgzame buurten* (samengesteld door Vilans, Movisie en Nederland Zorgt Voor Elkaar) staan vijftien inspirerende voorbeelden. Van de 'moatwerkers' in het Drentse Hollandsche Veld tot Zorgvrijstaat Rotterdam-West. Deze initiatieven zijn grotendeels los van elkaar ontstaan, maar hebben als rode draad dat de gemeenschap zelf het initiatief heeft genomen. De tweede rode draad is minder fraai: zorgzame buurten lopen vrijwel altijd aan tegen financiële hindernissen, omdat het zorgstelsel niet is ingericht op samenwerking met groepen burgers. De ondertitel van de bundel is wat dat betreft veelzeggend:

Inspirerende initiatieven die het systeem trotseren.

Auteurs Marcel Canoy, Marcel Ham en Jan Smelik pleiten voor veel intensievere samenwerking tussen de domeinen zorg, welzijn en wonen. Is het niet uit menselijk oogpunt, dan wel vanwege de financiën; er zijn diverse voorbeelden van zorgzame buurten die een opname in een verpleeghuis hebben weten te voorkomen. Zelfs met intensieve (professionele) zorg aan huis vallen de totale zorgkosten in de laatste zes maanden die kwetsbare ouderen thuis wonen, lager uit dan de kosten van een halfjaar verpleeghuiszorg, berekende Zorginstituut Nederland in de *ZorgCijfers Monitor* van 2019. (Zie ook het interview met Canoy op pagina 77.)

OUDERENHUISVESTING KWAM EN GING

Met de opkomst van de 'zorgzame buurt' gaan we in feite een heel eind terug in de tijd. Lange tijd was er in Nederland simpelweg geen huisvesting specifiek voor ouderen. De familie en de buurt zorgden voor mensen in hun laatste levensjaren. De laatmiddeleeuwse hofjes boden plaats aan slechts enkelen, meestal vrouwen. In de zestiende eeuw kwamen er 'oudemannenhuizen' en 'oudevrouwenhuizen', waar ouderen bij elkaar in grote slaapzalen lagen en een beetje zorg kregen. Zorg voor ouderen en andere hulpbehoevenden was eeuwenlang een vorm van kerkelijke liefdadigheid. Pas na de Tweede Wereldoorlog kwam er ouderdomshuisvesting van overheidswege, nog altijd in de vorm van grote slaapzalen.

Na een bloeiperiode van de ouderenhuisvesting, die mettertijd steeds luxer werd, is er sinds 2015 juist een stevige afkalking van de overheidsvoorzieningen te zien. In dat jaar werd de *Wet maatschappelijke ondersteuning* (Wmo) ingevoerd, waarmee gemeenten meer verantwoordelijkheid kregen voor zorg en hulp aan ouderen en wel met een fors verlaagd budget. Daardoor zijn de meeste klassieke verzorgingshuizen de laatste jaren verdwenen om plaats te maken voor de eerdergenoemde woon-zorgcentra.

WEINIG INVESTERINGEN IN EEN ALTERNATIEF

In veel landen spelen vergelijkbare problemen, blijkt uit het rapport *Houdbare ouderenzorg. Ervaringen en lessen uit andere landen* van de Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) uit 2021. De onderzoekers keken naar de ouderenzorg in Japan, Denemarken, Duitsland, Engeland en Nederland, en zagen dat de overheid in alle vijf landen de afgelopen

Pas na de Tweede Wereldoorlog kwam er ouderenhuisvesting van overheidswege



Proeftuin Erasmusveld: prijswinnende minisamenleving

Proeftuin Erasmusveld in Den Haag laat zien hoe de woon- en zorgopgaven met elkaar kunnen worden gecombineerd. Het gebied, dat BPD en gemeente Den Haag samen ontwikkelen, gaat in totaal zo'n 370 woningen tellen, waarvan 65 voor woningcorporatie Woonzorg Nederland. Onderdeel van Proeftuin Erasmusveld is De Leyhof (zie foto): een carrévormig gebouw met 33 energiezuinige stadswoningen en 75 appartementen. De appartementen op de bovenste verdiepingen worden met name door senioren bewoond. Iets lager wonen zowel jonge gezinnen als starters. Niet alleen de binnentuin is voor gezamenlijk gebruik; de bewoners delen ook een logeerkamer, een wasbar en een bibliotheek. De inrichting stimuleert spontane ontmoetingen. Het doel is een minisamenleving te creëren waar jong en oud zich thuis voelen en naar elkaar omkijken. Proeftuin Erasmusveld is het eerste BPD-project met een dergelijke ambitie.

Waar andere landen flink investeerden in thuiszorg en mantelzorg, liet Nederland dat liggen

jaren ouderen heeft gestimuleerd om langer thuis te blijven wonen. In bijvoorbeeld Denemarken is dat beleid met een vooruitziende blik ingevoerd: tegelijk met de afbouw van verpleeg- en verzorgingshuizen is flink geïnvesteerd in het uitbreiden van de thuiszorg. Duitsland zette juist in op meer, deels vergoede mantelzorg. Ook in Japan zijn het vooral de mantelzorgers die ervoor zorgen dat ouderen langer thuis kunnen wonen. In Nederland worden ouderen ook gestimuleerd om langer thuis te wonen. Hier is echter niet geïnvesteerd in meer thuiszorg of mantelzorg, met het huidige gat tussen 'thuis' en 'verpleeghuis' als gevolg. De Nederlandse overheid wil een inhaalslag maken door in te zetten op een combinatie van formele en informele zorg. Die informele zorg hoeft dan niet per se van familie of de partner te komen. Ook de burens (in clusterwoningen) en wijk- of dorpsgenoten (via een coöperatie) kunnen het werk van zorgprofessionals aanvullen.

FINANCIERING VAN CLUSTERWONINGEN LASTIG

De bouwopdracht die het Rijk zichzelf heeft gesteld – 290.000 nieuwe ouderenwoningen tot en met 2030 – moet die combinatie van formele en informele hulp beter mogelijk maken. Maar net als de burgerinitiatieven voor informele zorg, is ook de bouwopdracht bepaald geen inkoppertje. Ontwikkelaars en bouwers lopen bij nieuwbouwprojecten aan tegen stikstofproblematiek, een gebrek aan geschikte locaties en trage vergunningsprocessen. Van alle woningbouwplannen die er liggen bij gemeenten, is slechts 35 procent 'hard', berekende het Economisch Instituut voor de



Bouw in het voorjaar van 2023. De overige plannen verkeren nog in een voorbereidende fase. Ook de krapte op de arbeidsmarkt maakt het lastig om vaart te maken met nieuwbouw.

Bij clusterwoningen lopen ontwikkelaars daarnaast tegen een specifiek probleem aan. De gezamenlijke ruimten, die deze woningen heel populair maakt, zijn financieel een lastig verhaal: de investerings- en exploitatiekosten zijn moeilijk in de huur- of koopprijs te verrekenen, zeker als het gaat om woonvormen voor ouderen met een laag of middeninkomen.

Om die drempel te slechten, heeft het kabinet de *Stimuleringsregeling ontmoetingsruimte in ouderenhuisvesting* in het leven geroepen. In de eerste tien maanden van 2023 kon daar subsidie worden aangevraagd door onder meer woningcorporaties en zorginstellingen.

Onderzoeksbureau KPMG onderzocht in 2022 in opdracht van de overheid het financieringsprobleem van geclusterde zorgwoningen met ontmoetingsruimte. Het bureau pleit voor wooncomplexen met een mix van lage huur, middenhuur en hoge huur. Daardoor stijgen de gemiddelde huuropbrengsten en kunnen gezamenlijke ruimten toch worden gefinancierd.

GAAT HET LUKKEN?

Lukt het überhaupt om tot en met 2030 290.000

nieuwe ouderenwoningen te realiseren waar ook zorg kan worden verleend? De demissionaire ministers Hugo de Jonge (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) en Conny Helder (Langdurige Zorg en Sport) hebben de afgelopen jaren diverse middelen ingezet om dat voor elkaar te krijgen. In 2020 richtten de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), woningcorporatiekoepel Aedes, zorgkoepel ActiZ, Zorgverzekeraars Nederland en de ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties samen de Taskforce Wonen en Zorg op. Die moest gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisaties helpen bij een gezamenlijke aanpak van de woon-zorgopgave. De taskforce werd in februari 2023 opgeheven. Voorzitter Hans Adriani toonde zich bij die gelegenheid realistisch: de 900.000 nieuwe woningen tot en met 2030 zijn nog lang niet in zicht en daarmee de 290.000 woon-zorgwoningen ook niet. De taskforce werd daarom opgevolgd door het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen, met een vergelijkbare opdracht. (Lees het interview met Adriani op pagina 79).

REGIO'S IN ACTIE VOOR VERSNELLING

Het aanjaagteam staat voor de bijna onmogelijke opdracht om de woon-zorgopgave nog voor 2030 te halen. Provincies en gemeenten moeten de cijfers uit de landelijke woondeals vertalen naar aantallen ouderenwoningen die per gemeente moeten worden gebouwd. Minister De Jonge sloot die deals in 2022 en 2023 met allerlei betrokken partijen in 35 regio's, met het oog op de grote (algemene) woningbouwopgave waar Nederland tot 2030 voor staat. Een deel van de woondealregio's is al goed op streek met de vertaling naar aantal ouderenwoningen per gemeente. In een derde van de regio's zijn vergevorderde afspraken gemaakt met alle betrokken partijen, concludeerden de ministers kort voor de zomer van 2023 in een brief aan de Tweede Kamer. Een derde zit in de

middenmoot en een derde moet nog beginnen aan afspraken over ouderenhuisvesting. Een 'actietafel ouderenhuisvesting' voor iedere woondealregio moet zorgen voor versnelling.

Op sommige plaatsen is nu al te zien hoe de woon-zorgopgave op een slimme manier wordt opgelost: in combinatie met andere opgaven zoals klimaatadaptatie, energietransitie, meer studentenhuisvesting en meer sociale cohesie. Dat geldt bijvoorbeeld voor De Leyhof in Den Haag (zie kader). Ouderenhuisvesting is hier niet gezien als een enkelvoudig probleem dat vraagt om intensieve samenwerking tussen overheden en wonen-, zorg- en welzijnspartijen, maar als een prachtige kans om aan meerdere transities tegelijk bij te dragen. Hoe breder je kijkt, hoe ingewikkelder het wordt. Maar ook: hoe mooier het resultaat kan zijn. ■

Meer inspiratie

BOEK

Zorgzame buurten van Marcel Canoy, Marcel Ham en Jan Smelik. Inspirerende voorbeelden van burgers die zelf informele zorg organiseren, onder meer om ouderen langer thuis te laten wonen. Te downloaden via [movisie.nl](https://www.movisie.nl).

WEBSITE

Aanjaagteamwwzo.nl is een breed samenwerkingsverband van overheid, zorg en marktpartijen. Deelt mooie voorbeelden van wonen, welzijn en zorg voor ouderen, en biedt hulp en expertise aan betrokken partijen in alle regio's.

ORGANISATIE

Butterfly Effect helpt organisaties en individuen om te bouwen aan zorgzame gemeenschappen voor bewoners met en zonder zorgvraag. [butterflyeffect.nl](https://www.butterflyeffect.nl)

'Wat nodig is: initiatief, lef en daden'

Nederland telt onvoldoende woonruimte om alle ouderen die de komende jaren zorg nodig hebben te huisvesten.

Rick Hogenboom (brancheorganisatie ActiZ en zorgcentrum de Posten) en **Tak Lam** (BPD Woningfonds) spraken over de oplossingen voor deze woon-zorgkloof.

OVER VEEL ONDERWERPEN zijn Tak Lam en Rick Hogenboom het eens. Waar de één een kwestie schetst, kent de ander wel een oplossing. Als Hogenboom een van de oorzaken van de woon-zorgkloof benoemt – dubbele vergrijzing – brandt Lam los.

Tak Lam: 'Die dubbele vergrijzing is grotendeels verantwoordelijk voor de gigantische druk op de woningmarkt. Er komen steeds meer ouderen en die worden ook nog eens veel ouder, tonen cijfers van het CBS aan. Dubbelop dus. Daardoor komen we in 2040 maar liefst 100.000 plekken in de verpleeghuiszorg tekort.'

Rick Hogenboom: 'Daarbij groeien de personeelsaantallen helaas niet mee. Als het niet meer mogelijk is om voldoende ouderen goed onderdak te bieden in een verpleeghuis, dan zijn er woningen nodig waarin zij langer

kunnen blijven wonen. Gelijkvloers met ruime draaicirkels voor rolstoelen, en met trap- en tilliften en voorzieningen voor (zorg)technologie, is zo'n woning geschikt voor de toenemende kwetsbaarheid en zorgbehoefte van ouderen. Ook belangrijk is dat bewoners gemakkelijk anderen kunnen ontmoeten, want (kwetsbare) ouderen gaan minder vaak de deur uit en dan groeit de vereenzaming. Mantelzorg en een zorgzame buurt kunnen daarin een oplossing bieden.'

Lam: 'Dit sluit goed aan bij de missie van BPD Woningfonds: betaalbare huurwoningen bouwen, niet alleen voor middeninkomens maar ook voor ouderen met een zorgvraag. Onze ambitie is om rond 2030 minstens vijfduizend woningen voor senioren in portefeuille te hebben, waaronder zorggeschikte woningen en woon-zorgconcepten gericht op verpleegzorg. Dat kunnen huurappartementen zijn of hofwoningen, met alle voorzieningen op de begane grond, een gemeenschappelijke tuin en soms een ontmoetingsruimte. Die sociale infrastructuur is belangrijk. Verder denken we na over het clusteren

van woningen die geschikt zijn voor mensen met een zwaardere zorgvraag, mét algemene ruimten en voorzieningen binnen bijvoorbeeld een wijkcentrum. Doordat we dat op een grotere schaal doen, worden deze voorzieningen beter te bekostigen. Bij het inrichten van wijken is het vervolgens van belang om een stabiele samenstelling te waarborgen, met diverse typen huishoudens en verschillende leeftijdsgroepen. Op die manier houd je niet alleen de vitaliteit in stand, maar ook de mantelzorgcapaciteit.'

Hogenboom: 'Door dat te clusteren ontstaat er een sociaal systeem. Regel daarbij 24/7-zorg en een goede achterwacht voor spoedgevallen. Het is mooi om te horen dat BPD geclusterde woningen bouwt waar zorg kan worden geleverd en mensen elkaar kunnen ontmoeten. Dat hebben we ook gedaan bij zorgcentrum de Posten in Enschede. Als onderdeel van een plan om een deel van de bestaande bouw te transformeren naar zorggeschikte huurappartementen, gingen we in gesprek met wijkbewoners en vroegen wat zij nodig

Rick Hogenboom:
'Veel mensen denken niet na over hoe ze later willen wonen'

hebben. Veel mensen blijken niet na te denken over hoe ze later willen wonen, als ze ziek worden of wanneer hun partner wegvalt. We inventariseerden ook wie een mantelzorg- of vrijwilligersrol zou willen vervullen. En met voorlichtingsbijeenkomsten toonden we mensen wat dementie is. Zo wennen buurtgenoten – bijvoorbeeld het personeel in het winkelcentrum – eraan dat ze mensen met dementie tegenkomen. Doordat →



Rick Hogenboom

is zeven jaar directeur-bestuurder bij zorgcentrum de Posten (Enschede). Verder is hij actief in de kerngroep Wonen en Zorg bij brancheorganisatie ActiZ.

Deze aanpak gaan we niet alleen binnenstedelijk toepassen, maar ook aan randen van andere steden en dorpen. Hiervoor trekken we vaak op met woningcorporaties, die zich bezighouden met sociale huurwoningen. Zo ontwikkelen wij in Overvecht-Zuid – een wijk die bestond uit veel sociale huurwoningen – 180 middenhuurappartementen erbij. Daardoor kunnen we samen met een corporatie een gebiedsontwikkeling financieel gezond houden en ontstaat er op wijkniveau een betere mix in inkomensklassen.’

Hogenboom: ‘Dat zie ik ook hier in Enschede gebeuren. In een buurt waar de inkomens relatief laag zijn helpt zo’n mix in typen bewoners de vitaliteit en leefbaarheid van een wijk enorm. Wél maak ik me zorgen over de geringe snelheid waarmee wij als land deze problematiek oppakken. Daarom zijn verbindingen nodig. Ontwikkelaars, gemeenten en zorgorganisaties moeten een driehoek vormen om hiermee met elkaar aan de slag te gaan.’

Lam: ‘Gemeenten moeten dan wel eerst meer locaties gaan aanwijzen, die bovendien goed passen bij de woonwensen en behoeften van ouderen. Vaak staan starters meer op de radar dan ouderen, dus ik

zij hier kunnen blijven wonen, houden ze de regie over hun leven en blijven ze langer zelfredzaam.’

Lam: ‘Wij zijn hier ook mee bezig. In De Caai in Eindhoven bijvoorbeeld, komt een gemengde wijk met commerciële voorzieningen en horeca. Van de 700 nieuwbouwwoningen die worden gebouwd, nemen wij als fonds er 430 af bestemd voor middenhuur, plus 42 zorgstudio’s voor dementiezorg, geleverd door zorgprovider Het Gastenhuis.

Tak Lam

is sinds 2019 directeur van BPD Woningfonds. De bedrijfs econoom is al meer dan 25 jaar actief op de Nederlandse woningmarkt, waarvan 15 jaar als CEO van Amvest.

ben wel blij dat de gemeentelijke woon-zorgvisies steeds meer terugkomen in de bouwprogramma’s. Daarnaast moet er meer vertrouwen en samenwerking komen tussen de vastgoed- en zorgsector. Dat begint met elkaar en elkaars werelden leren kennen. Beide sectoren kunnen elkaar zeker versterken: als fonds brengen wij vastgoedexpertise en investeringscapaciteit in, terwijl een zorginstelling focust op het inrichten van de zorg voor de bewoners in zo’n nieuw complex.’

Lam vervolgt: ‘Naast woningcorporaties zullen vooral pensioenfondsen in dit soort projecten investeren. Ten opzichte van “gewone” huurwoningen stellen wij als fonds lagere rendementseisen aan zorgwoningen. Uiteindelijk zal de waardeontwikkeling van zorgwoningen toch wel de normale, oplopende trend volgen.’

Hogenboom: ‘Bedenk daarbij dat

Tak Lam: ‘Sloop de inefficiënties uit het systeem, zodat die zorgkosten echt lager worden’

meer nieuwe woningen voor ouderen de doorstroming op de gehele woningmarkt maximaal bevordert. Om die woningen te kunnen bouwen, pleit ik ervoor dat op door gemeenten aangewezen woningbouwlocaties voor ouderen in pilots alle knellende wet- en regelgeving – zoals inkomensgrenzen bij het toewijzen en zorgwetten die samenwerking tussen verschillende domeinen beperken – wordt losgelaten. En dat financieringsstromen uit allerlei regelingen worden samengevoegd. Neem de Wet langdurige zorg (Wlz), de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) en de Zorgverzekeringswet (Zvw). Die luisteren en praten niet met elkaar, terwijl je – als je de bijbehorende potten geld bij elkaar optelt – op wijk- en buurtniveau prima afspraken kunt maken.’

Lam: ‘Ik zie dat ook wel zitten. Het zou mooi zijn als het Rijk en gemeenten op dit thema in zee gaan met vastgoed- en zorgpartijen die initiatief tonen en het maatschappelijk belang vooropstellen. Sloop dan ook de inefficiënties uit het systeem, zodat die zorgkosten echt lager worden.’

Hogenboom: ‘Klopt, we kunnen de zorg veel slimmer organiseren. Je hebt in Enschede flats waar soms zes zorgmedewerkers van verschillende organisaties in dezelfde lift naar de bewoners gaan. Schrap de marktwerking, leg de uitvoering bij één organisatie en je wint heel veel. Een randvoorwaarde daarbij is bestuurlijke continuïteit, maar ik zie



bij zorgorganisaties veel wisselingen in het management. Dat moet aangepakt worden. Deze materie vergt een lange adem, want ook gedrag en bedrijfscultuur spelen een rol.’

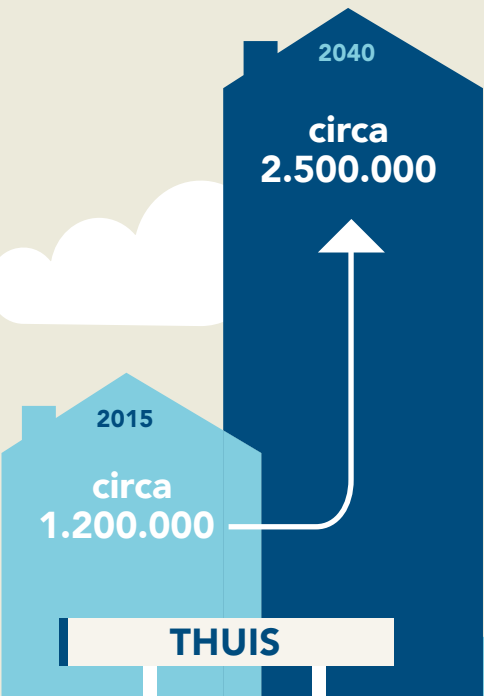
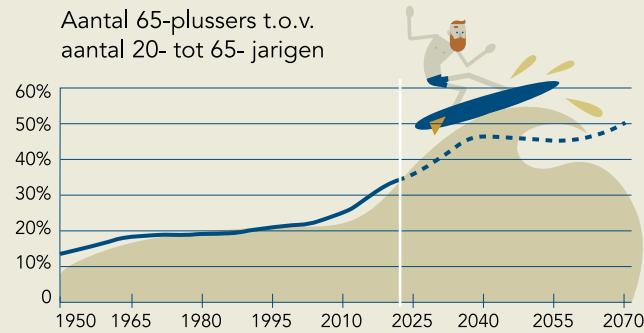
Lam: ‘We hebben koplopers nodig die met lef de dingen anders doen, beter doen en dan ook continu. Het is tijd dat we de urgentie van de groeiende woningvraag in daden omzetten. Die rol pakken wij als BPD Woningfonds graag op.’ ■

Groot gat tussen thuis en verpleeghuis

Meer en passende woonvormen nodig voor ouderen

Een tsunami aan ouderen

Het aandeel ouderen neemt verder toe. In 2023 was de grijze druk 34%: op elke 65-plusser zijn er 3 mensen in de werkzame leeftijd (20 tot 65 jaar). De komende jaren neemt dit verder toe tot bijna 50%, zo is de verwachting in de bevolkingsprognose.

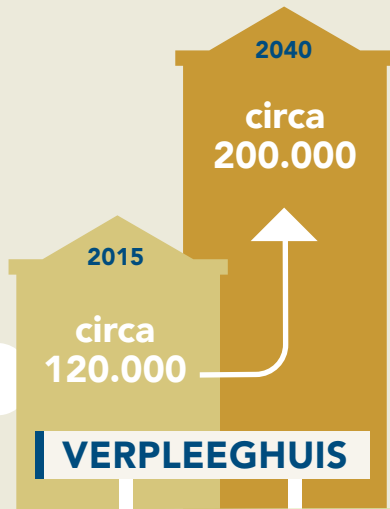


Aantal thuiswonende ouderen verdubbelt

Het aantal thuiswonende ouderen groeit harder dan het aantal ouderen in een verpleeghuis. In 2040 wonen er naar verwachting 2,5 miljoen ouderen thuis: een verdubbeling ten opzichte van 2015.

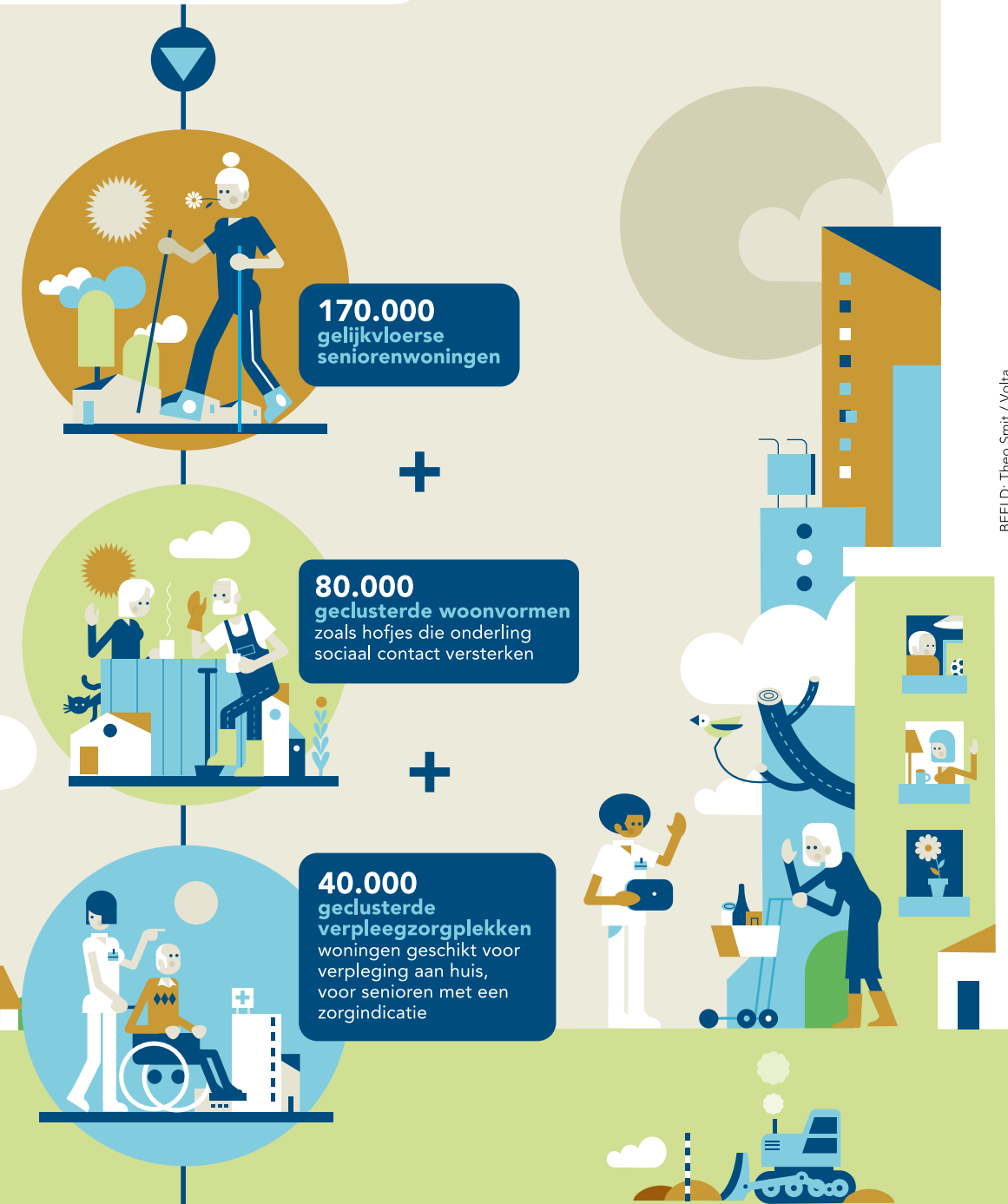
Forse stijging aantal ouderen in verpleeghuizen

Ook het aantal ouderen in een verpleeghuis stijgt de komende 20 jaar: in 2040 zijn er 30.000 tot 80.000 extra plekken nodig.



Wat is er nodig?

1/3 van de totale woningbouwopgave moet voor ouderen geschikt worden gemaakt. Dat zijn 290.000 seniorenwoningen extra tot 2030.



Jaarlijks 50 verpleeghuizen erbij

Om de stijging van het aantal ouderen in een verpleeghuis bij te benen, zullen er de komende 20 jaar jaarlijks 50 verpleeghuizen bij moeten komen.

Vindingrijk de vergrijzing tegemoet

Hoe voorzien we ouderen in de nabije toekomst van passende huisvesting en zorg? Drie experts vinden het tijd voor creatieve oplossingen en een andere blik op dit vraagstuk.



MARCEL CANOY

‘Onzin dat Nederland te individualistisch zou zijn voor zorgzame buurten’

‘We hebben niet meer verpleeghuizen of woningen nodig; we zouden bestaande woningen en gebouwen juist veel beter moeten benutten. Bijvoorbeeld door leegstaande kantoren en winkels om te bouwen tot appartementen en door eengezinswoningen te splitsen. Daar moet ook ruimte worden gemaakt voor zorgbehoevende ouderen.

We hebben zorgzame buurten nodig met een mix van bewoners die elkaar helpen bij praktische problemen, samen dingen organiseren en daardoor minder vaak een beroep hoeven doen op schaarse zorg en dure professionals. Hoe langer mensen gewoon meedoen in de samenleving, hoe vitaler en weerbaarder ze zijn en hoe minder zorg ze nodig hebben.

ZORGCOÖPERATIE

In het dorp Austerlitz in Utrecht bijvoorbeeld, hebben bewoners samen een zorgcoöperatie opgericht. Bewoners met een hulpvraag melden

zich bij de dorpsondersteuner, een door de gemeente aangestelde functionaris, die vervolgens een vrijwilliger regelt. Bijvoorbeeld als iemand naar het ziekenhuis moet of naar het theater wil. Voor echte zorgvragen zijn natuurlijk nog steeds professionele zorgverleners nodig, maar veel andere vragen kunnen onderling worden opgelost.

ANDERS ORGANISEREN

Dit is niet iets wat alleen in Austerlitz kan. Het is onzin dat onze samenleving te individualistisch is geworden voor zorgzame buurten. Nederlanders zijn nog steeds zeer bereid om zich voor de gemeenschap in te zetten, om mantelzorg te geven en vrijwilligerswerk te doen. Daarin zie ik geen verschil met vroeger. We moeten het nu alleen wel anders organiseren. Essentieel is dat gemeenten, zorgverzekeraars en ontwikkelaars samen om tafel gaan om initiatieven te ondersteunen en mogelijk te maken. Als een vrijwilligersinitiatief bijvoorbeeld onder verschillende wetten valt, moeten financiële schotten worden doorbroken en organisatieculturen veranderd. Het resultaat is dat de vraag naar zorg en de kosten van zorg omlaaggaan. Dat is in ieders belang. Overall waar ik kom, bij gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, zorgverzekeraars en gebiedsontwikkelaars, merk ik dat het verhaal van zorgzame buurten aanspreekt. In sommige gemeenschappen ontstaat zoiets vanzelf, in andere moet de gemeente er hard aan trekken om zorgzame buurten van de grond te krijgen. Maar dit is dé manier om de zorg betaalbaar te houden en het groeiende tekort aan zorgverleners op te lossen. En als we bestaande woningen en gebouwen beter gaan benutten, is het ook nog eens de snelste, goedkoopste en duurzaamste manier om het tekort aan passende woningen op te lossen.’

CV Marcel Canoy is hoogleraar gezondheids-economie aan de School of Business and Economics van de Vrije Universiteit Amsterdam. Daarnaast is hij adviseur van de Autoriteit Consument & Markt en kennisorganisatie Vilans.



LEA BOUWMEESTER

‘Creatieve oplossingen, los van systemen en regels’

‘De toekomstige woonbehoefte van ouderen is groot, maar als je alle potentiële woonruimten in Nederland bij elkaar optelt, hebben we minder nieuwe bouwlocaties nodig dan het lijkt. De oplossing is om bestaande woningen en kantoorgebouwen om te bouwen, te verbouwen, te splitsen en te verduurzamen. Daar ligt voor ontwikkelaars een prachtige uitdaging.

Bij de meeste ouderen staat een prettige, veilige woonplek boven aan hun wensenlijstje. Een plek waar ze onderdeel kunnen zijn van een gemeenschap en waar ook voorzieningen in de buurt zijn, zoals winkels en een bank. Zorg staat pas veel lager op het wensenlijstje. Toch wordt oud zijn al snel in verband gebracht met een behoefte aan zorg. Neem eenzaamheid. Dat leidt vaak tot gezondheidsklachten, waarmee mensen naar de dokter gaan. Maar het achterliggende probleem is de behoefte aan een sociaal verband, ergens bij willen horen en kunnen meedoen. Dat gaat de dokter niet oplossen.

CV Lea Bouwmeester werkt met Buro de Bouwmeesters aan zorgvernieuwing, dialoog en samenwerking. Daarnaast is ze voorzitter van de Federatie voor Gezondheid en van de Raad van Advies van het CAK.

Mijn motto: versterk de burger in een gemeenschap, dan verlicht je de zorg. Hoe meer mensen zelf doen, hoe kleiner hun zorgbehoefte. Vraag mensen wat ze willen en kunnen, wat er goed gaat en hoe dat kan worden versterkt. De meeste mensen zijn met kleine oplossingen, waarbij met ze mee wordt gedacht, vaak al geholpen. Een voorbeeld: ik ken iemand met dementie die zeven dagen verpleeghuiszorg ontving maar voor wie drie dagen voldoende was. Ze zou de rest van de week prima thuis kunnen doorbrengen. Juridisch en financieel gezien was die combinatie eigenlijk onmogelijk, maar het verpleeghuis heeft er toch een constructie voor bedacht. Soms moet je tegen de standaardregels in durven gaan.

DIGITALE INNOVATIES

Ook digitale innovaties kunnen de ouderenzorg verlichten. Denk aan bewegingssensoren in huis, gewoon van de bouwmarkt, gekoppeld aan een app die burens of familie een seintje geeft als er een tijd geen beweging wordt waargenomen. Een heupairbag die uitklapt bij een val. Of een Google Glass-bril die de wijkverpleegkundige opzet bij een huisbezoek, waardoor een specialist op afstand kan meekijken. Technologie kan mensen bij elkaar brengen en sociale innovaties mogelijk maken. Maar denk ook aan een online meeting met verspreid wonende familieleden, betrokken artsen, thuiszorg en burens, om te bespreken welke professionele zorg en mantelzorg iemand nodig heeft.

Het wordt tijd om op een creatieve manier naar het woning- en zorgvraagstuk te kijken. Los van systemen en los van regels. En vooral ook luisteren naar wat ouderen zelf willen. Als we onze collectieve intelligentie aanspreken en verschillende perspectieven bij elkaar brengen, van ouderen, familieleden, de zorg en de woningbouw, dan ontdekken we dat oplossingen dichterbij liggen dan we denken. Want iedereen legt een stukje van de puzzel.’



HANS ADRIANI

‘Eén seniorenwoning levert tot wel zeven verhuisbewegingen in de keten op’

‘Als Aanjaagteam Wonen Welzijn en Zorg voor Ouderen zeggen wij: bouw een derde van de benodigde nieuwe woningen in de komende tien jaar voor ouderen. Daarmee lossen we het woningtekort sneller op. Eén seniorenwoning levert tot wel zeven verhuisbewegingen in de keten op; twee keer zoveel als bij de bouw van een eengezinswoning. Er worden dus twee keer zo veel mensen aan een geschikte woning geholpen. Nieuwe verpleeghuizen bouwen lost weinig op. Als we zorg willen blijven verlenen zoals we nu doen, zou in 2040 een op de drie mensen in de zorg moeten werken. Dat kan niet. Nederland kan beter investeren in zorgzame woongemeenschappen waarin mensen iets voor elkaar kunnen doen. Appartementencomplexen met verschillende typen woningen voor mensen van verschillende leeftijden. Met gemeenschappelijke ontmoetingsruimten waar bewoners elkaar treffen en bijvoorbeeld samen

kunnen eten. En met een vast thuiszorgteam, zodat ouderen mogelijk tot het eind van hun leven op zichzelf kunnen blijven wonen. Er worden al stappen gezet om dit te bereiken. Het afgelopen jaar is hard gewerkt aan zogeheten woondeals, waarin per regio wordt afgesproken welk type woningen waar wordt gebouwd en hoeveel. Met afspraken over het aantal ouderenwoningen per regio en per gemeente. De volgende stap is het reserveren van ruimte voor die ouderenwoningen. En het overleggen met investeerders, corporaties en zorginstellingen om de doelstellingen samen waar te maken.

INVESTEREN IN SENIORENWONINGEN

Sommige ontwikkelaars en investeerders kiezen er bewust voor om te investeren in seniorenwoningen. Zo'n investering levert op de korte termijn misschien minder rendement op, maar draagt bij aan de oplossing van een maatschappelijk vraagstuk en geeft de zekerheid van een langdurig rendement. In 2040 bereiken we de piek van de vergrijzing, of zeg liever: plateau. Want tot 2070 blijft het aantal ouderen hoog.

Een mooi initiatief is het seniorencomplex Liv inn in Hilversum van Habion. Habion is een maatschappelijke belegger in duurzame huisvesting voor ouderen. Dit complex bestaat uit sociale huurwoningen voor senioren en een gemeenschappelijke ruimte waar bewoners zelf activiteiten organiseren, samen koken en eten. Habion doet bewoners de belofte dat ze, zolang ze geen gevaar vormen voor zichzelf en anderen, ongeacht de zwaarte van de benodigde zorg en ongeacht de benodigde financiering, in hun woning kunnen blijven wonen. Dat is waar we naartoe willen. De huidige stagnatie in de woningbouw biedt ons de kans om opnieuw te kijken naar wat er in de pijplijn zit en waar kansen liggen om projecten om te vormen tot woningbouw voor ouderen. Want door te bouwen voor ouderen, scheppen we ruimte voor de hele samenleving.’ ■

CV Hans Adriani is sinds mei 2023 bestuurlijk aanjager van het Aanjaagteam Wonen Welzijn Zorg voor Ouderen. Daarvoor was hij voorzitter van de Taskforce Wonen en Zorg en wethouder Wonen in Nieuwegein.



Gezond thuis

Bij nieuwe gebiedsontwikkelingen gaan wonen en zorg steeds vaker hand in hand. Vier BPD-voorbeelden waar bewoners met een gerust hart oud kunnen worden.

Loovelden, Huissen

- > Verdeeld over vijf buurten zijn in de parkachtige woonwijk Loovelden 1.200 woningen gebouwd. Elke buurt heeft zijn eigen kenmerken, maar altijd in relatie met de natuur.
- > In het hart van de wijk bevinden zich een school, een woon-zorgcomplex en een medisch centrum.
- > BPD ontwikkelde een appartementengebouw waarin ook zorgaanbieders Betuweland, Driestroom en medisch centrum Loovelden zijn gevestigd. Medisch Centrum Loovelden werkt samen met inwoners en partners in het sociale- en zorgdomein aan diverse initiatieven op het gebied van preventie.



Wonen in GOUD, Gouda

- > Een appartementengebouw van 68 meter hoog in de centraal gelegen Spoorzone.
- > Gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen zoals een fitnessruimte en tuin stimuleren onderling contact en verbinding tussen bewoners.
- > Het doel is een gemeenschapszin te cultiveren waarbij burens iets voor elkaar willen betekenen. Vitale senioren passen op de kinderen van gezinnen en de starters doen soms een klusje voor de ouderen.



Park Langendijk, Breda

- > Voormalig ziekenhuisterrein Amphia wordt getransformeerd naar een stadsbuurt met aandacht voor gezond wonen.
- > Een nieuw, nagenoeg energieneutraal woon-zorgcomplex van zorgorganisatie Thebe biedt plek aan 145 mensen met een intensieve zorgvraag. Het ontwerp kenmerkt zich door de speelse opzet met daktuinen en -terrassen.
- > De oude ziekenhuisgebouwen zijn grotendeels circulair gesloopt waarbij de materialen worden ontmanteld, gesorteerd en opnieuw gebruikt.



Klaasje Zevenster, Amstelveen

- > De 57 huur- en koopappartementen hebben verschillende groottes en indelingen. De hoofdslaapkamer is vaak gekoppeld aan een badkamer, die is aan te passen voor rolstoelgebruik.
- > Zorginstelling Brentano van het naastgelegen verpleeghuis Klaasje Zevenster biedt thuiszorg. Bewoners kunnen met hulp van deze 'burens' langer zelfstandig wonen.
- > Het verpleeghuis heeft zes huiskamers waar bewoners eten en activiteiten kunnen doen.



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 binnen Europa. 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 Renske Algra, Romy Pomp **REDACTIE** Ann-Christin Helmke, Anoeska van Leeuwen, Katharina Schüttler

REDACTIERAAD Esther Agricola, Helma Born, Leonie Eggen, Patrick van der Klooster, Desirée Uitzetter, Anke Wolters **CONCEPT & REALISATIE**

ZB Communicatie & Content (zb.nl) **ONTWERP & VORMGEVING** ZB/Janita Sassen **AAN DIT NUMMER WERKTEN MEE** Berber Bijma, Kees de Graaf,

Corien Lambregtse, Annette Lavrijsen, Edwin Lucas, Michiel Maas, Marc Mijer, Rutger Vahl, Ysbrand Visser **BEELD** Guido Benschop, Eva Bloem,

Loren Elliott, J Henry Fair, Ray Heinsius, Marieke Kijk in de Vegte, Kadir van Lohuizen, Cristina Mittermeier, JeRoen Murré, Mohammad Ponir Hossain,

Frank Ruiter, Janita Sassen, Marijn Scheeres, Erik Smits, Siebe Swart, Volta, Raymond de Vries, Allard Willemse

DRUKWERK Wilco. BPD Magazine wordt gedrukt op uncoated-ongestreeken houtvrij offsetpapier.



'INSTITUTIONELE
BELEGGERS
BOUWEN GRAAG
**TOEKOMSTBESTENDIGE
HUURWONINGEN,**
MAAR MAAK HET NIET
TE MOEILIK OM DIE
WONINGEN OOK
DAADWERKELIJK TE
REALISEREN'

Gertjan van der Baan, CEO Vesteda en voorzitter IVBN

Pag. 22