

# Het Nieuwe Wonen

## In het licht van de verwachte demografische en maatschappelijke transitie

**De gewenste ‘participatiemaatschappij’ kan op eigen kracht functioneren, omdat zij zelf voor een deel de verantwoordelijkheid moet nemen voor de kwaliteit en de leefbaarheid in de wijk. De wijk zal zodanig gevarieerd en aantrekkelijk moeten worden ingericht, dat zij verschillende mensen – in verschillende fasen van hun leven – kan opnemen. Dat biedt nieuwe mogelijkheden voor de woonomgeving en vraagt een cultuuromslag binnen gemeenten.**

*Marita Verkaik<sup>1</sup>*

Veranderingen in zowel demografisch als sociaal-economisch opzicht zijn van alle tijden. Nederland kent een traditie van groot-schalige stadsuitbreidingen en de industriële naoorlogse woningbouw was strak en planmatig. Groot-schalige planmatige ontwikkelingen hebben niet altijd het juiste aanbod kunnen creëren in antwoord op de actuele vraag, onder andere omdat de programma's op het moment van oplevering vanwege de lange uitloop achterhaald bleken te zijn. Gedurende de afgelopen decennia zijn de vraag naar en het aanbod van woningen die gericht zijn op individuele woonwensen, sterk toegenomen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de wens van de hedendaagse burger die individualistisch, mondig en goed opgeleid is. Termen als energiezuinigheid, veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit, zijn niet meer weg te denken bij het ontwikkelen van een nieuwe visie op wonen, met daarin vooral het accent op ‘toekomstbestendigheid’.

Door toenemende welvaart en verbeterde gezondheidszorg blijven steeds meer mensen langer leven.

De generaties die na de Tweede Wereldoorlog geboren zijn, tussen 1945 en 1970, zullen de komende decennia tot de ouderen behoren. Volgens cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) zal het aantal inwoners ouder dan 70 jaar zelfs verdubbelen: van 1,2 mln (2011) naar 2,4 mln (2040). Naar verwachting zal dit aantal rond het jaar 2035 stabiliseren en vervolgens langzaam afnemen. De komende jaren zijn de gevolgen

van deze ‘dubbele vergrijzing’ niet alleen in economische zin merkbaar, maar ook in ruimtelijke zin. De ‘nieuwe’ ouderen vormen een heterogene groep, even divers als de rest van de samenleving als het gaat om gezondheid, welstand, activiteiten én huisvestingswensen.

Bovendien, zo meldt een door het Planbureau voor de Leefomgeving in april jl. gepubliceerd rapport, getiteld ‘Demografische ontwikkelingen 2010-2040’, zal in delen van het land sprake zijn van bevolkingskrimp en daarnaast van een algehele toename van eenpersoonshuishoudens binnen verschillende geledingen van de samenleving.

De door de overheid in 2013 ingevoerde ‘scheiding van wonen en zorg’ voor mensen met een lichte zorgvraag, volgt de ontwikkeling van de zelfredzame burger. Deze wil zo lang mogelijk zelfstandig, liefst in de eigen omgeving blijven wonen. De huisvesting in zorginstellingen waar deze cliënten verblijven wordt op den duur niet langer bekostigd vanuit de collectieve middelen (AWBZ).

Verzorgingshuizen in de huidige vorm zullen niet meer bestaan. Uitgaande van de wens en haalbaarheid, worden deze instellingen omgebouwd tot verpleeghuizen of tot complexen met zelfstandige wooneenheden, waarvoor de cliënt dan zelf de huur betaalt. Verdergaande extramuralisering vindt niet alleen plaats in de ouderenzorg; ook in de GGZ, Jeugdzorg en de gehandicaptenzorg wordt ingezet op het reduceren of afschaffen van een langdurig verblijf in een instelling, waarmee men hoopt de integratie van deze groepen in de samenleving te bevorderen. Ofschoon over dit onderwerp nog hevig

wordt gediscussieerd, worden dit jaar vergelijkbare voorstellen voor mensen met een zwaardere zorgvraag verwacht. De taken en verantwoordelijkheden op het gebied van Jeugdzorg worden in het kader van de decentralisatie van overheidstaken overgeheveld van de provincies naar de gemeenten. Extramuraal begeleiding en persoonlijke verzorging vanuit de AWBZ vallen vanaf 2015 onder de reikwijdte van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Deze verschuiving van taken betekent dat er voor de gemeenten – met name op administratief en organisatorisch gebied – nieuwe aandachtsgebieden bij komen en passende maatregelen moeten worden getroffen.

De hiervoor geschetste ontwikkelingen vereisen ook in ruimtelijke zin maatregelen. De wijken van de toekomst moeten een veilige, gezonde en comfortabele woonomgeving bieden aan een variëteit van meer en minder kwetsbare bewoners, die tevens over voldoende bewegingsruimte moeten kunnen beschikken. Passende huisvesting voor ouderen, mindervaliden en jeugdigen zal op korte termijn aanwezig moeten zijn.

Belangrijk aandachtspunt wordt gevormd door het feit dat de maatschappelijke ontwikkelingen niet statisch zijn. De verwachting van het CBS laat een duidelijke ‘golfbeweging’ zien in de leeftijdsopbouw, waarbij de verwachte ontwikkelingen een andere dan de traditionele – gemeentelijke – aanpak vergen.

### **De toekomstige ruimtelijke vraag**

Op welke wijze zal in de (nabije) toekomst invulling gegeven worden op de vraag naar huisvesting? Als voorbeeld nemen



Buurtplan 'in-de-maak' in St Margret's nabij Dover (Groot-Brittannië).

we de nieuwbouwwijken die gedurende de afgelopen jaren gerealiseerd zijn. Deze waren bestemd voor verschillende doelgroepen, kwamen gecompartmenteerd van de tekentafel en zijn ook op deze wijze vormgegeven. Ouderen in een seniorencomplex, jonge gezinnen in huizen met een tuin, alleenstaanden en echtparen zonder kinderen in appartementengebouwen, groene randen met luxe woningen, buurten met sociale woningen, winkels bij elkaar, scholen bij elkaar, de zorg geconcentreerd.

In de toekomst zullen wij vaker mensen op straat tegenkomen die voorheen in instellingen verbleven. Er zal sprake zijn van een vorm van al dan niet waarneembaar toezicht of begeleiding voor deze mensen – een hond, een verzorger, camera's – maar ook vanuit de buurt is er meer bemoeienis. Zo ontstaat de gewenste 'participatiemaatschappij' die op eigen kracht kan functioneren, omdat zij zelf voor een deel de verantwoordelijkheid moet nemen voor de kwaliteit en de leefbaarheid in de wijk. De wijk zal zodanig gevarieerd en aantrekkelijk moeten worden ingericht, dat zij verschillende mensen – in verschillende fasen van hun leven – kan opnemen. Wanneer er meer 'kwetsbare' mensen wonen in een wijk biedt dat nieuwe mogelijkheden voor de woonomgeving. Het brengt kleine servicebedrijven, werkplaatsen, winkels, horeca en maatschappelijke organisaties dichterbij. Een bijkomend positief aspect is dat juist wijken die ongebruikte ruimte of oude markante gebouwen 'over' hebben en benut-

ten voor diverse (tijdelijke) bestemmingen, bijzonder gewaardeerd worden. De karakteristieke elementen van vroeger brengen vaak een goede sfeer en een gevoel van saamhorigheid met zich mee. Bekende voorbeelden van gebouwen die na een opknopbeurt dynamiek brengen in de wijk zijn Hotel New York in Rotterdam en het Energiehuis in Dordrecht. Deze (nieuwe) invullingen vormen een mooie opmaat naar duurzame gebiedsontwikkelingen.

Leegstand biedt kansen. Er zijn echter nog altijd grote reserves bij eigenaren en ontwikkelaars om hiermee structureel aan de slag te gaan. Schoorvoetend worden stappen gezet om een oud gebouw te transformeren tot een wooncomplex. Vaak wordt een dergelijk initiatief belemmerd doordat men te veel complicaties en hoge investeringskosten verwacht vanwege de wettelijke kwaliteitseisen voor nieuwe woningen. Wel wordt er nu al gewerkt aan regelgeving die dit mogelijk maakt. Bouwbesluit 2012 bijvoorbeeld, biedt initiatiefnemers ruimte om interessante woonconcepten te ontwikkelen in bestaande gebouwen, omdat hierin de stringente nieuwbouweis wordt losgelaten. Het vakblad ArchitectuurNL licht in een artikel van april jl. toe dat in Bouwbesluit 2012 is gekozen voor een eiseniveau dat recht doet aan de kwaliteit van het bestaande gebouw. Het 'rechtens verkregen niveau' geldt hierin als referentiekader. De inhoud van het artikel wordt geïllustreerd met een voorbeeld: de voormalige melkfabriek in Hilversum die

getransformeerd is tot een complex voor wonen, werken en leren.

#### De (nieuwe) rol van overheid en bedrijfsleven

In hoeverre bereiden gemeenten en private partijen zich voor op deze ontwikkelingen? Eind 2013 riep de gemeente Amsterdam ouderen via een persbericht op zich tijdig te oriënteren op verhuizing naar een 'toekomstbestendige' woning. Om in te spelen op de nieuwe behoeften worden bovendien door meerdere marktpartijen woonconcepten gelanceerd die hieraan voor een deel tegemoet komen. Bouw- en vastgoedbedrijven maken duidelijk dat zij voor iedere denkbare situatie betaalbare en duurzame woningen kunnen realiseren. Op beurzen en in vakbladen worden regelmatig wervende namen gepresenteerd als Wenswonen, Brighthouse, Halalwoningen en Huismerk, die individueel maatwerk, betaalbaarheid, energiezuinigheid en comfort beloven. Daarnaast speelt de markt in op de gewijzigde behoeften en raakt het begrip 'mantelzorgwoningen' meer ingeburgerd.

Om tegemoet te komen aan deze veranderde woonbehoefte speelt de transformatie van de leefomgeving een prominente rol. Dergelijke opgaven vergen een strakke en tevens flexibele organisatie. Veel belanghebbenden nemen structureel of tijdelijk positie in gedurende de verschillende fasen van het ontwikkelingsproces. Informeren en geïnformeerd worden: participeren, meedenken, besluiten, verantwoorden, al deze 'handelingen' zijn

nodig om met elkaar tot een optimaal en duurzaam resultaat te komen.

Grote opdrachtgevers zoals corporaties, die regelmatig optreden als (mede)initiatiefnemers in het (her)ontwikkelingsproces, hebben wegen gevonden om met verschillende partijen toekomstbestendige buurten tot stand te brengen. Zo heeft woningcorporatie Ymere goede ervaringen met een vorm als co-makership. Met vertrouwde partijen werkt zij samen volgens een beproefde methode, in overleg met de bewoners of toekomstige gebruikers, om vanaf de ontwikkelingsfase tot realisatie van de plannen te komen. 'Door langdurige samenwerking met partijen gaat de efficiency in het ontwikkel- en bouwproces omhoog en de kosten omlaag', zo luidt een tekst op de website van Ymere. Samenwerking op basis van wederzijds vertrouwen is een belangrijke voorwaarde om met elkaar een kwaliteitslag te maken én kostenreductie te bewerkstelligen. Er is een platform voor innovatie en er wordt gewerkt binnen één team vanuit één doelstelling. Door tijdig in overleg te gaan met bewoners worden hun eisen vroegtijdig in het programma meegenomen. De eerste resultaten van deze vorm van samenwerking worden positief beoordeeld. De projecten zijn gevarieerd en in een aantal projecten worden meerdere functies gecombineerd. Een voorbeeld is de renovatie en herbesteding van de voormalige Kraaipan-school in Amsterdam, waarin op de begane grond een wijkservicepunt voor de hele buurt is ondergebracht.

In buurland Groot-Brittannië wordt in de zomer van 2013 in de vakpers<sup>2</sup> melding gemaakt van een voorbeeld van een 'buurtplan in ontwikkeling', waarvan de noodzaak is ingegeven door ook voor ons land zeer herkenbare factoren. De term 'duurzaamheid' (Engels: sustainability) is het voertuig van een nieuw te maken buurtplan, maar in dit gebied – een kustplaatsje nabij Dover – is vooral sprake van vergrijzing, een afname van diverse faciliteiten en een wegtrekende bevolking. Het gevoel van urgentie wordt met name door de buurtbewoners zelf ervaren: hun angst voor het voortbestaan van hun gemeenschap en de wens tot verbetering van de toekomstige zelfredzaamheid van met name ouderen, heeft hen samengebracht. Oplossingen die in het kader hiervan worden aangedragen zijn onder andere een uitbreiding van lokale voorzieningen op het gebied van gezondheidszorg en ontspanning en vooral nú voorbereidingen treffen voor toekomstige woningbehoeften. Een mooi voorbeeld van het lokaal (h)erkennen van nut



Wonen in 2112 – 11-jarige winnares ontwerpwedstrijd 'Wonen in de toekomst' (basisschool De Bron, 2012).

en noodzaak van een nieuwe ontwikkeling, waarbij de lokale overheid actief deelneemt in het ontwikkelingsproces.

#### Een toekomstige beweging

'Het nieuwe wonen' vergt een soepele samenwerking tussen partijen, het vertrouwen en de inbreng van toekomstige eigenaren en huurders van huizen en gebouwen, professionaliteit van vastgoedpartijen en creativiteit van architecten en stedenbouwkundigen. Ook is er een belangrijke rol weggelegd voor financiële instellingen en een doortastende overheid. Om de verschillende en vaak tegenstelde belangen te kunnen verenigen moet het plan helder zijn voor alle betrokkenen en de grondexploitatie realistisch en transparant. De gebiedsmanagers die het planproces begeleiden, moeten een onafhankelijke rol hebben en het volledige vertrouwen van belanghebbenden. Daarnaast is een cultuuromslag binnen gemeenten noodzakelijk. Een cultuur waarin gewenste initiatieven worden gefaciliteerd, doch heldere grenzen worden gesteld om ongewenste effecten tegen te gaan.

Belangrijkste aandachtspunt daarin vormt wat mij betreft 'flexibiliteit met behoud van kwaliteit' en 'toekomstbestendigheid' van zowel bouwwerken als gebieden; de kwaliteit van bouwwerken en gebieden is immers instrumenteel voor de kwaliteit van de samenleving. Het succes hiervan zal in belangrijke mate samenhangen met het succesvol betrekken van alle betrokkenen, de transparantie van de grondexploitatie, de begeleiding van het proces én – uiteraard –

de eerder genoemde flexibiliteit ten aanzien van de regelgeving. Gemeenten ontkomen hierbij niet aan een stukje maatwerk met een duidelijk ontwikkel-, uitvoerings-, toetsings- en handhavingsinstrumentarium, om initiatieven van zowel burgers als bedrijven te kunnen beoordelen

#### Tot slot

De samenleving wordt gevarieerder en zal meer eigen verantwoordelijkheid dragen dan de afgelopen decennia het geval is geweest. De burger zal steeds meer zélf uitdrukking geven aan nieuwe woonvormen en de inrichting van het openbaar gebied. Het slagen van een evenwichtige ontwikkeling zal in belangrijke mate afhangen van de wijze waarop de overheid de burgers stimuleert én faciliteert. Een succesvol resultaat met de beoogde kwaliteit van deze nieuwe structuur zal bovendien afhangen van de wijze waarop ontwerpers en bouwers openstaan voor de sociale dynamiek en het eigen initiatief van de burgers, zodat zij in staat zijn die met hun expertise in de langzaam veranderende orde vorm te geven.

Het Nieuwe Wonen, in het licht van de verwachte demografische en maatschappelijke transitie, vergt kortom een nieuwe rol van burgers en bedrijven én een ondernemende overheid.

#### Noten

- 1 Ing. M.I. Verkaik MRE RRV – RICS Planning and Development Surveyor.
- 2 O.a. RICS Land Journal, juli 2013.