



Daar woon ik!
Hier wonen wij
biedt een integrale
benadering van
gezinsvriendelijk
wonen in de stad. Met
voorbeelden uit Den
Haag, en steden in en
buiten Nederland.

Het is bestemd voor
iedereen die belang
heeft bij het realiseren
van woningen voor
stedelijke gezinnen.



Peter Camp Daar woon ik! Hier wonen wij



Daar woon ik! Hier wonen wij

Gezinsvriendelijk
wonen in
Den Haag

- Daar woon ik! Hier wonen wij* handelt over:
- stedelijke gezinnen en slimme woonoplossingen
 - wonen in oude en nieuwe binnenstedelijke centra
 - gezinsvriendelijke woonomgeving en stapelbouw
 - inclusief wonen en thuisgevoel
 - nieuwe gezamenlijkheid en gedeelde voorzieningen
 - collectieve ontwikkeling en buurgemeenschappen

Deze zes aspecten vormen samen een aandrijf wiel waarmee gezinsvriendelijk wonen in de stad geanalyseerd, benaderd, bevorderd, geëvalueerd en versneld kan worden.

Daar woon ik! Hier wonen wij
Gezinsvriendelijk wonen in Den Haag

Peter Camp

Voor George en Riet, meedenkers van het eerste uur

OVERWEGING

*De maat van alle dingen
– zo die al bestaat –
is de juiste nabijheid,
inclusief de geboden afstand
van wat mét ons
en tégen ons is,
niet in enige afgebakende ruimte,
niet in een vermoede
of gevreesde confrontatie,
maar in het begrip
van de buigzame,
weerbare,
slijtbare
tussenruimte.*

Albert Bontridder, Vlaamse architect en dichter, 2012

Inhoudsopgave

6 Proloog *Daar woon ik!*

1. Stedelijke gezinnen

- 10 **Herontdekking van de stad** *De Hoge Vrijheid*
- 12 **Keerzijde populariteit** *Energiekwartier*
- 14 **Vraag en aanbod** *Afweging vestigingsgedrag*
- 16 **Andere eisen aan wonen** *Passiflora*
- 18 **Toekomstige woonkwaliteit** *Sam-Sam, Superlofts*
- 22 **Stedelijkheid in de luwte** *Coubertin*
- 24 **Gestapeld wonen** *Toren van Babel*
- 26 **Stadsappartementen** *Familyplan*
- 30 **Slimme oplossingen** *The Family Proeftuin Erasmusveld*

2. Binnenstedelijke locaties

- 36 **Grootstedelijke woonmilieus** *Binck Eiland*
- 39 **Verticale steden** *MARK*
- 41 **Nabijheid voorop** *De Maasbode*
- 43 **Kleinschalige ingrepen** *Izumiproject*
- 45 **Vergeeten plekken** *Meer dan 100 plekken*
- 48 **Buurtversnellers** *Sofielund, Binck Blocks*

3. Kindvriendelijke omgeving

- 54 **Kinderen in de stad** *Skywalk*
- 56 **Aantrekkelijke speelomgeving** *Handvatten kindvriendelijke stad*
- 58 **Speelplekken** *Poptahof*
- 60 **Stapelbouw** *Blok.Kids-Gids*
- 62 **Veilige speelruimte** *Leefstraten*
- 64 **Ontwerp van sociale ruimte** *Linck*
- 66 **Toe-eigenen van de stoep** *Schilderswijk Gedempte Gracht Den Haag*

4. Inclusief wonen

- 73 **Meergeneratiewonen** *Villa Sterappel*
- 74 **Kangoeroewoningen** *Amstelkwartier, Curaçaostraat*
- 76 **Gedeeld thuisgevoel** *Hedendaags hofje*
- 78 **Kwetsbare groepen** *Samen Hier*
- 80 **Ergens bij willen horen** *L'Espoir*
- 82 **Architectuur inzetten** *Kloosterbuuren*
- 84 **Inclusiviteit** *Spreefeld, Panderpleinproject*

5. De nieuwe gezamenlijkheid

- 90 **Delend wonen** *Centraal Wonen Houtwijk*
- 94 **Ander woonmodel** *'t Wisselspoor*
- 96 **Huis van de toekomst** *Expositie Housing Apart Together*
- 98 **Nieuwe woonvormen** *Schema Wij-gemeenschappen*
- 101 **Gemeenschapsvorming** *Woonpark Alt Erlaa*
- 102 **Manier van leven** *Woon-werkpand Nautilus*
- 104 **Sociale omgevingen** *BloemkoolBurenBond, Franck is een Binck*

6. Collectief ontwikkelen

- 110 **Actieve bewoners** *Le Medi en The Hudsons*
- 113 **Stadmaken** *Groene Mient*
- 114 **Zeggenschap** *De Warren*
- 116 **Samen bouwen** *Brutopia*
- 119 **Rol woningcorporaties** *Kalkbreite*
- 120 **Inclusief ontwikkelen** *MO*town, Laak Centraal*

7. All Inclusive

- 126 **Sociale insteek** *Team WAM*
- 128 **Epiloog** *Hier wonen wij*
- 130 **Literatuur**
- 131 **Colofon**
- 132 **Over de auteur**

De zeven hoofdstukken beschrijven de belangrijkste aspecten van het gezinsvriendelijk wonen in de stad. Ze vormen samen een aandrijf wiel waarmee het hierop gerichte beleid geanalyseerd, geëvalueerd en versneld kan worden.

DAAR WOON IK! HIER WONEN WIJ is een integrale benadering met voorbeelden uit Den Haag en andere steden in en buiten Nederland.

Leeswijzer

Al naargelang de voorkeur kan een hoofdstuk naar voren gehaald en in samenhang met de andere gelezen worden. De Haagse voorbeelden zijn gemarkeerd met een ooievaaricoon.

Proloog

DAAR WOON IK!

Roy, (10 jaar): Toen de Rotterdamse Baan klaar was, was het Schenkviaduct ook niet meer nodig.

De Ponte Vecchio kwam ervoor in de plaats. Een lange brug met gezinswoningen.

Die brug is dus speciaal ontwikkeld voor ons. Wij wilden graag in de stad (blijven) wonen.

Per kavel konden mijn ouders een bepaald aantal kilo's bouwen.

Hoe lichter ze bouwden, hoe meer volume ze konden maken.

Ze kochten een aantal van die kilo-kavels en

bouwden ons huis op het viaduct.

Met op de begane grond een atelier en een winkel.

Het mooie is nu dat de brug een sociale condensator is geworden.

Hij verbindt de wijken (Rivierenbuurt/ Bezuidenhout West) voor voetgangers en fietsers.

Allerlei mensen gaan er met elkaar aan de slag.

Ze stemmen zaken op elkaar af en smeden een nieuwe community.

Daar, op die brug, woon ik!

Hier, in deze buurt, wonen wij.

De Ponte Vecchio met waterval.

© Team WAM/
De stad van de toekomst



Stedelijke gezinnen

IN HET KORT

Gezinnen willen vaak graag in de stad blijven. Het klassieke gezin verandert, maakt plaats voor nieuwe types huishoudens. Die stellen andere eisen aan wonen in de stad. Ze ontdekken de voordelen van gestapeld wonen. Architecten en projectontwikkelaars komen met aantrekkelijke, slimme oplossingen.

ADVIES

Door niet te voorzien in woningen voor stedelijke gezinnen, houdt de stad straks een grote onderlaag en een elite over. Om dat te voorkomen is het raadzaam om op de korte termijn in de Woonagenda ook een percentage aan gezinswoningen op te nemen.

Herontdekking van de stad

Populariteit van de stad

Gezinnen hebben de stad de afgelopen jaren (her)ontdekt als een plek waar het goed mogelijk is om dubbele carrières en de zorg voor kinderen te combineren. Jonge mensen die naar de stad zijn getrokken, willen er blijven wonen als ze een partner en kinderen krijgen.¹

Onderzoekers van USP concluderen dat verrassend veel gezinnen best wel in een gezinsappartement willen wonen, zodat ze in de stad kunnen blijven. De hoeveelheid voorzieningen en de levendigheid die de (binnen)stad biedt, zijn voor veel stedelingen belangrijk.² Vooral in de grote steden Den Haag, Rotterdam, Utrecht en Den Haag bestaat een behoefte aan woningen voor gezinnen op verdichte hoogstedelijke locaties.³

Verklaringen

Er zijn drie mogelijke verklaringen voor de recente groei van het aantal gezinnen in de steden:

- Gezinnen zijn door een nieuwe waardering voor de stad eerder geneigd in steden te wonen. Wonen in de stad biedt verschillende voordelen voor een gezin waarvan twee ouders werken. Voorzieningen zijn veelal dichtbij en men kan zich eenvoudig tussen werk, kinderopvang/school en huis verplaatsen.
- Het woonaanbod (type woningen en woonmilieus) van steden is beter dan voorheen op gezinnen toegerust.
- Gezinnen willen wel weg uit de stad, maar zijn

door woningmarktomstandigheden niet in staat te verhuizen naar een andere plek. Analyses laten zien dat alle drie verklaringen geldig zijn.⁴

Trend

Verwacht wordt dat de behoefte aan stedelijk gezinswonen nog wel even voortduurt. Deze trend heeft vooral te maken met het belang van een stijgend opleidingsniveau en de opkomst van de tweeverdieners. In Nederland is het nog steeds een hele klus om zorg en werk te combineren. Dat maakt tijdrumtelijke nabijheid van voorzieningen en mensen tot een groot goed. Het Planbureau voor de Leefomgeving geeft aan dat de verjonging van de grote steden doorzet. De verwachting is dat tot 2025 in 80% van de Nederlandse gemeenten het aantal kinderen (4-12 jaar) zal dalen, terwijl met name in de vier grootste steden een groei is voorzien.⁵ De gemiddelde omvang van de meerpersoonshuishoudens stijgt doordat er nu steeds meer 'jonge' gezinnen gaan wonen.⁶

- 1 Dam, van F. & Groot, de C. (2017, 12 juli). *Triomf van de stedelijke voorkeur* PBL. Den Haag.
- 2 www.usp-mc.nl/nl/inzichten/usp-shop/shop/themaraapporten-wonen-vastgoed-en-ruimtelijke-ontwikkeling/verhuizen-en-woonconcepten/.
- 3 www.bpd.nl/onderzoek-stadsgezinnen.
- 4 <https://nidi.nl/nl/demos/2018/07/02>.
- 5 PWL/CBS, 2013
- 6 Beer, J. de, Ekamper, P. & Gaag, N. van der. (2018, februari). Grote steden groeien sneller dan de rest van Nederland. In: *Demos*.

DE HOGE VRIJHEID

De Petroleumhaven is een stoer stukje havengebied dat gaat veranderen in een hip woon- en werkgebied. Vlakbij twee stations, scholen, de Haagse binnenstad en tal van voorzieningen. Er komen zelfbouwkavels voor grote woon-werkwoningen, een appartementencomplex voor starters op de woningmarkt en een voor een bouwgroep. De Hoge Vrijheid van 70 meter hoog wordt in medeopdrachtgeverschap gerealiseerd. Er zijn woningvarianties mogelijk voor kleine en grote huishoudens. Bijzonder is dat de toekomstige bewoners met elkaar de grootte, de indeling, de gevels van hun eigen appartement en de collectieve functies kunnen bepalen. De Hoge Vrijheid is ontstaan uit de prijsvraag *Bouwen Op Elkaar* (gestapeld particulier opdrachtgeverschap), uitgeschreven door de gemeente Den Haag. In de definitieve gunning is bepaald dat het gebouw in mede-opdrachtgeverschap met toekomstige bewoners tot stand zal komen. De diversiteit van deze hoogbouw weerspiegelt de diversiteit van de hedendaagse samenleving.

Workshop toekomstige bewoners Hoge Vrijheid.

© Martijn van der Hijden architecten/OV Ontwikkeling (samenwerking Vink Bouw en Open Development)



Bewoners bepalen gevels en indeling.

© Martijn van der Hijden architecten/OV Ontwikkeling (samenwerking Vink Bouw en Open Development)



Keerzijde

Vertrekmotieven

De populariteit van de stad heeft echter ook een keerzijde: het wonen wordt hier inmiddels zo duur dat een deel van de gezinnen de stad weer verlaat. Er zijn te weinig huurwoningen voor gezinnen en de koopwoningen zijn erg duur. Er is een sterk achterblijvende bouwproductie en de steden worden volgebouwd met appartementen voor terugkerende kapitaalkrachtige vijftigplussers. Andere mogelijke redenen voor het vertrek uit de stad zijn de kwaliteit van het onderwijs, het verkeer, speelvoorzieningen, luchtvervuiling, gebrek aan groen en ruimte, openbaar vervoer en het imago van de multiculturele stad.

Cijfers

Ondanks een lichte daling in 2018 is het vertrekpercentage van jonge gezinnen uit de stad sinds 2013 elk jaar opnieuw toegenomen. Gezinnen met een hoger inkomen verlaten de stad het vaakst, evenals gezinnen zonder migratieachtergrond. Dat blijkt uit een analyse uit 2019 van het CBS. Uit eerder CBS-onderzoek bleek al dat 27 procent (Den Haag) tot 40 procent (Amsterdam) van de gezinnen binnen vier jaar na de geboorte van het eerste kind uit een van de steden verhuisde. Dat zijn vooral gezinnen zonder migratieachtergrond. Jonge gezinnen met een Turkse of Marokkaanse achtergrond verhuizen met name wat vaker binnen de grote steden.⁷

Stadsvlucht?

Omdat gezinnen geen passende woonruimte tegen betaalbare prijs op een aantrekkelijke locatie

kunnen vinden, vertrekken ze vaak met pijn in het hart. De Vlaamse socioloog en ruimtelijk planner Pascal De Decker (KU Leuven) wil echter niet spreken van een stadsvlucht. Niet alle jonge gezinnen trekken weg. Er zijn er ook die in de stad blijven omdat ze bijvoorbeeld geen auto willen of hebben, graag in gemengde buurten wonen, hun netwerken willen behouden en gebruik maken van de vele diensten in de stad. Zelfs bij de groepen die weggaan, kun je niet van een stadsvlucht spreken. Ze blijven zo dicht mogelijk bij de stad om er te werken, winkelen, zwemmen en van allerlei diensten gebruik te maken. Kortere afstand naar voorzieningen, zorgt nu eenmaal voor meer tijd voor het gezin.⁸

Wanneer mensen wegtrekken, al is het maar één gemeente verder, is dat wel een probleem. De stad verliest zowel de basisinkomsten als bepaalde vormen van consumptie.⁹ Om te voorkomen dat de stad straks een grote onderlaag en een elite overhoudt, zijn gerichte woningbouw en meer gezinswoningen voor het middensegment nodig. Jonge gezinnen zijn keihard nodig om de stad op termijn leefbaar te houden.^{10, 11, 12}

7 Ruim 1 op de 10 jonge gezinnen verliet Amsterdam in 2018 (2019, 26 juni). *Nieuwsbrief CBS*.

8 Bies, M. de (2019). *Kinderen van de stad*. Amsterdam: Academie van de Bouwkunst

9 De Decker, P. e.a. (2019). *Uit Genk. Gaan wonen bij de burens*, Oud Turnhout.

10 Klaassen, NM. (2017, 11 november). Waarom vluchten jonge gezinnen de stad uit? *AD/Haagse Courant*.

11 www.pbl.nl/publicaties/triompf-van-de-stedelijke-voorkeur

12 Latten, J. (2020, 24 februari) Randstad versus Randland, twee waarheden. Column in *Stadszaken.nl*

HET ENERGIEKWARTIER

Het Energiekwartier is de nieuwste stadsbuurt van Den Haag. Het voormalige industrieel gebied op vijf minuten van het centrum moet een stoere hippe buurt worden voor jong en oud. Er komen prachtige eengezinswoningen, sociale huurappartementen en herenhuizen in Haagse architectuurstijl. In het hart van de wijk komt een centrale ontmoetingsruimte, waar creatieve bedrijfsruimtes, horeca, kunstenaarsateliers en

een theater zullen komen. Buurtpark De Verademing wordt helemaal opgeknapt. Rond het Energiekwartier bevinden zich veel scholen, kinderopvang, terrasjes en winkels. Ook zijn er culturele voorzieningen en jaarlijks terugkerende festivals. Betrokkenheid is wel echt typerend voor deze buurt. Iedereen is reuze benieuwd naar wat er allemaal staat te gebeuren!



Nieuwe woonblokken in oude stads-wijk.

© Heijmans/
Staedion

Vraag en aanbod

Leefstijlen

Wonen in de stad kan aantrekkelijk zijn voor allerlei leefstijlen die passen bij de stedelijke dynamiek. De populariteit van de stad heeft volgens stadsgeograaf Lia Karsten alles te maken met ouders die werk en zorg anders zijn gaan verdelen: werkende moeders en zorgende vaders. Werkend moederschap en zorgend vaderschap hebben ertoe geleid dat werk en school dicht bij elkaar in de buurt moeten zijn. Bovendien krijgen stellen pas op latere leeftijd kinderen. Zij hebben al in de stad een heel sociaal netwerk opgebouwd. Dan is vertrekken naar een buitenwijk een minder aantrekkelijke optie.¹³

Status

Stedelijk wonen heeft weer status. Het is 'modern'. Wonen in de stad biedt verschillende voordelen voor een gezin waarvan twee ouders werken. Een sfeer van 'leven', amusement, gezelligheid en drukte en speciaalzaken zoals een bio- en tweedehandswinkel of aantrekkelijke eet- en drinkgelegenheden. Veel gezinnen beoordelen het als positief om hun kinderen in de stad te laten opgroeien.

Buiten Nederland

De opmars van het stadsgezin blijft niet beperkt tot Nederland, maar kent een veel bredere geografische verspreiding. Als een van de eerste steden van Europa liet Parijs een toename van het stadsgezin zien, hoewel het daar misschien wel nooit is weggeveest. Wie nu een uitstapje maakt naar een van de

Scandinavische hoofdsteden, ziet dat stadsparken vol zitten met jonge gezinnen. Ook in Londen en Berlijn is het stedelijke gezin duidelijk herkenbaar. Het is zelfs zo dat Berlijn, samen met Hamburg, het hoogste bruto geboortecijfer van Duitsland kent. En ook in Manhattan, midden in New York, rukken de jonge gezinshuishoudens op.

Wensen en behoeften

De voorkeur voor het suburbane in de stad geldt vooral voor het nieuwe, hoogopgeleide stedelijke gezin.¹⁴ De toename van het aantal (goed opgeleide) vrouwen van 20-30 jaar in steden is een belangrijke tendens om rekening mee te houden. Het aandeel gezinnen met een migratieachtergrond in de steden is steeds hoger. Deze gezinnen hebben gemiddeld meer kinderen. Het aanbod van aantrekkelijke stedelijke woonvormen voor lagere en middenklasse gezinnen blijft echter ver achter bij deze ontwikkelingen. Grote steden hebben ook nog te maken met expatgezinnen die voor een aantal jaren een woning, vaak in het hogere segment, zoeken.

De wensen en behoeften van gezinnen met een stedelijke woonvoorkeur is samen te vatten in het schema hiernaast. Oorspronkelijk bedoeld voor hoger opgeleide, is het ook bruikbaar voor lager opgeleide gezinnen.

De wensen en behoeften kunnen beschouwd worden als de vraagkant. Inzicht hierin maakt het mogelijk om de benodigde en gewenste kwaliteiten

Vraagkant

Factoren die ruimtelijk gedrag beïnvloeden

1. Stedelijke woonvoorkeur

- Behoeft aan stedelijke dynamiek en stedelijke cultuur
- Studiemogelijkheden, werk voor beide partners
- Nabijheid stedelijke voorzieningen (fietsafstand)
 - Je eigen gang kunnen gaan

2. Leefstijl en identificatie

- Behoeft aan identiteit/zelfbeeld
- Gelijkgestemde soortgenoten
- Authenticiteit/status/originaliteit

3. Tijdruimtevoordeel t.o.v. geld- en tijdsbudget

- Combineren zorg en aanbod/snelle verplaatsingen
- Betaalbaarheid wonen in relatie tot tijdvoordelen en budget

4. Sociaal, culturele en 'pedagogische' omgeving

- Behoeft aan goede scholen en kinderopvang
- Contact met gelijkgestemden
- Veilige, schone straat

5. Fysieke aspecten buurt en woningaanbod

- Behoeft aan 'kindvriendelijke' woonomgeving
- Veilig verplaatsen
- Geschikte woningen

Aanbodkant

Kwaliteiten stad/wijk/buurt/woning

Kwaliteiten stad

- Quality of life/imago
- Kennisinstituten/studiemogelijkheden
- Werkgelegenheid
- Kwalitatieve buurten/woonlocaties
- Nabij centrum anonimiteit en tolerantie, diversiteit in leefstijl/cultuur

Kwaliteiten buurt en straat

- Historie en imago buurt
- Diversiteit, voorzieningen, beeldkwaliteit
- Specifieke, unieke kwaliteit

Ligging en kwaliteiten buurt en straat

- Bereikbaarheid (vervoer)
- Nabijheid voorzieningen en werk
- Woningaanbod en prijs

Kwaliteiten voorzieningen buurt en straat

- Scholen en kinderopvang en activiteiten
- Communities
- Veiligheid en beheer

Kwaliteit gebouwde omgeving

- Speel/ontmoetingsplekken + ruimte
- Luwe woonstraten/veilige routes
- Grote woningen
- Grondgebonden woningen, of lift
- Buitenruimten

◀ Voorkeur ▶

◀ Voorkeur ▶

◀ Afweging ▶

◀ Toets ▶

◀ Toets ▶

van een succesvol woonmilieu te formuleren. Aan welke kwaliteiten moeten stad, buurt, straat en woning voldoen om tegemoet te komen aan deze vraag? Ofwel welke kwaliteiten bepalen of het aanbod geschikt is?¹⁵

13 Karsten, L. & Felder, N. (2016). *De nieuwe generatie stadskinderen*. Rotterdam.

14 Karsten, L. & Felder, N. (2016). *De nieuwe generatie stadskinderen*. Rotterdam.

15 Arendonk, W. van (2010). *Gezin in de stad. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling voor hoogopgeleide tweeverdieners*. Rotterdam.

Andere eisen aan wonen

Toename eenpersoonshuishoudens

Vandaag de dag ziet het samenleven er heel anders uit. In de toekomst wonen in de steden singles, vrienden, stelletjes en gezinnen zij aan zij. Kinderen groeien steeds vaker op bij één ouder (eenoudergezinnen). In 2019 woonde in stedelijke gebieden bijna een op de zes kinderen in een eenouderhuishouden. Twintig jaar geleden gold dit nog voor een op de tien kinderen. Het co-ouderschap neemt een vlucht: al ruim een kwart van de kinderen pendelt na een scheiding heen en weer tussen beide ouders (boemrangkinderen). Ook het aantal baby's dat geboren wordt in eenpersoonshuishoudens groeit.

Een van de belangrijkste oorzaken van het groeiende aantal eenoudergezinnen is het hoge aantal scheidingen.¹⁶ Meer en meer kinderen en volwassenen wonen daarom in twee huizen, omwille van een scheiding en LATrelatie.

Alleenstaanden

Het CBS voorziet dat er in 2047 3,6 miljoen alleenstaanden zullen zijn op een meerderjarige bevolking van bijna 15 miljoen. Bijna 1 op de 4 volwassen inwoners zal dan dus alleenstaand zijn.¹⁷ Dit leidt tot huishoudverdunding, onderbewoning, toename van verhuisbewegingen, een groeiende behoefte aan woningen en hogere woonuitgaven.

'Wat we nu aan demografische veranderingen zien is extreem', stelt Jan Latten, voormalig hoofd-demograaf bij het Nederlandse Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) en hoogleraar Sociale Demografie.

Hij verwacht dat we vaker in groepen zullen gaan wonen.¹⁸ Hoogleraar Psychodiagnostiek Paul Verhaeghe ziet deze kentering ook. We zijn zo individueel geworden dat we de groep missen. Vandaar dat mensen elkaar meer opzoeken. In woonvormen waarbij groepen mensen – koppels, singles, gezinnen en senioren door elkaar – gaan samenwonen. Ze hebben hun eigen vertrekken, maar delen bijvoorbeeld de tuin en de woonkeuken. Zoekend naar de juiste nabijheid en de juiste afstand.¹⁹

Nieuwe gezinsvormen

Naast het klassieke (heterogene) gezin – vader, moeder, twee kinderen – zijn er allerlei kleurrijke gezinsvormen. Met mooie benamingen als part-time-, samengesteld-, patchwork-, fusie-, mikado- en mozaïekgezin.

Er zijn bijvoorbeeld:

- gezinnen die de ene keer met twee en de volgende week met zes kinderen wonen
- echtparen zonder kinderen
- ouders van wie een kind weer terug bij hen in huis komt wonen (boemerangwonen)
- oudere echtparen van wie de kinderen het huis verlaten hebben (empty-nesters)
- onconventionele gezinsvormen zoals alleenstaande vrouwen en homostellen die samen een kind krijgen (homogeen gezin)
- mensen met één of meer stiefkinderen en behoefte aan een privéruimte

PASSIFLORA

In het wooncomplex Passiflora kun je samen met anderen, familieleden, vrienden, gezinnen, bevriende één ouderhuishoudens, kennissen, een aantal wooneenheden kopen. Naast of boven elkaar, wat je wil.

Het stedelijke vastgoedbedrijf AG Vespa in Antwerpen biedt een nieuw concept aan: 'buurkopen'. Met dit systeem kunnen kandidaat-kopers samen een bod doen op een of meer verdiepingen van twee of drie wooneenheden, en zo hun eigen burens uitkiezen. Het vastgoedbedrijf en het stadsbestuur willen hiermee ook het burengevoel in Antwerpen versterken.

- jongvolwassenen die langer bij hun ouders wonen (Hotel Mama)
- gezinsleden die met meer generaties onder één dak gaan wonen (boerderijgezin)
- gezinnen die zorg dragen voor oudere familieleden (zorg- of kangoerewonen)
- gezinnen die met anderen bij elkaar gaan wonen (extended family).

Het betreffende wooncomplex bestaat uit zestien woningen. De binnenplaats en de tuin moeten ontmoetingsplaatsen worden voor de bewoners en er is ook een gemeenschappelijke ruimte met terras om samen te komen. De lofts die aan een groepje of meer groepjes van burens worden verkocht, bevinden zich op dezelfde verdieping. Plezierig om elkaar te leren kennen, maar ook praktisch. Je kunt bijvoorbeeld makkelijker autodelen, samen een babysit inhuren of een gemeenschappelijke bibliotheek aanleggen.²⁰

Lofts voor groepjes van burens.

© Ilse Liekens



Stedelijkheid in de luwte.

© Ilse Liekens



16 Bouman, K. (2019, 23 december). Kinderen groeien steeds vaker op bij één ouder. *de Volkskrant*.

17 www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/26/honderd-jaar-alleenstaanden

18 Jan Latten op symposium over Tiny Houses, Almere 7 juli 2016.

19 Osch, van, B. (2020, 18 januari). Wie niet voldoet is een loser. *fd persoonlijk*.

20 Wijnsberge, E. van (2016, 16 april). 'Buurkopen': kies je burens en doe samen een bod. *De Standaard*.

Woonkwaliteit

Gezinstransitie

Dé woonvorm bestaat niet meer. Kinderen, jongeren, jongvolwassenen, volwassenen en ouderen maken in meer of mindere mate verschillende gezinstransities mee in hun levensloop. Voorbeelden zijn: het verlaten of opnieuw intrekken in het ouderlijk huis, alleen gaan wonen (met of zonder kinderen), starten van een samenwonenrelatie met een partner (met of zonder kinderen, gehuwd of ongehuwd), een eenoudergezin of een nieuw samengesteld gezin starten en verhuizen naar een collectief huishouden. Globaal genomen maken jongere leeftijdsgroepen vandaag meer gezinstransities mee dan oudere leeftijdsgroepen.²¹

Nieuwe uitdagingen

Vlaamse onderzoekers: De reële gezins- en woonpatronen in Vlaanderen veranderen sneller dan onze manieren om ze te registeren en te onderzoeken, sneller dan de woonmarkt en sneller dan het beleid. De dynamiek, multiculturele diversiteit en flexibiliteit van de hedendaagse gezinnen confronteren gezinsbeleid en woonbeleid met nieuwe uitdagingen'.

Ze stellen dat het niet meer volstaat om naar gezinnen te kijken vanuit een momentopname. Het gaat nu meer om de dynamiek: het inwonen bij ouders, alleen wonen, samenwonen met een partner en kinderen. Tijdelijke gezinsvormen en woonvormen volgen elkaar op. Er is geen standaardtraject.

Daarnaast is er een toenemende flexibiliteit binnen gezinnen. De samenstelling van veel gezinnen

kan van dag tot dag verschillen. Veel kinderen pendelen tussen een verblijf bij één van de ouders. Er is meer oog nodig voor het veranderen van woonpositie en woonbehoeften wanneer men een gezinstransitie doormaakt of wil doormaken.

Ook superdiversiteit is een toenemende realiteit. Vooral grote steden tellen een steeds groter aantal gezinnen met een migratieachtergrond. Een minder sociaaleconomische positie maakt dat gezinnen met een migratieachtergrond vaak slechter gaan wonen. In die groeiende etnisch-culturele diversiteit ontstaan nieuwe woonbehoeften en wensen.²³

Vragen

Hoe je woont is ook afhankelijk van tegenslagen in de levensloop, hoor je bij onderlaag of geslaagde bovenlaag. De realiteit van de risico's van scheidings, alleenstaand ouderschap, patchworkgezin, co-ouderschap heeft veel gevolgen voor de woningvraag. Hoe kun je wonen bijvoorbeeld aanpassen aan co-ouderschap of hoe kun je rekening houden met de financiële achteruitgang van alleenstaande moeders na scheiding? Hoe kun je gebouwen voldoende flexibel ontwerpen om aan deze veranderende woonbehoefte te voldoen? Welke vormen van nieuwe collectiviteit zijn mogelijk?

SAM-SAM

Sam-Sam share a little more is gericht op gezinstransities waarbij gezinnen het aantal gewenste vierkante meters kiezen, eventueel met oma en opa aan de overkant. Al naargelang de levensfase en ruimtebehoefte kunnen alleenstaanden, gescheiden ouders en jongeren

kleiner en groter gaan wonen. Het greenhouse en de patio zijn sterke sociale dragers. Ze zorgen voor laagdrempelige ontmoeting, elkaar tegenkomen 'met de jas uit'. Sam-Sam is ontworpen voor Ecowijk De Kiem in Arnhem.²²



Levensloopbestendige en meegroeiwoningen.

© Frank Marcus
Architecten



Greenhouse en de patio's zijn sterke sociale dragers.

© Frank Marcus
Architecten

Stadsdorp

Een inclusieve tolerante stad, met burens die elkaar ontmoeten is het ideaal van architect Marc Koehler: 'Het draait niet om luxe. In zijn flexibel indeelbare superloftgebouwen wil hij juist zo veel mogelijk verschillende woningtypen: van 30 vierkante meter tot 200 vierkante meter. Dan krijg je een leuke mix van mensen en krijg je eigenlijk een soort ministad, of een stadsdorp. Dat is de sleutel tot een inclusieve stad. Combineer de entreehal met een lounge met werkplekken voor thuiswerkers, een speelruimte voor kinderen of een werkplaats met gedeeld gereedschap, waar iemand even iets kan repareren of een kastje kan schilderen. Maak collectieve dakterrassen met barbecues, zonneweides en buitendouches. Zorg ook voor plekken waar bewoners en omwonenden elkaar spontaan tegenkomen.'²⁴



21 Van Peer, C., & Corijn, M. (2013). Gezinstransities in Vlaanderen. Brussel.

22 www.marcus-architecten.nl/067-schuytgraaf-arnhem-o/

23 Luyten, D. e.a. (2015). *De sleutel past niet meer op elke deur*. Antwerpen.

24 Boon, L. (2019, 6 oktober). Architect Marc Koehler: 'Zelfbouw gaat over ballen hebben'. *Het Parool*.

25 <https://superlofts.co/super-living/a-riot-of-colour-like-and-roys-dynamic-loft-featured-in-eigen-huis-interieur/>

Zelf ingedeelde loftwoning.

© Jordi Huisman/
Jansje Klazinga (interieur)/Marc Koehler Architects

SUPERLOFTS

Architect Marc Koehler ontwerpt superlofts: grote, lege appartementen. Hij ontwikkelt ze samen met coöperaties van bewoners. In een daarvan woont een gescheiden echtpaar dat wel

samen de kinderen opvoedt: ze wonen naast elkaar, met allebei een eigen voordeur, maar ook een gemeenschappelijke ruimte.²⁵



Superlofts, Houthaven Amsterdam, binnen een wereld van diversiteit. © Jordi Huisman/ Marc Koehler Architects

Stedelijkheid in de luwte

Suburbaan wonen in de stad

Gezinnen die graag in de stad willen blijven wonen – en die het zich kunnen veroorloven – zoeken ‘stedelijkheid in de luwte’ op. Ouders wensen een buurt met een groene uitstraling, brede stoepen, binnenterreinen en verkeersluwe pleinen waar veilig gespeeld kan worden. Woonstraten met niet te veel geparkeerde auto’s en verkeer, maar wel een goede bereikbaarheid van de woning. Stedelijk wonen bespaart tijd: niet te ver van je werk af, in de buurt van een school en andere voorzieningen, openbaar vervoer en als het kan snel bereikbaar op de fiets.

Elkaar goedendag zeggen

Echte stedelijke gezinnen willen dicht in de buurt wonen van alles wat de stad hen te bieden heeft. Denk aan scholen, kinderfestivals, speelplekken en sociale contacten met andere ouders. Speelkameerades zijn belangrijk en dat geldt ook voor voorzieningen die op kinderen zijn gericht. Maar ook voorzieningen voor de ouders zelf, zoals cultuur en horeca. In de stad kunnen zij een baan combineren met kinderen, cultuur en een rijk sociaal leven. Een woonomgeving waar mensen elkaar goedendag zeggen heeft hoge prioriteit.²⁶

²⁶ Keesom, J. (2013). *Nestelen in de stad*, Amsterdam.

²⁷ Kleinhans, R. (2020, 8 januari) Gebiedsontwikkeling in de Binckhorst: weinig voorzieningen vanwege of ondanks de Omgevingswet? *Gebiedsontwikkeling.nu*.

Locatiekeuze

Bij locatiekeuzes wordt erop gewezen dat toekomstige bewoners – het zijn pioniersgezinnen – gebruik kunnen maken van de nabije bestaande buurt- en wijkvoorzieningen. Een tekort hieraan is soms onbedoeld het bijeffect van verdichting. Vooral als de wijk nog in ontwikkeling is. Het risico is dat er een Vinx-scenario ontstaat en het voorzieningenniveau niet wordt gehaald. Om alle voorzieningen te integreren in de stedelijke bouwblokken is samenwerking van gemeente met ontwikkelaars en andere belanghebbenden noodzakelijk.²⁷ Dat geldt voor openbaar vervoer, culturele voorzieningen, scholen, maar ook voor hoogwaardige openbare ruimte en openbaar groen.



Binnentuin.

© Wonam

COUBERTIN

Kunnen kiezen uit veertien woningtypes.

© Wonam

Op Zeeburgereiland is in 2019 een divers appartementencomplex met 89 middenhuurwoningen verrezen. Hier wonen gezinnen, singles, vrienden en stelletjes zij aan zij. In dit woongebouw kunnen zij kiezen uit 14 woningtypes. Coubertin ligt aan de oostzijde van Amsterdam in de Sportheldenbuurt en is goed bereikbaar

via de Ring A10 afslag S114 en de Piet Heintunnel. In deze nieuwe stadswijk worden de komende jaren sportvelden, zorgvoorzieningen en winkels aangelegd voor straks meer dan 10.000 inwoners. Een basisschool en het IJburgcollege II zijn hier al gevestigd.

Gestapeld wonen

Niet-grondgebonden gezinswoningen

Veel gezinnen staan positief ten opzichte van het concept van een gezinsappartement. Anders dan gezinnen in landelijke gebieden vinden veel stedelijke gezinnen een gestapelde en niet-grondgebonden woning een prima alternatief. Ze willen liever een ruim dakterras, dan een groene tuin. Een ruime gezinswoning in de stad met zowel privévoorzieningen zoals een eigen buitenruimte, maar ook collectieve ruimtes. Ze zien juist ook voordelen aan het wonen in een flat. Zoals compact wonen met uitzicht, weinig schoonmaak, onderhoud en overlast. Niet alle gezinnen willen per se een tuin en een eigen parkeerplek. Bij niet-grondgebonden gezinswoningen kan ook een gemeenschappelijk dek een goede speelplek zijn. Als het maar speelaanleiding geeft. Zoals groene binnenstraatjes, waar kinderen veilig kunnen spelen en ouders elkaar kunnen ontmoeten.²⁸

Ideeën voor een gezinsappartement

De gestapelde gezinswoning ofwel het eengezinsappartement was de inzet van een open oproep georganiseerd door de gemeente Rotterdam. Aan de collectieve zoektocht naar een te realiseren nieuwe typologie, die bovendien Rotterdam als woonstad zou promoten, werd massaal gehoor gegeven. De ruim 150 inzendingen, een aantal boeiende beschouwingen en het juryrapport zijn opgenomen in de bundel 'Een gezinsappartement'. De publicatie biedt een breed palet aan ideeën.²⁹

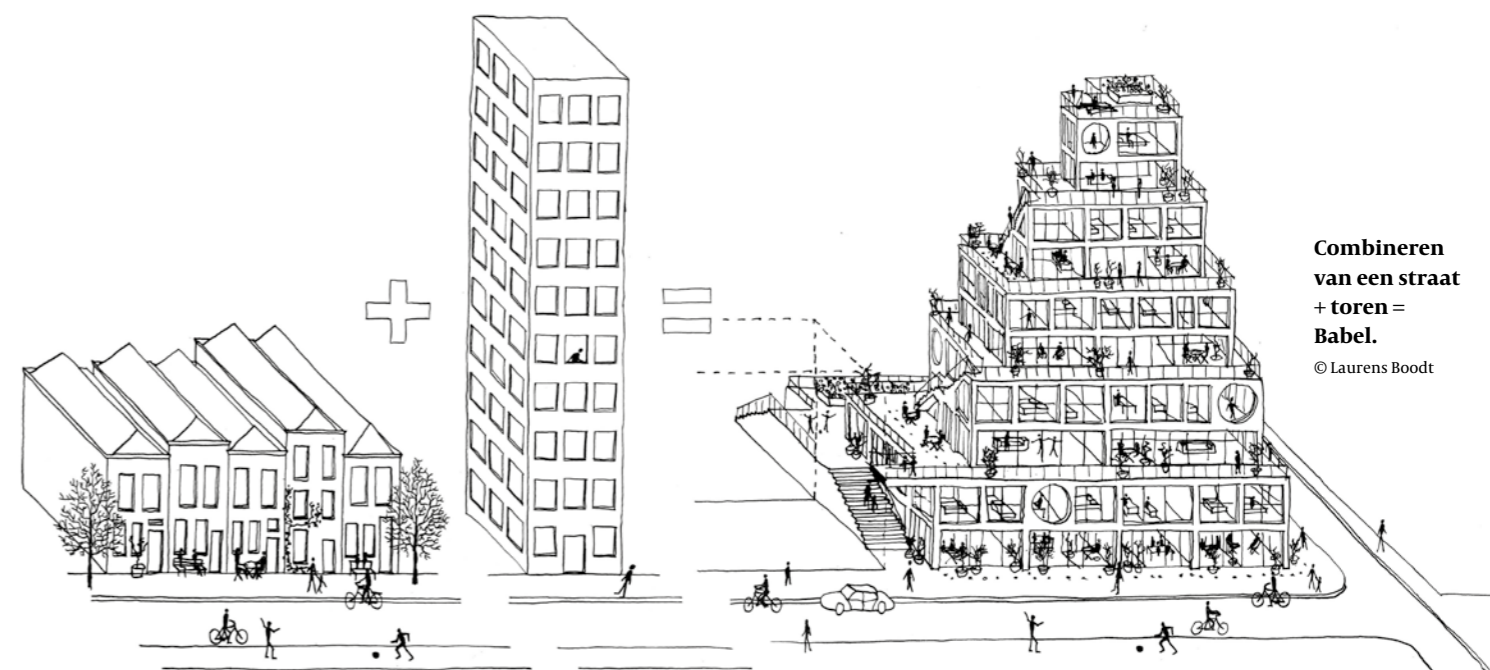
TOREN VAN BABEL

De Rotterdamse Toren van Babel, of BABEL, zoals het project inmiddels heet, biedt gezinnen de mogelijkheid om op een comfortabele en unieke manier in de stad te wonen. Architect Laurens Boodt had een piramidevormig gebouw ontworpen met een verbindingsstraat die rondom naarboven slingerde langs de gestapelde woningen. Het motto is 'Gezinnen verbinden'. Gezinnen vormen een belangrijke schakel tussen verschillende generaties in de stad. Daarnaast zijn gezinnen ondernemend. Vooral ouders met jonge kinderen zijn veel op straat en in de stad te vinden, wat voor levendigheid in de buurt zorgt. Het gebouw nodigt uit tot contact leggen met medebewoners en de omgeving. Dat contact is waar gezinnen naar op zoek zijn, 'BABEL is eigenlijk een woonwijk, een buurtje in een gebouw. Dat maakt het anders dan een normaal appartementencomplex.



Verbindingsstraat die rondom naarboven gaat.

© Laurens Boodt



Combineren van een straat + toren = Babel.

© Laurens Boodt

28 www.bpd.nl/actueel/blog/toekomstgerichte-oplossingen/zo-houden-we-gezinnen-in-de-stad.

29 Hemert, J. van, Freeling, M. & Boumans, M. (2017). *Een gezinsappartement. Een gesprek tussen stadmakers. Gestapeld wonen voor gezinnen in de stad?* Rotterdam.

Stadsappartementen

Nieuw type woning

Gestapeld wonen voor gezinnen is in veel Europese steden heel gewoon, maar in Nederland zijn we daar niet zo mee bekend. Nederland heeft altijd liever rijtjeswoningen gebouwd in uitbreidingswijken of satellietsteden. Maar deze trend keert zich langzaam om.

Wonen met een gezin in de stad vraagt dus om een nieuw type woning.

Meegroeien met het gezin

Er is niet één type stadswoning waarin een gezin de hele levenscyclus kan doorlopen. Het ontwerponderzoek 'Family Plan' is een denkoefening en biedt zeven verschillende prototypes voor gestapelde stadswoningen die aansluiten bij verschillende levensfasen van het gezin en die uiteenlopende woonwensen kunnen vervullen.

De zeven archetypen stadsappartementen die ANA en BPD hebben benoemd kunnen meegroeien met het gezin, en zijn voor meerdere gezinstypen geschikt.

Interessante oplossingen zijn bijvoorbeeld een brede hal, slaapkamer als bedstee, mogelijkheid tot het creëren van meer kamers, meerdere deuren naar vertrekken (badkamer), oversized toilet als tweede badkamer, flexibel logeerbed of schuifkast voor tijdelijke extra ruimte en afsluitbare privévertrekken en binnenkomen in de (woon)keuken.

Een te hoge flexibiliteit binnen één ruimte, slapen

en werken bijvoorbeeld, is niet ideaal. Er kan niet van bewoners verwacht worden dat zij elke dag hun slaapkamer ombouwen tot werkplek.

Prototypen stadsappartementen

1. De *collectief-privéwoning* kent slimme ontwerp-oplossingen voor gezinnen die het samen zijn belangrijk vinden.
2. De *slaaptrein-woning* met veel ruimte om samen te zijn. De slaapkamers zijn niet groter dan nodig is. Een slimme oplossing voor grotere en parttime gezinnen.
3. De *multikamerwoning* biedt ruimte aan gezinnen die hun woning steeds anders willen kunnen indelen en privacy belangrijk vinden.
4. De *straat-woning* met twee verdiepingen, net als een eengezinswoning, maar gestapeld. De woning biedt ruimte aan gezinnen die ontmoeten belangrijk vinden en graag een eigen plek hebben. Hij past ook goed bij het Nederlandse rijtjeshuisdenken.
5. De *hoek-ruimtwoning* waarin collectieve ruimtes en privévertrekken duidelijk van elkaar gescheiden zijn. Er zijn brede gangen veel (speel)ruimte binnen en buiten de woning. Ideaal voor verschil-

lende typen gezinnen waar wonen en werken gecombineerd worden en ruimtes flexibel gebruikt worden.

6. De *flex-halwoning* heeft een ruime entreehal die voor verschillende activiteiten te gebruiken is. Er is veel leefruimte en mogelijkheid om samen te zijn, maar ook voldoende plek om je even terug te trekken op je eigen kamer.
7. De *binnen-buitenwoning* heeft mogelijkheden voor gezinnen die buiten zijn belangrijk vinden. Het balkon en de plantenbakken zijn een deel van de woning.

FAMILYPLAN

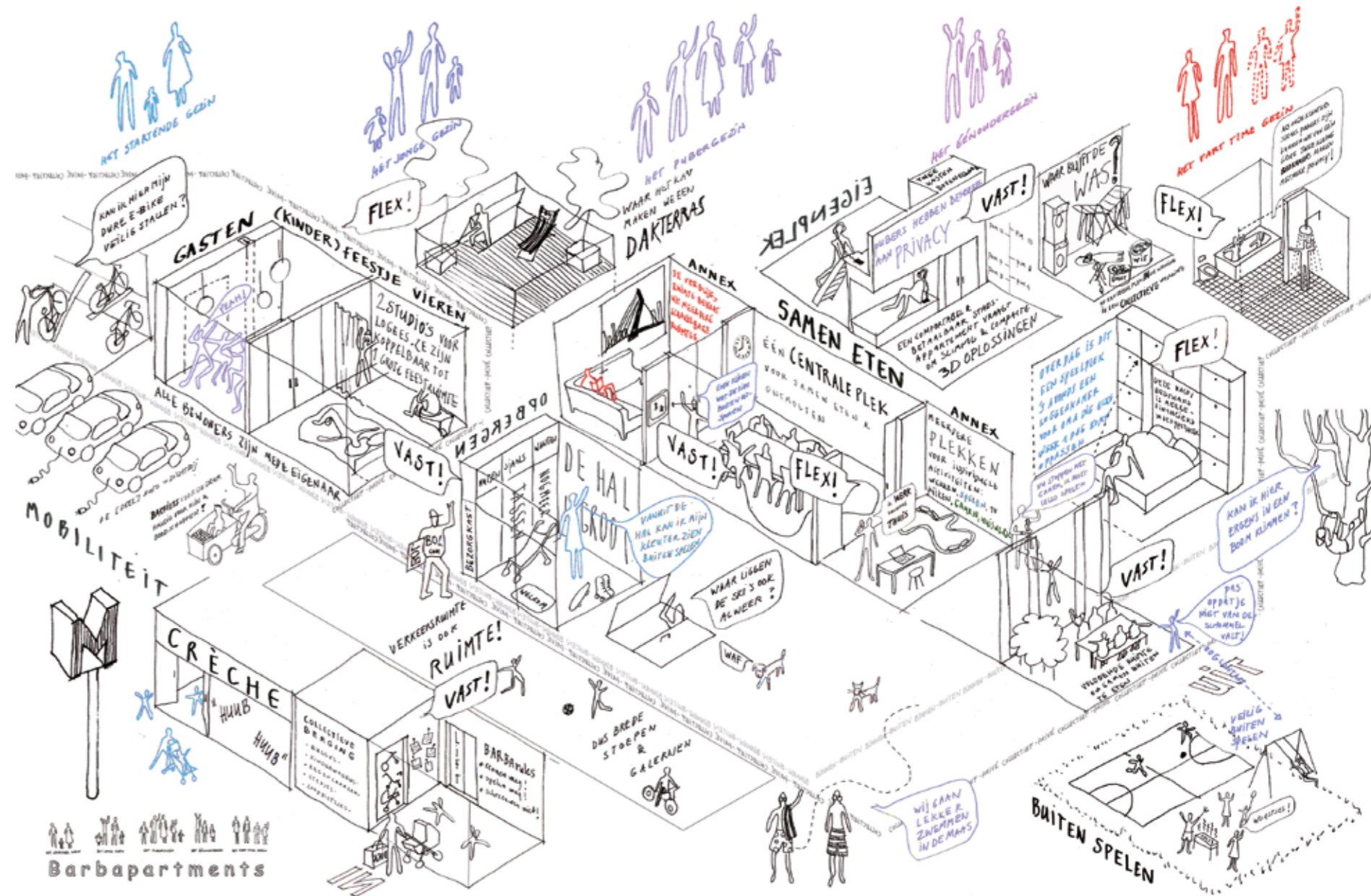
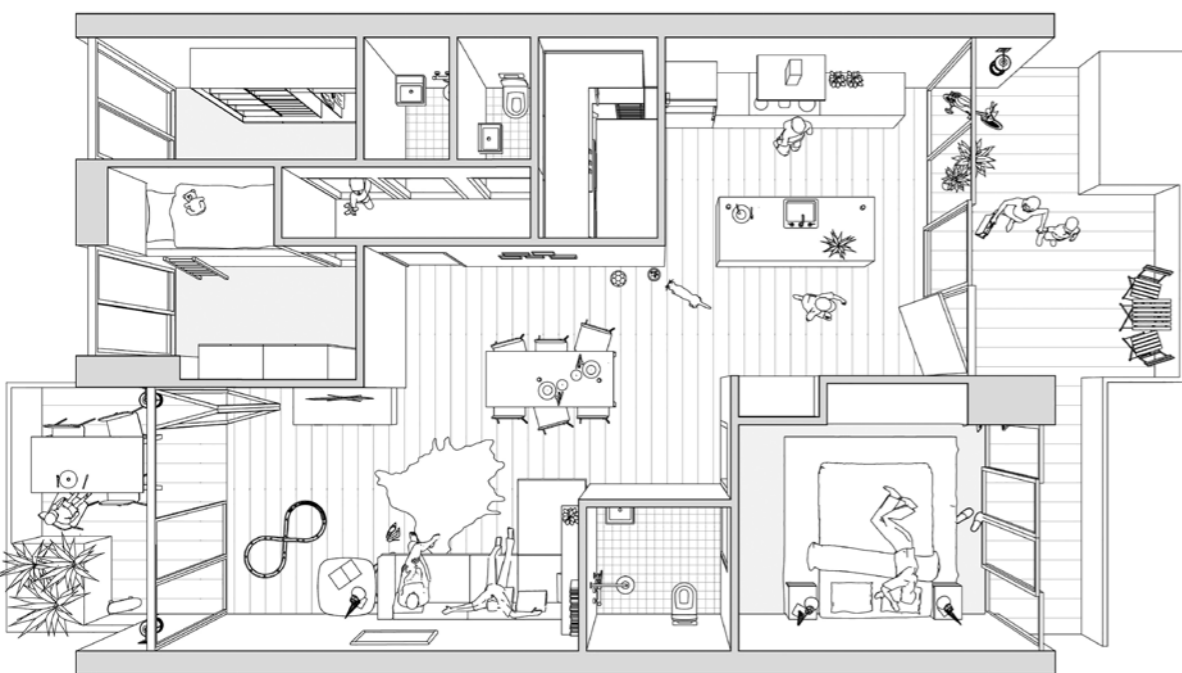
BPD en ANA architecten onderzochten welke soort stadsappartementen bij de woonwensen van verschillende gezinstypen kunnen passen. Een stadswoning in gestapelde bouw, die geschikt is voor gezinnen en aan te passen is aan de veranderingen die een familie met opgroeiende kinderen doormaakt. Bijvoorbeeld voor het jonge gezin, het pubergezin, het éénoudergezin en het part-time gezin.³⁰



Slaaptrein-woning.

© ANA Architecten en Bouwfonds Property Development (BPD)

30 www.ana.nl/portfolio-item/de-leefwereld-van-het-kind/; www.bpd.nl/media/129198/family-plan_stadswoningen-voor-gezinnen.pdf



**Binnen-
buiten-
woning.**
© ANA Architecten
en Bouwfonds
Property Develop-
ment (BPD)

**De leefwereld
van het kind.**
© ANA Architecten
en Bouwfonds
Property Develop-
ment (BPD)

Slimme oplossingen

Voorzieningen delen

Stedelijk wonen is relatief duur, dat vraagt derhalve om slimme compacte oplossingen voor verschillende vormen van gebruik. In The Family worden daarom bepaalde voorzieningen gedeeld. Zoals een klusruimte of een gezamenlijke opslag.

Gezinslocatie

The Family ligt aan de zuidkant van Nieuw Delft. Deze strategische en centrale ligging is voor gezinnen een goede uitvalsbasis. Werk, scholen en winkels liggen op loop- en fietsafstand. De auto-ontsluiting is goed en bovendien ligt het nieuwe Station Delft om de hoek. Nieuw Delft – dat nu nog volop in ontwikkeling is – biedt straks allemaal voorzieningen en plekken die het leven in de stad aangenamer maken, zoals het vele groen langs de nieuwe singels en het Leeuwenhoekpark. Tussen de gebouwen is een mix van publiek, collectief en privaat groen.

Bouwen aan een community

Het gebouw wordt niet allen benaderd als een 'building', maar ook als building in termen van 'bouwen aan een community'. Daarvoor wordt ingezet op de interactie met de bewoners, het ondersteunen van de lokale economie, het minimaliseren van impact op de omgeving, het welzijn van de bewoners, energie-efficiëntie en een groene leefomgeving en autodelen.



THE FAMILY

The Family in Delft is een 'Stadsgezinscommunitybuilding', een gezinsgebouw dat ruimte en veiligheid biedt die huishoudens met kinderen wensen, op loopafstand van de stedelijke reuring en ook binnen financieel bereik met een middeninkomen. In dit woongebouw vind je diverse appartementen speciaal voor gezinnen en gemeenschappelijke binnen- en

buitenruimtes. Woningen van één of meerdere woonlagen die door een slim ontwerp eenvoudig zijn aan te passen voor elke gezinsfase. Wil je meer (of minder) slaapkamers, bergruimte of juist meer privacy? De woningen kunnen relatief makkelijk afgestemd worden op de behoeften van je gezin. Ook als die in de loop der tijd veranderen. Of je nu 1 kind hebt of 4 of



Voetbalkooi op het dak en glijbaan van de ene naar de andere verdieping.

© ANA Architecten

dat je het ene weekend veel kinderen thuis hebt en het andere weekend niet. Bovendien als die het nest straks verlaten hebben, hoef je niet te verhuizen. De woningen in The Family bieden je alle ruimte. Voor kinderen is er onder andere een voetbalkooi op het dak en een glijbaan van de ene naar de andere verdieping.



PROEFTUIN ERASMUSVELD

Proeftuin Erasmusveld is een nieuwe stadsbuurt in de ecologische zone van Den Haag. Bewoners geven samen vorm aan hun dromen

om een prettige omgeving te creëren. In het eerste woongebouw met circa 100 wooneenheden, waaronder ook gezinsappartementen, staan

samen leven, duurzaamheid, collectief ruimtegebruik en de deeleconomie centraal. Op de locatie was tijdelijk een tiny village. Met Proef-

tuin Erasmusveld wordt een duurzaam stedelijk milieu aan de stad toegevoegd.³¹

Woongebied
kun je met je
buren delen.

© Bouwfonds
Property Develop-
ment (BPD)

31 Woongebied
kun je met je
buren delen
© Bouwfonds
Property
Development
(BPD)

Binnen stedelijke locaties

IN HET KORT

Ontwikkelaars van projecten bouwen verticale dorpen en buurtjes. Langs de randen van de stad of in inbreidingsgebieden. Menselijke maat, collectiviteit en nabijheid van mensen en voorzieningen staan voorop. De nieuwe hoogstedelijke woonmilieus bieden mogelijkheden en kansen. Tegenover deze grootschalige aanpak staat de kleinschalige subtiele benadering van oude stadsbuurten.

ADVIES

'Blauwdruksteden' zien er goed uit op papier, maar werken niet zonder meer. Om toch het bedoelde buurtgevoel te laten floreren, zijn programma's voor community-ontwikkeling een onmisbare voorwaarde.

Grootstedelijke woonmilieus

Binnenstedelijke transformatie

De Binckhorst in Den Haag, vlakbij het centrum van de stad, is een 130 hectare groot industrieterrein met bedrijven en kantoren. Het wordt getransformeerd naar een divers woon-werkgebied. In totaal komen hier minimaal 5000 woningen, waarvan 30% sociale huur en 20% middeldure huur. De rest is koop en vrije sector.³² De Binckhorst is eerder een stadsdeel of een grote stadswijk dan een buurt.

Meer flexibiliteit en ruimte voor initiatieven

In de afgelopen jaren heeft de oude garde ondernemers er in de Binckhorst veel jonge (creatieve) ondernemers bijgekregen die het gebied hebben ontdekt als dé plek om te maken, te innoveren en te ondernemen. Zo zijn diverse bijzondere voormalige industriële gebouwen en gebieden omgevormd tot plekken voor start-ups en creatieve broedplaatsen. Het jaarlijkse I'M BINCK-festival (sinds 2012) creëert impulsen en legt verbindingen tussen oude en nieuwe gebruikers van de Binckhorst, huidige en toekomstige bewoners, alsook instellingen en bedrijven uit andere delen van de stad.³³

De Binckhorst heeft het in zich om uit te groeien tot een innovatief, duurzaam woon-werkgebied waar pioniers trots zijn het ontstaan van een buitengewoon stuk stad mee te maken. I'M BINCK gaat de nieuwe bewoners kennis laten maken met de bestaande rijkdom van hun nieuwe woonplek en hen betrekken bij de verdere ontwikkeling ervan.

Dat doen ze door het verbreden van het bestaande netwerk, en met tours door het gebied.³⁴

Meerdere centra in de stad

Voormalig Haags stadsstedenbouwer Maarten Schmitt: 'Als je in een stad functies wilt mengen, zul je de hoogte in moeten. Alleen dan krijg je op een paar vierkante kilometer gedaan dat er veel ambtenaren door een deur naar binnen kunnen en er ook nog ruimte is voor een café, een boekwinkel, een supermarkt, noem maar op. Ga je niet de hoogte in, dan krijg je wanden waar niets gebeurt.'³⁵

Door hoogbouw toe te staan op plekken die goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer creëer je een stad met meerdere centra, die onderling verbonden zijn en samen één stad vormen. Dit zijn gebieden waar centrumstedelijke functies nadrukkelijk een, voor de stad mogelijk iconische, plek krijgen. Met, rond knooppunten van openbaar vervoer, een aantrekkelijke mix van wonen, werken, eten en recreëren. De stad groeit zo naar een polycentrische stad die de economische groei meer over de stad verspreidt. De vraag is straks niet meer 'wie heeft de hoogste?' maar 'wie heeft de meeste centra?'³⁶

³² Brink management/advies 2017.

³³ www.imbinck.nl.

³⁴ www.denhaag.nl/nl/in-de-stad/wonen-en-bouwen/bouwprojecten/gebiedsontwikkeling-binckhorst/omgevingsplan-binckhorst.html.

³⁵ Bijl, R. (Red). (2009). *Den Haag, Maarten Schmitt*. Rotterdam.

³⁶ Naafs, S. (2019, 23 oktober) Rotterdam: eerste stad van Nederland met meerdere centra. *Vers Beton*.



Aftrap I'M BINCK Festival 2016.

© Marc Heeman
Photography



Uitzicht op bedrijventerrein in transformatie.

© Ronald Schlundt
Bodien en AVEQ
Creatieve Producties
Den Haag

Verticale dorpen en steden

Stedelijke economie

De vraag naar nieuwe woningen bedraagt tot 2030 ongeveer 1 miljoen. Naar schatting moet daarvan een derde worden gerealiseerd in binnenstedelijke transformaties. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling betreft niet alleen woningbouw. Ook andere functies krijgen daarbinnen een plek. Vanuit de woonconsument is daar ook behoefte aan. Het werken aan betaalbare woningen en bedrijfsruimten draagt bij aan een florerende stedelijke economie. Het helpt bewoners en bedrijven om hun eerste stapjes te zetten op de woon- en werkladder.

Community-ontwikkeling

Verticale steden zijn steden met veel hoogbouw óf megaconstructies waarbinnen alle functies van een stad, wonen, werken en vrije tijd, gecombineerd zijn. Ze hebben niet de decennia van gelaagde culturele ontwikkeling gehad om het straatleven op zichzelf te laten gedijen. De plannen met gedeelde faciliteiten en mooie publieke buitenruimtes van 'blauwdruksteden' zien er goed uit op papier, maar werken niet zonder meer. De ervaring met hoogbouwappartementen leert dat bewoners ruimtes, ontworpen voor sociale activiteit, op momenten bezoeken dat er niemand anders in de buurt is. Om toch het bedoelde buurtgevoel te laten floreren, zijn programma's voor community-ontwikkeling dan ook een onmisbare voorwaarde.³⁷

MARK

MARK, Leidsche Rijn Utrecht, is een verticaal dorp voor gewone mensen en alle generaties. Het moet een voorbeeld worden voor gezond binnenstedelijk wonen, een plek waar wonen, sporten en natuur samenkomen. De 1.125 klimaatneutrale woningen – waarvan 60% sociale huur, middeldure huur en zorgwoningen zijn – krijgen patio's en groene tuinen. Op verschillende niveaus in de torens komen plekken waar bewoners, ouders en kinderen elkaar kunnen ontmoeten.

Met gedeelde wasserettevoorzieningen, flexibele werkplekken, deel-logeerkamers en ateliers



Meer dan 60% van de woningen is sociaal, middelduur of bedoeld voor bewoners met een zorgbehoefte.

© Vero Visuals & A2 Studio



De Duikplank.

© AVEQ Creatieve Producties/Kraaijvanger Architects



BINCK EILAND

Binck Eiland ligt op de Binckhorst. Tot 2015 werd het gebouw gebruikt door uitgeefgigant SDU. Het markante kantoorgebouw van 9 verdiepingen is nu getransformeerd tot een prachtig en modern Haags appartementengebouw met koop- en huurwoningen. Er zijn gezinswoningen van drie of vier lagen waar je de auto parkeert onder de binnentuin aan de achterzijde van de woning. In 15 minuten fietsen ben je

in het centrum van Den Haag. Door de toevoeging van balkons en op het oude gebouw een extra bouwlaag te leggen, De Duikplank, is het ook een mooi voorbeeld van het duurzaam herbestemmen en optoppen van oude gebouwen. In 2017 is het nieuwbouwproject Binck verkozen tot 'Beste toekomstige woningbouwproject in Den Haag'.

Nabijheid voorop

Menselijke maat

Menselijke maat, collectiviteit en nabijheid van mensen en voorzieningen staan voorop. Wonen, werken, winkelen, recreëren, alles moet zich in de buurt van elkaar afspelen. De openbare ruimte zal daarom allerlei vormen aannemen om iedereen te faciliteren. Zowel in de buitenruimte als binnen in de gebouwen. Zoals de straat als huiskamer, gemeenschappelijke tuinen, vrij toegankelijke lobby's, publieke atria, interne shortcuts. Het voetgangersnetwerk op verschillende lagen vormt daarbij de belangrijkste drager voor ontmoeting. Er ontstaat dan een stad die beloopbaar is, met verticale 'echte' buurten.

Diversiteit bevorderen

Woontorens trekken overwegend welgestelde tweeverdieners aan. Er zijn tal van maatregelen die diversiteit van mensen, functies en bedrijvigheid in en rondom een hoogbouwcomplex bevorderen. Zo kan de bouw van speciale gezinsappartementen met gezamenlijke publieke binnentuinen bijdragen aan meer diversiteit in huishoudens. Woontorens kunnen niet alleen worden gegund aan projectontwikkelaars, maar ook aan woningcorporaties, wooncoöperaties en collectieve zelfbouwgroepen.³⁹

DE MAASBODE

In Rotterdam komt het woonproject De Maasbode, een zeventig meter hoog woongebouw op een ideale plek achter de Witte de Withstraat. Er is weinig autoverkeer en er zijn twee scholen op loopafstand, typisch een plek waar je de 'gezinslogistiek' goed kunt regelen. Makkelijk je fiets neerzetten, snel boodschappen doen, eenvoudig een oppas regelen. In de woontoren komen appartementen, penthouses en gestapelde eengezinswoningen met binnenstraatjes, waar kinderen veilig kunnen spelen. Om families op hoogte van buitenruimte te voorzien heeft deze familyscraper rondom grote balkons. Hier en op de speelstraten komen de bewoners elkaar tegen.



Duurzaam wonen in de hoogste toren van Utrecht.

© Vero Visuals & A2 Studio

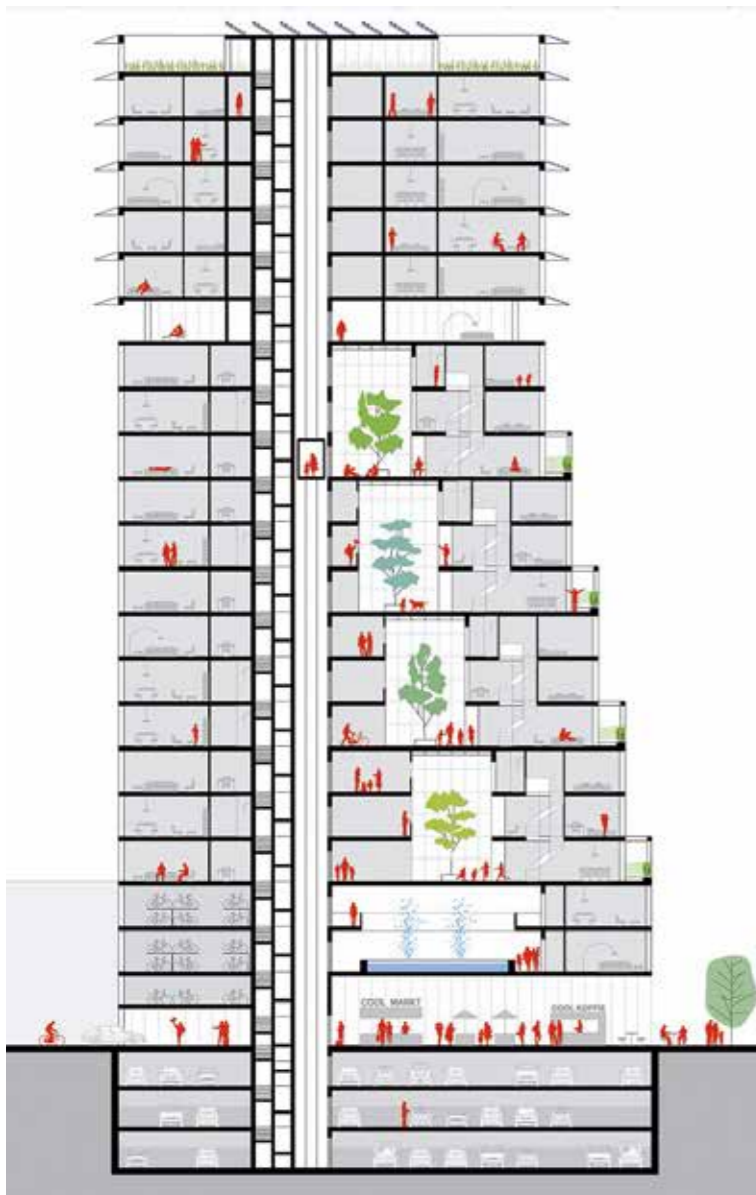
voor kunstenaars is 2000 m² gereserveerd voor samen leven. Aan de voet van 'het dorp', tussen de gebouwen in, komt een openbaar stadsbos. In de hoogste toren kun je straks naar een spectaculair uitkijkpunt op een glazen balkon. Met al deze faciliteiten beoogt MARK de eenzaamheid van wonen op hoogte te bestrijden. In plaats van het creëren van een eenzame

wereld – waarin de lift het vervoermiddel is van niemand naar niemand – biedt MARK een groot aantal ontmoetingsruimten voor haar bewoners.³⁸

³⁷ <https://assemblepapers.com.au/2017/08/24/rethinking-the-high-rise-life/>.

³⁸ www.voordewereldvanmorgen.nl/duurzame-blogs/mark-is-een-verticaal-dorp-in-utrecht.

³⁹ www.platform31.nl/blogs/blogs-platform31/hoogbouw-efficient-maar-niet-per-se-veilig.



Veilige speelplekken voor jonge kinderen.

© Bouwfonds Property Development (BPD)



Nabijheid van voorzieningen en mensen.

© Bouwfonds Property Development (BPD)

Kleinschalige ingrepen

Woonmilieus

Stadsgezinnen willen dicht bij het centrum wonen. Ze zoeken de stedelijkheid in de nieuwe compacte stadscentra met een hele hoge dichtheid aan de ring van de stad, het stadscentrum of in oude en nieuwe buurten met wat meer reuring, bedrijvigheid en een hoog voorzieningenniveau. Er zijn verschillende gradaties in stedelijke woonmilieus:

- **Metropolitaan wonen:** zeer hoge bebouwings- en gebruikersdichtheden door een hoge mate van menging van functies. Een centraal station met internationale treinverbindingen en de (grootstedelijke) binnenstad binnen een straal van 1200 meter – en op vijf minuten fietsafstand.⁴⁰
- **Centrum-stedelijk wonen:** een hoge woningdichtheid, gecombineerd met werkgelegenheid en een gevarieerde mix aan voorzieningen, gepositioneerd in of direct tegen de historische binnenstad, met grachten, singels en parken.
- **Suburbaan wonen** combineert rustig en ruim wonen in een groene of blauwe omgeving met de invloedssfeer van de stad. Dit kan ook op kazernterreinen, in voormalige haven- of industrie-complexen met behoudenswaardig industrieel erfgoed. Het geeft suburbaan wonen een rauw randje en spreekt zo ook andere doelgroepen aan. Ze brengen dynamiek in de stad.⁴¹

All inclusive karakter van een oude buurt

Het Izumiproject in Yokohama Japan is een bijzonder mooie toepassing van ‘archipunctuur’, een aanpak waarmee door kleine ingrepen het all inclusive karakter van een oude buurt in de stad wordt beschermd en versterkt. Het is ook een mooi voorbeeld van hoe je in een grote stad op een subtiele manier aantrekkelijke woonvormen kunt combineren met een aantrekkelijke woonomgeving. Tegenover de grootschalige spectaculaire benadering van de verticale stad staat de kleinschalige subtiele aanpak van een stadsbuurt.

IZUMI-PROJECT

Izumi-Cho is een buurt in Yokohama, Japan, een stad van bijna 4 miljoen inwoners ten zuiden van Tokyo. Het Izumiproject transformeert een slapende buurt met lokale winkeltjes en bedrijfjes naar een stedelijk levendig centrum met een samenhangende ruimtelijke structuur en mooie openbare ruimtes. Het ontwerp gaat uit van delend wonen in woongebouwen en in de woonomgeving. Om een levendige omgeving te creëren worden woningen opnieuw verbonden met collectieve en publieke ruimtes. Hoekgebouwen krijgen daarvoor een nieuwe



invulling. Co-workingspaces, buitenschoolse opvang, een café en restaurant faciliteren het leven van de stedelijke gezinnen en andere bewoners. De straat wordt verbreed tot een prettig voetgangersgebied met groene zones en beschutte ontmoetingsplaatsen waar ouders elkaar tegenkomen en kinderen veilig kunnen spelen.⁴²

- 40 www.handreikingwoonmilieus.nl/centrum-stedelijk/
- 41 <https://stec.nl/wp-content/uploads/2018/03/Stec-Groep-whitepaper-Subliem-suburbaan-wonen.pdf>
- 42 Itaru Yamamoto+Taku Inagaki/itaru/taku/COL (2018, autumn). Izumi Project (GAZABO). Living together. *The Japan Architect*.



Vergeten plekken

Woningen op vergeten plekken

Wonen in achtertuinen, op binnenterreinen, boven garages of tegen kopgevels? Professionals zien kansen om een deel van de groei op dit soort vergeten plekken te laten landen. Het Haagse LIAG architecten en bouwadviseurs heeft 100 van deze plekken in kaart gebracht. Op deze locaties is plek voor zo'n 4500 kleine woningen, die ruimte bieden aan circa 9000 bewoners. Deze kleinere woningen zorgen ervoor dat grotere woningen beschikbaar komen voor gezinnen, waardoor de leefbaarheid in de stad verbetert. Hiermee kan archipunctuur volgens LIAG een wezenlijke bijdrage leveren aan de groei van de stad.⁴³

Bijdragen aan het verdichtingsvraagstuk

Nu het aantal te realiseren nieuwe woningen fors achterblijft bij de ambities, loopt de woningnood op en stijgen de prijzen. Dick van Gameren, hoogleraar woningbouw, ziet nu kansen om woningen toe te voegen in gewone wijken. Juist om daar te kunnen vernieuwen, is het wel van belang dat woningcorporaties opnieuw een grotere initiërende rol krijgen.⁴⁴ Het toevoegen van nieuwe woningtypen kan zorgen voor doorstroming, differentiatie en meer reuring. Een deel van de toegevoegde oppervlakte kan gereserveerd worden voor de (deel)economie en ontmoeten.

Circulaire toekomst

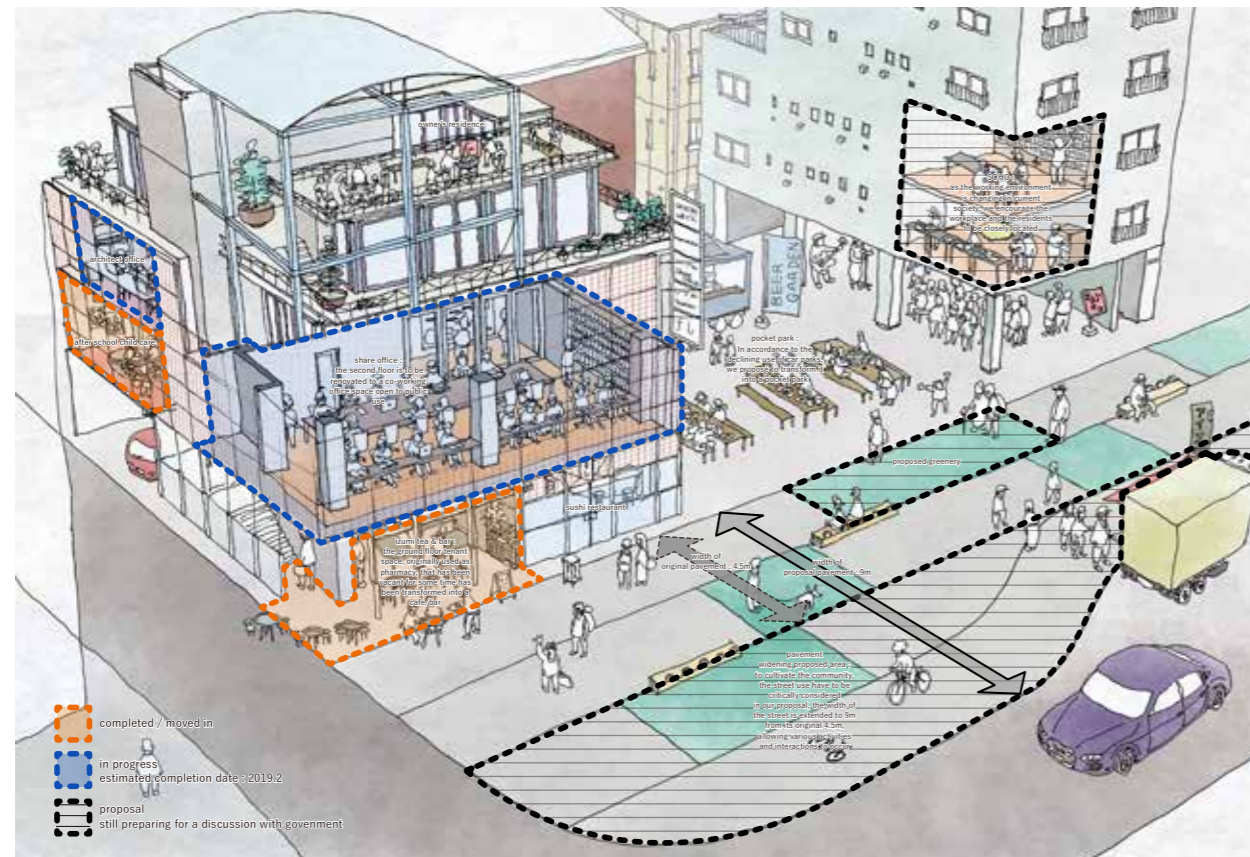
Kleinschalige ontwikkeling kan heel duurzame

MEER DAN 100 PLEKKEN

Ter gelegenheid van het honderdjarig bestaan van LIAG, hebben medewerkers gekeken naar Den Haag, de stad waar ze met zoveel plezier werken en wonen. Ze trokken fietsend door Den Haag om te kijken waar mogelijkheden zijn om de stad nog mooier te maken. Lege plekken, maar ook bebouwde plekken die herontwikkeling verdienen. Zoals vergeten stukken grond, platte garagedaken, grote blinde muren, lege parkeerterreinen, garageboxen en in onbruik geraakte nutslocaties. Ze vonden meer dan 100 plekken. Allerlei nieuwe woontypologieën zijn mogelijk. Tiny houses, zorgwoningen, kleinschalige werkplekken voor ambachtelijke bedrijven, woningen voor samengestelde gezinnen. Er kan gebouwd worden op of tussen bestaande gebouwen, maar soms is uitbouwen een goede optie. De locatie bepaalt de mogelijkheden. De infrastructuur ligt er al. Nieuwe functies laten zich gemakkelijk inpassen.

Verbreed voetgangersgebied, nieuwe opzet hoekgebouw en samengevoegde flats.

© itaru/taku/COL



Stedelijk levendig centrum.

© itaru/taku/COL

woningen opleveren. Veel plekken in oude buurten bieden kans op nieuwe bebouwing tussen twee blinde muren, of in lichtgewichtbouw op bestaande panden of fundamenten. Dit beperkt de hoeveelheid materiaal en arbeid die nodig is en heeft een gunstig effect op de kosten. Met optoppen kun je vernieuwen zonder sloop: nieuwe ruimte bouwen op bestaande gebouwen.⁴⁵

Leo Oorschot, Haags architect en urbanist bij het ontwerp bureau Atelier PRO, ziet voor de oude

woonbuurten in Den Haag Zuid West een circulaire toekomst. Zijn advies: kies voor renovatie en nieuwe woonvormen voor specifieke groepen door:

- Verdichten: optoppen en uitbreiden bestaande woongebouwen.
- Vergroenen: binnenterreinen aan bewoners geven, moestuinen stimuleren, daktuinen en speelplaatsen voor kinderen.
- Verduurzamen: renovatie van waardevolle woongebouwen en vernieuwen van de mindere gebouwen.⁴⁶

Deze kleinschalige aanpassingen waarbij bewoners actief worden betrokken, dragen niet alleen bij aan een oplossing van het verdichtings- en vergroeningsvraagstuk, maar ze bevorderen ook de solidariteit tussen oude en nieuwe bewoners.⁴⁷

43 LIAG architecten + bouwadviseurs (2019). 100 plekken, 1000 kansen. Den Haag.

44 Eerenbeemt, M. (2020, 23 januari). Minder regels, meer woningen. de Volkskrant.

45 Edens, E. Ibelings, H. & Heemskerk, E. (2017), Licht verdicht. Rotterdam.

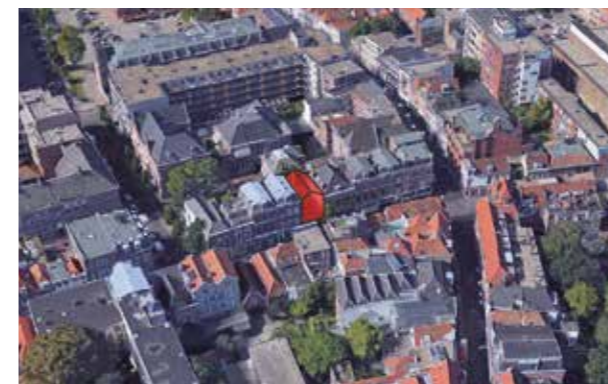
46 Oorschot, L. (2019, 20 december). Den Haag Zuidwest in transformatie: balanceren tussen oud en nieuw. Gebiedsontwikkeling.nu.

47 www.platformstad.nl/archipunctuur-groei-vraagt-om-solidariteit.

Plekken met nieuwe kansen

© LIAG architecten en bouwadviseurs

Anna Pauw-
ionaplein.



Assendelft-
straat.

Nieuwe
Schoolstraat.



Elandstraat.

Buurtversnellers

Bijdragen aan de leefbaarheid van buurten

Nieuwe woonblokken met gedeelde voorzieningen kunnen een belangrijke functie hebben voor de leefbaarheid van buurten, wijken en dorpen. Het zijn living networks en buurtversnellers, systemen om nieuwe sociale verbanden te bouwen. Ze zorgen voor energie in de directe omgeving, vergelijkbaar met creatieve broedplaatsen, repaircentra, buurtrestaurants en huiskamercafés. Deze urban activators zijn onmisbaar voor de dynamiek en diversiteit. Ze vormen de basis voor de ontwikkeling van buurten en wijken. Bouwers, corporaties, ambtenaren, instellingen en commerciële partijen zouden er meer gebruik van moeten maken.⁴⁸

Urban acupuncture

Sofielund ligt in een nieuwbouwwijk met een bijzonder slechte reputatie. De wijk kent een hoge werkloosheidsgraad en er wonen veel gezinnen van buitenlandse afkomst. Het project kan hier worden gezien als een acupuncturnaald die de wijk doet opleven en het contact met de omgeving aanzwengelt. Het initiatief voor dit wooncomplex vertrok vanuit bewoners van de wijk die in gesprek gingen met de gemeentelijke huisvestingsdienst en een woningcorporatie.

Wijkverbetering

Bij dergelijk projecten kan aangestuurd worden op de verbetering van de woningen, de buurtvoorzieningen, de infrastructuur, de openbare ruimte en de sociale en economische factoren. Belangrijk is

dat bij de upgradering van de wijk de burger centraal staat: wat wil hij? Wat zijn de behoeften? Wat zijn de prioriteiten? Hoe kan hij actief deelnemen aan de verandering van de wijk?

SOFIELUND

Dit stedelijke blok, dichtbij het centrum van Malmö, combineert verschillende manieren van leven. De 170 appartementen bestaan uit collectieve woningen, serviceappartementen, huurwoningen en rijtjeshuizen voor mensen van alle leeftijden en met verschillende achtergronden.

In de drie gebouwen worden aan de bewoners drie verschillende gradaties van gemeenschappelijkheid aangeboden: mini, medi of maxi. Met mini wordt het traditionele flatgebouw bedoeld, waarbij de collectieve ruimte zich beperkt tot een gemeenschappelijke binnenplaats en wasserette.

Bij het medi-concept gaat het om appartementsgebouwen met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals een café, een gemeenschapsruimte, een werkatelier en een fietsenberging. In het type maxi wordt volledig uitgegaan van



Op de hoek het buurtrestaurant. © Peter Camp

delend wonen. Hier zijn de gemeenschappelijke ruimtes zeer uitgebreid. Er is bijvoorbeeld een professionele keuken waarin ook gekookt wordt voor de buurt. Het waslokaal met zijn zeven wasmachines fungeert als een ontmoetingsplek. Door gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes groeit de cohesie. Daarnaast zorgen de galerijen voor informele contacten, het 'kleine' ontmoeten.⁴⁹



Diversiteit aan woningen met brede galerij.

© Peter Camp



48 Brugman, J. (2009). De stad 2.0. Hoe steden de wereld veranderen. Amsterdam.

49 <https://samenhuizen.be/sites/default/files/reisverslag%202019%20web.pdf>

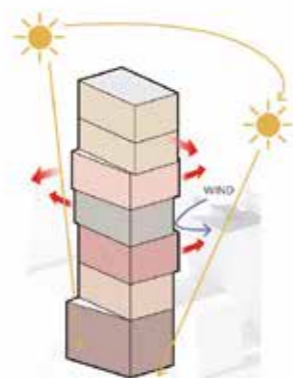
BINCK BLOCKS

Binck Blocks is een natuurinclusieve woontoren in De Binckhorst in Den Haag. Bij het ontwerp is uitgegaan van het concept van een verticale, heterogene stad. De stad bestaat uit verschillende buurten, die een veilige en vertrouwde woonomgeving zijn. Mensen leven er samen en kennen elkaar. Elke buurt heeft zijn eigen karakter. Zo is bijvoorbeeld in de Parkbuurt urban farming op het dak van de aan-

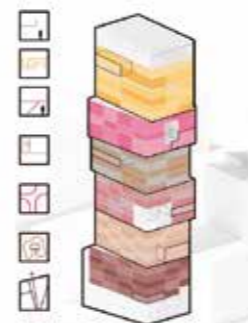
grenzende parkeergarage het centrale thema. In de Speelbuurt bepalen gezinnen het beeld; alle woningen liggen aan de drie lagen hoge binnenstraat waar kinderen buiten kunnen spelen. In de hoogstgelegen Kroon kunnen bewoners elkaar ontmoeten in een collectief dakpark. De commerciële plint dient als huiskamer en verbinding met de buurt.



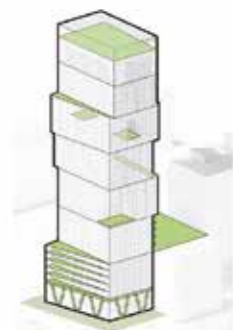
ABSTRACTE BOUWVELOP EN KORREL VAN DE BINCKHORST



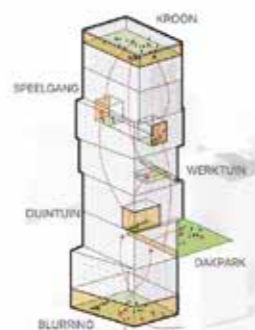
UNIEKE BUURTJES



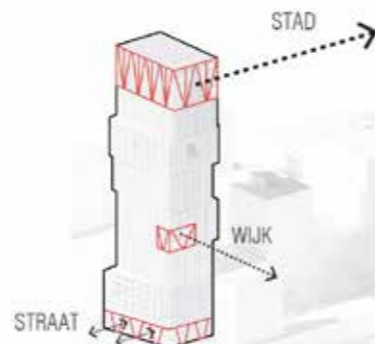
MIX VAN WONINGTYPES ALS BASIS VOOR EEN DIVERSE COMMUNITY



NATUURINCLUSIEF BOUWEN



PLEKKEN MAKEN 'BUURTGEVOEL'



TOREN VERBINDT OP VERSCHILLENDE SCHALEN: STRAAT - WIJK - STAD



Binck Blocks, Verticale buurten.

© LEVS architecten
Amsterdam en
VORMbouw

Kind vriendelijke omgeving

IN HET KORT

Kinderen zijn een integraal onderdeel van de stad. Bij een aantrekkelijke woning hoort daarom een aantrekkelijke speelomgeving. Voor verschillende leeftijden is een netwerk van speelplekken nodig. Actieve bewoners zijn nodig voor een goed functionerend kindvriendelijk flatgebouw. Leefstraten bieden veilige speelruimte dicht bij huis. De stoep is de plek waar een leefbare, aangename stad begint.

ADVIES

De oproep voor meer gezinswoningen in het middensegment en de kwetsbare onderlaag van de stad is duidelijk. Nog belangrijker is dat de stedelijke buitenruimte actief wordt aangepakt. Stimuleer daarom, om te voorkomen dat kinderen niet worden verdrongen, flexibel gebruik van straten en pleinen. Geef kinderen de ruimte om te ontdekken. Extra ruimte op de route naar school, een netwerk van speelplekken voor jonge en oudere kinderen, met voor hun ouders of begeleiders een (mobiele) kiosk met koffie, thee en gebak.

Kinderen in de stad

Natuurlijke plekken voor kinderen

Als je het hebt over de kwaliteit van het stedelijk leven, dan ontkom je niet aan de Amerikaans-Canadese stadsactiviste Jane Jacobs. Ze is vooral bekend van haar pleidooien voor gemengde buurten en acties tegen de aanleg van snelwegen door woonbuurten. In haar boek *Dood en Leven van grote Amerikaanse steden* (1961) stelt ze dat kinderen integraal onderdeel van de stad zijn. De stad waar wonen, werken, en ontspanning door elkaar heen lopen (de ongedeelde stad). Daarom pleit ze voor kleinschalige, bijna toevallige plekken buitenshuis: een 'niet-specifieke thuisbasis buitenshuis van waaruit ze gaan spelen, rondhangen en hun ideeën over de wereld helpen vormen.'

Jacobs' visie op gemengde functies in wijken en het gebruik van de straat door kinderen past dus ook ideaal in de ambitie om meer gezinnen naar de stad te trekken.

Kinderen treffen kinderen

Jacobs maakte ook duidelijk dat de diversiteit van mensen, functies en gebouwen van belang is voor de sociale en economische vitaliteit van de stad. Belangrijke vragen zijn: Wat maakt een buurt interessant en veilig? Wie maakt gebruik van de straat en op welke tijdstippen? Wat is een stadsbuurt en welke rol vervullen buurten in een stad? Door het stellen



Wandelen en spelen op een hoger maaiveld.

© Bouwfonds Property Development (BPD)

van dit soort vragen is Jacobs een van de eersten die de straat benadert als een maatschappelijke en sociale plek: dé plek waar iedereen samenkomt, waar kinderen andere kinderen treffen.⁵⁰

⁵⁰ Jacobs, J. (2009). *Dood en leven van grote Amerikaanse steden*. Amsterdam

SKYWALK

Op het voormalige Defensieplein in Utrecht ontstaat een groene woonwijk met ongeveer 480 koopwoningen en 120 sociale huurwoningen, van groot tot klein. De wijk is gesitueerd op een ondergrondse parkeergarage en grenst aan een nieuw stadspark langs het Merwedekanaal. Auto-vrij, groen en comfortabel wonen in de nabijheid van het stadscentrum en het station. Een mix van

mensen, rust en reuring. De groene opgetilde straten en binnenhoven zijn ontmoetingsruimten voor bewoners en bezoekers. Er zijn voldoende mogelijkheden voor kinderen om vrij te bewegen en zo min mogelijk autoverkeer tegen te komen. Ideaal voor stedelijke gezinnen, waarbij voor de ouders het zicht vanuit de woningen op hun spelende kinderen van belang is.

Aantrekkelijke speelomgeving

De Speelse stad

Architect Aldo Van Eyck, bekend van de ‘Speelse stad’, ontwierp tussen 1947 en 1978 ca 730 speelplaatsen in Amsterdam. Daarvan zijn er nog enkele tientallen over. Ze illustreren nog steeds zijn visie op het gebruik van de stad, waarbij onooglijke restructies tot goed bruikbare en architectonisch interessante speelplaatsen werden gevormd. Het zijn plekken waar de kiemen voor gemeenschappelijkheid worden gelegd en de stad moet worden geleefd. De abstracte speeltoestellen prikkelden de fantasie van de kinderen, die er van alles in konden zien, van iglo tot kasteel of gewoon klimrek. De zandbak was altijd letterlijk laagdrempelig, met een brede rand waarop gerend kon worden, maar ook gezeten, Voor Van Eyck konden steden enkel menswaardig zijn als ze ook bedoeld waren voor kinderen.⁵¹

Beweegvriendelijke stad

De leefwereld van kinderen wordt behalve door etnische, sociale en culturele achtergronden bepaald door de omgeving waarin zij wonen, spelen en leren. Ze hebben rustige buurten, toegankelijke schoolpleinen en een park in de buurt nodig. Door naar school te gaan, te fietsen en te spelen leren ze de wereld kennen en ontwikkelen ze sociale vaardigheden. Een openbare ruimte zonder kinderen leeft niet: kinderen maken van een publieke ruimte een sociale ruimte. Het vormgeven van een beweegvriendelijke stad voor stadskinderen is de moeite meer dan waard.⁵²

Rondom dit onderwerp maakten ANA architecten ‘De leefwereld van het kind’. Dit boekje geeft inzicht in de maatschappelijke achtergrond, de ontwerpogaves, hun visie en ontwerp oplossingen die betrekking hebben op de leefwereld van het kind.⁵³ Het biedt een aantal handvatten voor een veilige en vriendelijke woonomgeving.⁵⁴

Handvatten kindvriendelijke stad

Kindvriendelijke woonomgeving

- Brede stoepen, autoluwe woonstraat
- Sociaal veilige speelomgeving
- Verkeersveilige routes vanuit het gebouw naar voorzieningen
- Basisschool en kinderopvang op korte afstand
- Groen en spelen binnen zichtafstand van de ouders
- Speelvoorzieningen geschikt voor meerdere leeftijdsgroepen

Kindvriendelijke appartement

- Woonoppervlakte minimaal 90 m²
- Een extra kamer en voldoende bergruimte
- Voor elk kind een eigen slaapkamer; zeker voor tieners
- Een goede privé-buitenruimte (een grote, deels overdekte buitenruimte spreekt kinderen aan)
- De mogelijkheid om buiten spelende kinderen eenvoudig in de gaten te kunnen houden

- Een woning waar weinig geluidsoverlast wordt ervaren
- Ligging op de begane grond (dan is een privétuin mogelijk)
- Een eigen voordeur aan de straat

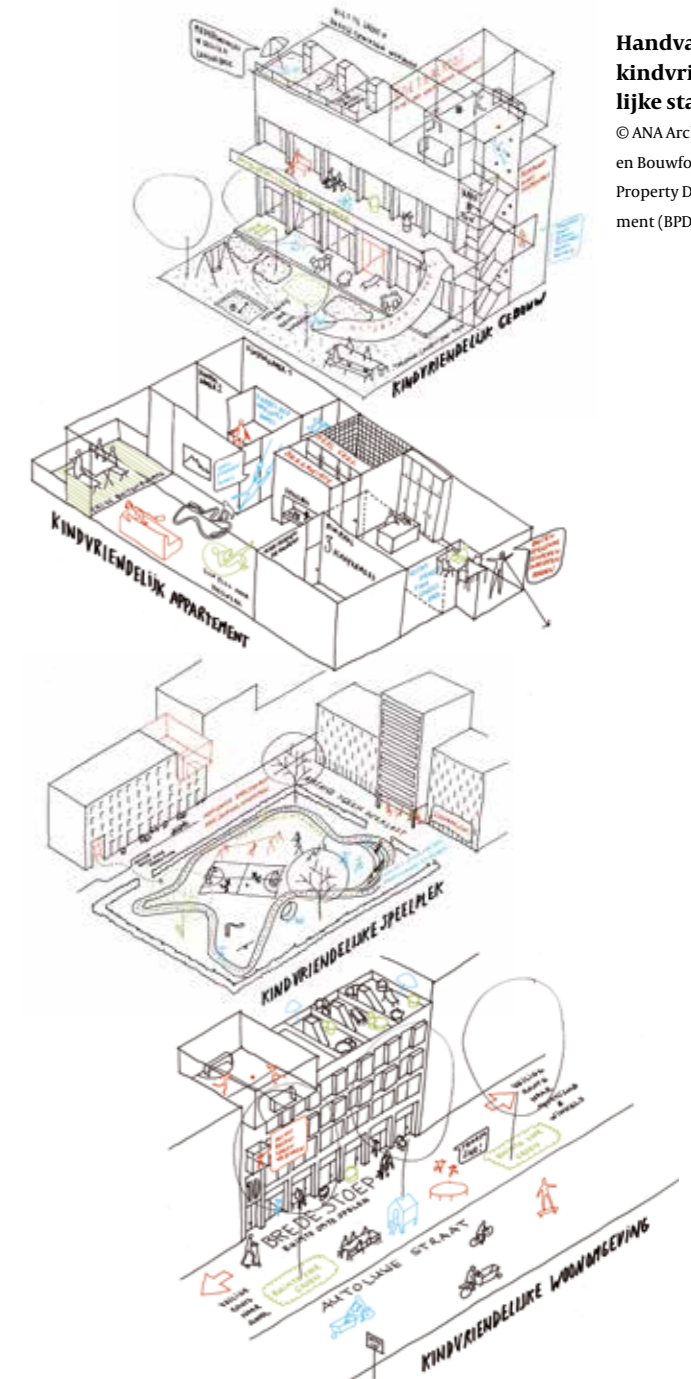
Kindvriendelijk gebouw

- Een omvang van maximaal enkele tientallen woningen
- Medebewoners van ongeveer dezelfde leeftijd en levensfase
- Een gemeenschappelijke binnentuin of binnenspeelplaats is voor gezinnen met jonge kinderen wenselijk maar geen ‘must’
- Een beperkt aantal collectieve voorzieningen

Kindvriendelijke speelplekken

- Speelplekken buiten, ontworpen om te spelen, zijn favoriet
- Wensen speeltuin: variatie, uitdaging, klimmen, competitie mogelijkheden, een parcours
- Speelplekken in het gebouw zijn alternatief als er geen veilige buitenruimte is
- Jongere kinderen (6-7jaar) spelen meer individualistisch
- Sociale spelvormen en sociale interacties voor oudere kinderen
- Jongens en meisjes (10-11jaar) willen voetballen, fysiek actief zijn en zoeken meer ‘sociale’ speelplekken
- Kinderen willen geen drukke wegen oversteken om naar de speelplekken te komen

51 Strauven, F. (1994) *Aldo van Eyck: Relativiteit en verbeelding*. Amsterdam.
 52 Bont, A., de, Distelbrink, A. & van Kessel, W. (2017). *De beweegvriendelijke stad*, Amsterdam.
 53 www.ana.nl/portfolio-item/de-leefwereld-van-het-kind/
 54 www.bpd.nl/media/199705/de-kindvriendelijke-stad.pdf
 55 De schetsen zijn afkomstig uit het onderzoek ‘De kindvriendelijke stad. Hoe stadsgezinnen willen wonen’ van ANA Architecten en Bouwfonds Property Development (BPD), mei 2019.



Handvatten kindvriendelijke stad.

© ANA Architecten en Bouwfonds Property Development (BPD).⁵⁵

Speelplekken

Kind- en gezinsvriendelijk perspectief

Een kindvriendelijke wijk beoogt in essentie het versterken van de positie van kinderen en zet hierbij het kind als een volwaardige medeburger en actor in de (stedelijke) omgeving centraal. Bij het verwijzen naar een gezinsvriendelijke wijk doelt men vaak (impliciet) op het middenklasse- en tweeverdienersgezin. Het gezin dat men in de stad wil houden om leegloop en achterstelling van stadsbuurten te vermijden. Vanuit een gezinsvriendelijk perspectief kan de stedelijke omgeving als onveilig worden gezien, terwijl diezelfde stedelijke omgeving vanuit een kindvriendelijk perspectief juist heel wat ontplooiingskansen kan bevatten.⁵⁶

Netwerk van speelplekken

Stedelijk wonen kan een leerzame ervaring zijn voor kinderen. Ze worden streetwise. Op ontdekking gaan in de eigen buurt draagt bij aan het ervaren van diversiteit en het opbouwen van zelfvertrouwen.

Kinderen ontdekken hun leefomgeving vanuit het huis. Hun actieradius wordt steeds groter naarmate ze ouder worden. Een kind hoeft ook niet per definitie op een 'speciale' speelplek te spelen. Iedere plek moet uitdagen tot spelen en verandering. Voor verschillende leeftijden zijn verschillende plekken nodig. Daardoor ontstaat een netwerk van speelplekken met specifieke kenmerken. Deze worden niet alleen gebruikt door de kinderen maar ook door de ouders. De nieuwe brandpunten voor ontmoeting in en om de flat vormen een extra stedelijk weefsel.⁵⁷

POPTAHOF

Voor de transformatie van hoogbouwflats uit de jaren zestig in Delft Zuid, deed DUS Architecten samen met de omgevings- en kinderpsychologen van Mulder en Meijer een onderzoek naar gezins- en kindvriendelijke hoogbouw. De studie is van 2005, maar nu, in het licht van verdichting, herbestemming en de verticale stad, verrassend actueel. Interviews en workshops met bewoners en kinderen leidden tot een aantal bijzondere visies op het kindvriendelijk laten functioneren van flats.

- Door de flat op te knippen in horizontale zin, ontstaan twee gebouwen en buurten boven elkaar. Hierbij zouden alleen de onderste vier lagen toegewezen moeten worden aan gezinnen met kinderen.
- Door happen uit het gebouw te nemen, ontstaan overdekte ontmoetings- en speelplekken. Familiegalerijen krijgen voor kinderen een spannende aankleding.
- Speelplekken op hoogte in het midden van een flat.
- Op het dak is ruimte voor penthouses, dak-

- tuinen en extra speelvoorzieningen.
- In de bergingen kunnen voorzieningen komen, zoals een kindercrèche of ruimten voor zzp-ers en bewonersactiviteiten. Grotere gezinswoningen komen uit op een groene binnenhof op het dak van de parkeergarage.
- Door de woonkamer aan de galerij te positioneren ontstaat een natuurlijkere opvolging van publiek naar privé.
- Flats kunnen horizontaal en verticaal samengevoegd worden.
- In het gebouw worden satellietappartementen voor grotere kinderen of voor oma's en opa's gecreëerd.
- De binnenhof sluit aan op het buurtparkje.⁵⁸

Spannende bovenstad

Deze visies werden door de bewoners en vooral de kinderen zeer enthousiast ontvangen, mede doordat de flat een gelaagde structuur krijgt en daardoor een spannende 'bovenstad' wordt. Nieuwe leefstraten en stoepen bevorderen een nieuw thuisgevoel. Een prachtig ideaal om na te streven. Onder meer omdat het voor iedere stadsbewoner en voor stedelijke gezinnen alle voorwaarden creëert voor ontmoetingen.⁵⁹

56 Sacré, H., Lauwers, L., Visscher, S. de, & Joye, R. Kinderen als mede-onderzoekers van de woonomgeving. In: Luyten, D. e.a. (2015). *De sleutel past niet meer op elke deur*. Antwerpen.

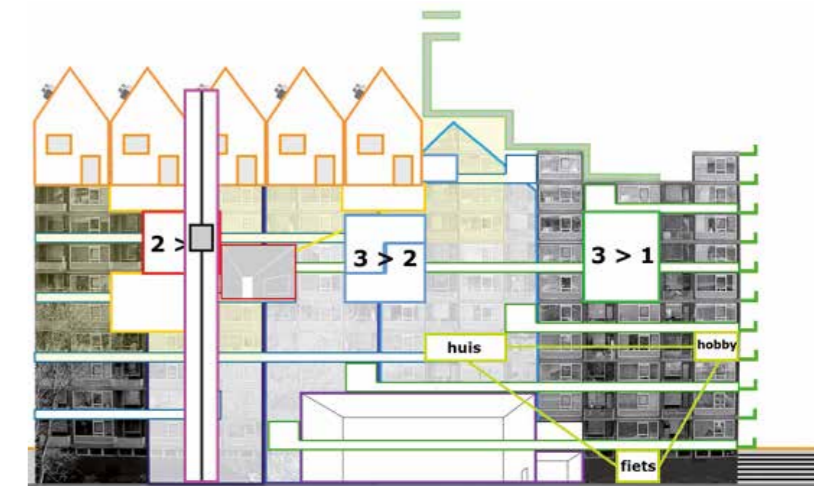
57 <https://houseofdus.com/poptahof/>.

58 Brouwer, J. & Melet, E. (2008). *Bovenstad, het ontdekken en maken van de gelaagde stad*. Den Haag.

59 DUS Architects. (2005). *IPSV voor Poptahof*. Amsterdam.



Verbouwde Poptahof. © Ossip/Molenaar & Co architecten



Transformatie hoogbouwflat. © DUS Architecten

Stapelbouw

Kindvriendelijk flatgebouw

Een actieve bewonersvereniging met betekenisvolle personen is een van de bouwstenen voor een goed functionerend kindvriendelijk flatgebouw. Onderzoekers van de Hogeschool van Gent gingen daarvoor in gesprek met kinderen en tieners. Bij dit zogenoemde B.L.O.K-onderzoek hoort de tentoonstelling Kindvriendelijke stapelbouwomgevingen. Daarin presenteerden ze de Blok.Kids-Gids met 10 bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit, waarmee de kwaliteit van toekomstige en bestaande stapelbouwomgevingen verbeterd kan worden.⁶⁰



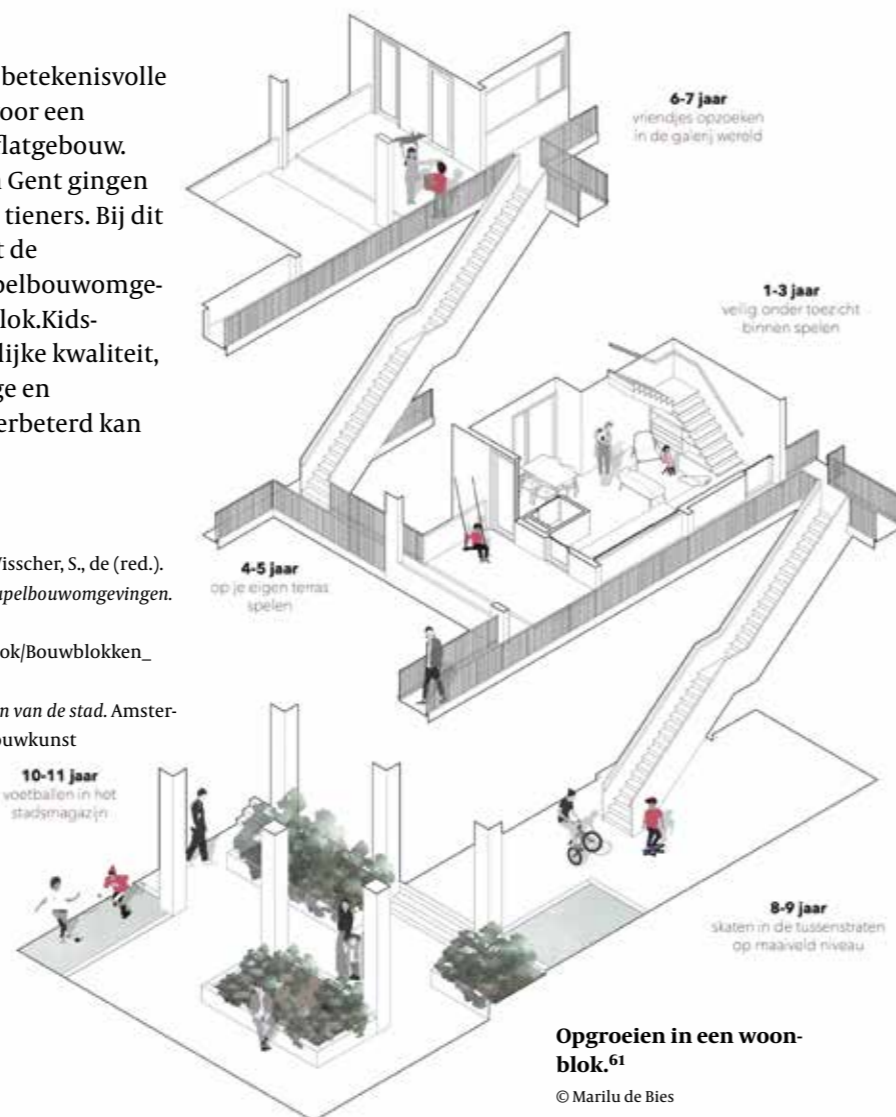
⁶⁰ <http://blok.kids-gids.be>. Visscher, S., de (red.). (2019). *Kindvriendelijke stapelbouwomgevingen*. Gent.

http://kids-gids.be/pwoblok/Bouwblokken_publicatie_finaal.pdf

⁶¹ Bies, M. de (2019). *Kinderen van de stad*. Amsterdam: Academie van de bouwkunst

Tussenstraat om te spelen.

© Marilu de Bies



Opgroeien in een woonblok.⁶¹

© Marilu de Bies

BLOK.KIDS-GIDS



Veiligheid

De mate waarin de omgeving als voldoende veilig wordt ervaren en de bewegingsvrijheid (en zelfstandig spel) van kinderen en tieners toelaat.



Toegankelijkheid & grenzen

De mate waarin de omgeving, inclusief de aanwezige voorzieningen, bruikbaar, bereikbaar en betaalbaar is voor kinderen en tieners.



Ontmoeting & conflict

De mate waarin een omgeving diverse soorten interacties mogelijk maakt en kinderen en tieners betekenisvolle relaties kunnen aangaan.



Betekenisvolle personen

De mate waarin er in de omgeving sleutelfiguren zijn die bijdragen aan ontplooiingskansen van kinderen en tieners in die omgeving en/of de leefbaarheid van die omgeving.



Eigenaarschap

De mate waarin bewoners zich mede-eigenaar voelen van de omgeving en kinderen en tieners mee kunnen bepalen wat er in de omgeving en op gedeelde plekken mogelijk is.

Voorzieningen



De mate waarin de omgeving voorzieningen en diensten voor kinderen en tieners omvat die bijdragen tot de leefbaarheid van die omgeving.

Vitaliteit



De mate waarin de omgeving levendig is en er voldoende mogelijkheden en activiteiten zijn die kinderen en tieners aanspreken.



Schaal

De mate waarin omgeving en gebouw als geheel worden ervaren en voldoende duidelijk en leesbaar is voor kinderen en tieners.

Privacy



De mate waarin het gebouw en de omgeving de bewoners persoonlijke ruimte en geborgenheid biedt en plekken omvat waar kinderen en tieners zich kunnen afzonderen.

Eigenheid



De mate waarin de omgeving en de verschillende elementen daarbinnen onderscheiden kunnen worden van andere omgevingen en herkenbaar zijn voor kinderen en tieners.

Veilige speelruimte

Kindvriendelijke gemeente

Er groeit een nieuwe, meer diverse, generatie op in de stad. Als je die nu al bij elkaar brengt, door spelen en ontmoetingsruimte te organiseren, dan draagt dat bij aan een inclusieve samenleving, schrijven stadsgeograaf Lia Karsten en architecten Naomi Felder en Bouke Kapteijn die onderzoek deden naar deze nieuwe generatie stadskinderen. Zij vonden dat slechts 19 procent van de kinderen in de stad dagelijks buiten speelt. Een heel klein gedeelte van de kinderen in de stad (9 procent) mag zonder begeleiding buiten komen of spelen. Dit heeft direct invloed op de mate van vrij of ontdekkend spelen en dus op de ontwikkeling. De conclusie is dat een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte gecreëerd moet worden. Ruimte waar gefietst, gerend en ontdekt kan worden, waar veilig en goed opgroeien vorm krijgt. Een nieuwe en positievere waardering is nodig voor het in de stad wonen met kinderen.⁶²

Buiten spelen voor stadskinderen

De onderzoekers onderscheiden sociale minima, sociale stijgers en welgestelden. Met name kinderen in de categorie sociale stijgers maken gebruik van de openbare ruimte. De welgestelden gebruiken de commerciële speelruimte. Kinderen in de categorie sociale minima spelen het minst buiten. De sociale stijgers blijken de sportveldjes in de buurt goed te kennen en, al dan niet als familie-uitje, naar de grotere speelplekken te gaan. De welgestelde yup maakt juist gebruik van de commerciële speeltuin bij een

restaurant, een parkje of een plek waar je kunt werken op je laptop terwijl de kinderen spelen.

LEEFSTRATEN

Op straten smeed je samen plannen, bouw je aan de buurt, is het aangenaam vertoeven. Vooral voor gezinnen met kinderen. Dat is de filosofie van het experiment De Leefstraat. Samen met bewoners, onderzoekers en beleidsmakers wordt gezocht naar oplossingen voor stedelijke uitdagingen. Sinds 2013 wordt met Leefstraten een nieuwe dynamiek op gang gebracht in Gent. Het begon als een experiment met twee straten. Bij de tweede editie in 2014 deden al tien straten mee. En in 2015 waren er liefst vijftientwintig Leefstraten.

Spin-off

Andere steden volgden. Antwerpen met tuin- en toekomststraten, Rotterdam met ruilstraten, droomstraten en lief & leedstraten – straten waar bewoners zich het hele jaar inzetten voor burenhulp en het tegengaan van eenzaamheid.⁶³ Eind 2017 nam de gemeenteraad van Den Haag een voorstel aan om lief-en-leed-straten te introduceren.⁶⁴



62 Karsten, L. & Felder, N. (2016) *Een nieuwe generatie stadskinderen*. Ruimte maken voor opgroeien. Rotterdam.

63 <http://www.leefstraat.be>

64 <https://dagblad070.nl/Algemeen/ook-lief-en-leed-straten-in-den-haag>

Leefstraat Gent, tijdelijke interventie in publieke ruimte.

© Lab van Troje

Ontwerp van sociale ruimte



In Linck, een woon-werkgebouw in de Binckhorst, zijn voor de bevordering van ontmoeting allerlei elementen in het ontwerp opgenomen die eraan bijdragen dat mensen elkaar tegenkomen en elkaar kennen. Er is op allerlei manieren geëxperimenteerd met ruimtelijke elementen van buurten, zoals de straat, de stoep, de voordeur en de tuintjes. Het streven is een plek waar een diverse groep van mensen kan wonen: starters, senioren, wooncollectieven en gezinnen.

Zo is er de luchtstraat voor de gezinswoningen. Je hebt er regen, zon en wind, voordeuren, straatwanden en uitzicht. Het is een street with a view. Met spelende kinderen en ouders op een bankje bij de voordeur. De luchtstraten sluiten aan op het atrium met straten en tuinen, twee verdiepingen hoog. Daardoor nodigen ze bewoners uit de trap te pakken. Alsof je door je buurt loopt, maar dan verticaal.⁶⁵

Sociale ruimte

Wanneer de ruimte klopt, kan het sociale daarop voortbouwen. In woontorens of flats is juist het sociale contact ingewikkeld. Bewoners kennen hun burens misschien wel, maar daar houdt het meestal op. De sociale ruimte in hoogbouw vraagt zorg en aandacht voor de sociale kwaliteit in de toren en de kwaliteit van de verbinding tussen publieke ruimte buiten en de collectieve ruimte binnen. Een van de manieren om dat te doen is de publieke ruimte naar binnen te trekken. Dat vraagt aandacht voor de straatbeleving. Geen blinde gevels of gebouwen die met de rug naar de straat staan, maar een straat die doorloopt tot de hoogste etage van het gebouw. Als je binnen staat kijk je het hele gebouw door naar het glazen dak van de bovenste verdieping.

Natuurinclusief wonen

Bijzonder aan Linck is ook nog dat het een natuurinclusief gebouw wordt. Het vormt een verbinding voor allerlei dieren tussen de ecologische groengebieden in de omgeving. Natuurinclusief wonen is een verzamelterm voor tal van maatregelen om natuur te integreren in nieuwbouw of renovatie van woningen, bedrijfspanden en andere objecten. Vogels en vleermuizen bijvoorbeeld staan dan minder onder druk van onze stedelijke omgeving. Door sloop verdwenen nest- en verblijfplaatsen komen terug. Het begrip natuurinclusief moet wel geplaatst worden in een brede context. Alleen het aanbrengen



Publieke ruimte naar binnen te trekken.

© WAX

van voorzieningen aan gebouwen voor beschermde soorten is niet voldoende. Het gaat ook om het betrekken van de directe omgeving bij de plannen en de uitvoering. Te denken valt aan , het inrichten van tuinen, binnenplaatsen, groenstroken, bermen, openbaar groen en parken. Minder tegels en meer groen zorgen voor voedsel in de vorm van insecten.



Luchtstraat voor gezinswoningen.

© WAX

⁶⁵ Holland, E. & van der Ham, S. (2019). *Buurten. Samen bouwen*. Rotterdam; Projectinformatie: Samenwerking tussen ERA Contour, jvantspijker & partners, DS landschapsarchitect, IMD, W/E adviseurs en Thuismakerscollectief.

Toe-eigenen van de stoep

De kracht van de terloopse ontmoeting

Thuisgevoel op de stoep is een prachtig ideaal om na te streven voor iedere stadsbewoner en voor stedelijke gezinnen. Onder meer omdat het alle voorwaarden creëert voor ontmoetingen.⁶⁶ De stoep draagt daarmee bij aan wat sociologe Talja Blokland 'publieke familiariteit' noemt.⁶⁷ Dat is het kennen van de gezichten van burens en straatgenoten, waaronder de postbode en de pakjesbezorger. Ook het maken van een inschatting van de levensstijl van de ander hoort daartoe. Mensen die elkaar regelmatig treffen in de wasserette en de leeszaal, herkennen elkaar en worden zo bekenden, waardoor ze zich veilig en vertrouwd voelen. Ontmoeting in de buurt hoeft niet direct te leiden tot intensiever contact. Blokland benadrukt de kracht van de terloopse ontmoeting. Indien korte contacten zich telkens opnieuw manifesteren bij dezelfde betrokkenen worden onbekenden uiteindelijk bekenden. Korte contacten transformeren zo naar duurzame contacten.⁶⁸ Daarom ziet ze de publieke ruimte niet in de eerste plaats als een vormgevingsopgave of een beheerprobleem, maar als een 'plek' om maatschappelijke ambities en persoonlijke ontwikkeling te tonen en te realiseren. Dat leidt tot innovatieve oplossingen die een perspectief bieden op nieuwe vormen van wijkontwikkeling.⁶⁹

Toename leefkwaliteit

De stoep is belangrijk voor een leefbare stad. Ofwel: een leefbare stad heeft veel stoepen waarop kinderen even tussendoor en zonder toezicht kunnen

spelen. De stoep is dan de plek 'waar een leefbare, aangename stad begint', een onmisbare overgangszone tussen enerzijds de privacy van thuis en anderzijds de openbaarheid van de straat. Met de drukker wordende wegen echter verdween die zo belangrijke functie als ontmoetingsruimte.

In straten, op balkons en tussenruimtes in appartementengebouwen, waar bewoners buiten of binnen op de bankjes tussen hun bloempotten zitten, neemt de leefkwaliteit toe. Gezinnen die hun woonomgeving koesteren, steken andere bewoners aan. Het gevoel dat de straat een beetje van jou is, bevordert de sociale cohesie en het buurtgevoel.



SCHILDERSWIJK

Voor het project 'Publieke Ruimte – Publieke Zaak' (Trancity), is Lenneke Overmaat op zoek naar plekken en initiatieven in de Haagse Schilderswijk die van betekenis zijn voor bewoners en die zichtbaar gemaakt kunnen worden in het publieke domein. De vraag is ook hoe je die plekken zo kunt organiseren dat er nieuwe vormen van organisatie en toe-eigening ontstaan.



Brueghelstraat, Koerdische Turken met hun burens.

© Lenneke Overmaat

De onverwachte nazomer brengt ook de bewoners van de Haagse Schilderswijk de straat op. Of hun buurt er nu op ingericht is of niet, een deel van hun leven verplaatst zich naar de straat en de stoep.⁷⁰



Nicolaas Penninghof, Backgammon op een omgekeerde groene afvalbak als tafel.

© Lenneke Overmaat

66 Ulden, E. van, Heussen, D. & van der Ham, S. (2015) *De stoep*. Rotterdam.

67 Blokland, T. (2017) *Community as urban practice*. Cambridge.

68 Soenen, R. (2006) *Het kleine ontmoeten*. Antwerpen.

69 Franke, S., Overmaat, L. & Reijndorp, A. (2014). *Plekken van betekenis in de Schilderswijk*. Amsterdam.


70 www.haacs.nl/huiskamer-op-straat/.



DE GEDEMPTE GRACHT

Wandelen en fietsen op de Gedempte Gracht Den Haag.

© Wendy van Kessel, Urhahn Stedenbouw & Strategie



Veel Hagenaars willen graag meer groen of speelplekken in de stad. In 2019 vroeg Platform Stad jonge ontwerpers los te gaan op een drietal verkeersknelpunten. Stedenbouwkundige Wendy van Kessel wierp zich op de Gedempte Gracht. Die wordt, in haar visie, een fiets- en wandelstraat en het water van weleer keert gedeeltelijk terug. Het voetgangersgebied wordt vergroot met extra brede stoepen.⁷¹

Inclusief wonen

IN HET KORT

De essentie van stedelijkheid is diversiteit. Gezinnen horen daar gewoon bij. Veel projecten mikken op wonen met 'alles door elkaar': singles, samengestelde families, alleenstaande ouders, jonge stellen, senioren en grote gezinnen van verschillende achtergronden en nationaliteiten. Solidariteit is een sleutelbegrip. Een gedeeld thuisgevoel is van doorslaggevend belang voor het succes van de gemeenschap. Een leefbare stad is een inclusieve stad, aantrekkelijk voor iedereen, ongeacht leeftijd, status, inkomensniveau en beperkingen. Een ietwat gemengde buurt heeft gemiddeld genomen de voorkeur.

ADVIES

Koester en faciliteer sociale netwerken, bewoners- en buurtinitiatieven, huiswerkklussen, kerkgenootschappen, volkstuinten, muziekverenigingen, toneelgroepen, huiskamerrestaurants, creatieve broedplaatsen, zelf- en samenbouwers en meergeneratiewoonprojecten. En houd rekening met bestaande voorzieningen bij nieuwe woonprojecten.

Meergeneratiewonen

Centrum Groepswonen Den Haag

De Nederlandse Raad voor de leefomgeving en infrastructuur pleit in zijn recente advies 'Langer zelfstandig, een gedeelde opgave van wonen, zorg en welzijn' voor een heldere visie op wonen en zorg voor de komende jaren, met aandacht voor het ondersteunen, aanmoedigen en faciliteren van burgerinitiatieven. Het Centrum Groepswonen in Den Haag is een van de voorlopers op het gebied van zelfstandig wonen in groepsverband. Aanvankelijk voor ouderen, maar de laatste jaren steeds vaker voor meer leeftijdsgroepen. Dit kenniscentrum faciliteert bestaande woongroepen, brengt vraag en aanbod bij elkaar, ontwikkelt nieuwe locaties en groepen en biedt trainingen en handboeken aan. Het denkt ook mee over duurzame meergeneratieprojecten in nieuwe stedelijke buurten.⁷²

Praten over opvoeding

Bij meergeneratieprojecten is altijd iemand thuis of in de buurt om de kinderen op te vangen, eten te geven etcetera. Ouders staan er dan niet meer alleen voor. Als ze met de handen in het haar zitten, krijgen ze een steuntje in de rug. Praten over opvoeding kan daarbij helpen. Ze kunnen hun hart luchten en van andere ouders of ouderen horen hoe zij het doen. Er is voor hun kinderen een mooie veilige omgeving om op te groeien. Ze ervaren spelenderwijs het respect dat ze elkaar schenken, de kwaliteit van hun eigen 'zijn', en de kwaliteit van de omgeving waarin mensen met elkaar verbonden zijn. Ze ervaren ook wat solidair leven betekent. De integratie van ver-

schillende huishoudens en leeftijdsgroepen maakt de diverse wijken bovendien levensloopbestendig. Gezinnen kunnen in een single people-samenleving voor verbinding van generaties zorgen.⁷³

VILLA STERAPPEL

De initiatiefnemer van dit duurzaam gebouwd project wilde graag met zijn ouder wordende ouders, zijn jongste zoon en enkele anderen samenwonen in een huis met een grote tuin. Het project is gerealiseerd in het zelfbouwwijkje Plant je vlag in Nijmegen.

Villa Sterappel is een huis met drie bouwlagen en één centrale voordeur. Alle negen bewoners hebben hun eigen huurappartement met een gemiddelde netto huurprijs van minder dan de maximale sociale huur per maand. Daarnaast is er in de tuin aan de straatzijde een gemeenschappelijk voorhuis om gezamenlijk te kunnen eten of andere activiteiten te kunnen ontplooiën.

⁷² www.centrumgroepswonen.nl.

⁷³ www.intergeneration.ch/de/blog/potenziale-und-grenzen-von-generationenprojekten-teil-2.



Open informatiedag van de woongroep, rechts gemeenschappelijke ruimte.

Kangoeroewoning

Dichtbij elkaar en toch maximale privacy

Kangoeroewoningen worden in Nederland nog niet veel gebouwd. Een enkele architect kreeg al opdracht om een meergeneratiehuis op maat te ontwerpen. De essentie: 'Dichtbij elkaar en toch maximale privacy.' Op een hoekkavel ontwierp architectenbureau Lilith Ronner van Hooijdonk een huis voor een gezin met drie kinderen en grootouders. Ze wisten een kavel te bemachtigen in het Amstelkwartier in Amsterdam. De opdracht van de familie aan de architecten was een woning waarin de drie generaties dicht bij elkaar en toch apart zouden kunnen wonen. Het architectenbureau ontwierp een ruim familiehuis, bestaande uit een compact appartement voor de senioren op de begane grond en een gezinswoning op de verdiepingen erboven.⁷⁴

Inpandige huur-kangoeroewoningen

Voor mantelzorgcombinaties die afhankelijk zijn van sociale huurwoningen is er in het verleden amper tot geen aanbod geweest. In het kader van de herstructurering van de West-Indische buurt is aan de noordelijke ringweg van de stad Groningen een gebouw gerealiseerd van 125 meter lang en vijf bouwlagen hoog. Woningcorporatie Lefier biedt er woningen aan voor mantelzorgers en mantelzorgontvangers die aangewezen zijn op een sociale huurwoning. Het complex bestaat uit vijf bouwlagen, waar in totaal 16 koop-gezinswoningen en 20 koopappartementen zijn gevestigd. Daarnaast zijn

er in het pand 22 huur-kangoeroewoningen gecreëerd. Deze woningen zijn bestemd voor mensen die mantelzorg geven en ontvangen.⁷⁵

Mantelzorgcombinaties

Ondanks onbekendheid met deze woonvorm, waren bewoners toch snel gevonden. De huurders van de nieuwe mantelzorgwoningen zijn een bijzondere mengelmoes aan mantelzorgcombinaties. Er komen bijvoorbeeld twee broers, een moeder en een dochter, twee dochters met hun moeder en een zoon met zijn ouders te wonen. Voor hen is het een geweldige oplossing om mantelzorg op hun manier te kunnen verlenen.

AMSTELKWARTIER

'Het voelde als een noodzaak', zegt Michiel Heidenrijk (45, ondernemer in de zorg) over de keuze om samen met zijn vrouw Isis (38, docent), hun drie kinderen en zijn ouders Anneke (73) en Martin (74) in Amsterdam één huis te betrekken. 'Mijn vader heeft alzheimer en arteriosclerose. Hij is slecht ter been en kan niet meer zelfstandig wonen. Mijn moeder is mantelzorger. Ik ben enig kind en beschouw het



Privacy in architectuur: eerste verdieping scheidt leefruimten bewoners boven en op begane grond.

© Peter de Krom/Lilith Ronner van Hooijdonk

als mijn verantwoordelijkheid hen te helpen. Maar een altruïstische daad is het niet. Het is ook eigenbelang, anders moest ik straks de hele tijd naar mijn ouders in Amstelveen als er iets aan de hand is.' Beide stellen verkochten hun appartement, waarna ze het project samen hebben gefinancierd.⁷⁶

⁷⁴ www.lilithronnervanhooijdonk.nl

⁷⁵ www.holonite.nl/project/uniiek-nieuwbouwproject-curacaostraat-groningen/.

⁷⁶ Hannema, K. (2018, 5 oktober). Drie generaties in één huis. Hoe houdt je het gezellig. *de Volkskrant*.



CURAÇAOSTRAAT

Op de oranje verdiepingen kangoeroewoningen.

© Gerard van Beek/
KAW Architecten
Groningen

De 22 mantelzorgwoningen aan de Curaçaostraat in Groningen bestaan uit een combinatie van twee appartementen die bestemd zijn voor mantelzorgers en mantelzorgontvangers. Een 'combinatiewoning' bevat een kleine woning van 86 m² met één slaapkamer en een grote woning met een oppervlakte van 109 m² met twee slaapkamers. De woningen zijn onderling verbonden met een tussendeur.

Gedeeld thuisgevoel

Tweede thuisgevoel

De gemeenschappelijke eetruimte in een buurt of woongemeenschap kan naast het eerste, familiale thuisgevoel ook voor een tweede thuisgevoel gaan zorgen. Stadspsycholoog Sander van der Ham onderscheidt het eerste en het tweede thuisgevoel: het eerste is het persoonlijke en het tweede het gedeelde thuisgevoel. Volgens hem is er een wederkerigheid tussen deze twee gevoelens. Wanneer een bewoner zich meer thuis voelt in een buurt (gedeeld thuisgevoel), dan wordt het thuisgevoel in de woning (persoonlijk thuisgevoel) minder belangrijk. Andersom geldt dat wanneer het thuisgevoel in een buurt afneemt, het thuisgevoel in de woning juist belangrijker wordt. Op deze manier is er een continue zoektocht naar het evenwicht tussen het gedeelde en het persoonlijke thuisgevoel.⁷⁷

Delen

Het thuisgevoel in een hofje ligt niet alleen in het persoonlijke, in datgene wat bewoners voor zichzelf hebben, zoals de eigen woning. Het ligt juist ook in het delen. Dit gedeelde thuisgevoel is van doorslaggevend belang voor het succes van de gemeenschap. Het ontstaat alleen wanneer er in de loop van de jaren routines worden ontwikkeld, zoals samen een wijntje drinken in de binnentuin op een zonnige middag, samen naar bestuursvergaderingen gaan, verjaardagen vieren, de brievenbus delen en soms zelfs de wasmachine. De organisatie van hofjes is gestoeld op een vorm van collectiviteit; delen is als het ware ingebakken.

HEDENDAAGS HOFJE

Voor de Amsterdamse uitbreidingswijk Zeeburgereiland ontwierp architect Peter van Assche een hofje voor meerdere generaties, met meerdere functies. Er zijn woningen in verschillende grootten, een woon-werkruimte en daktuinen en -terrassen voor ontmoeting en recreatie. In de koffiebar kun je samen naar een film of sportwedstrijd kijken, Oudere kinderen kunnen terecht in een gameroom. Een fietspad zorgt voor contact met de omgeving. Buiten kun je je ontspannen. Een oma of 'binnenmoeder' vangt de kinderen op.⁷⁸

⁷⁷ Ham, S. van der (2013). Thuisgevoeld gedeeld. In Bureau SLA, *Handboek voor hedendaagse hofjes*. Amsterdam

⁷⁸ www.bureau-sla.nl/project/handboek-hedendaagse-hofjes.



Eerste en tweede thuisgevoel.

© bureau SLA

Kwetsbare groepen

Samen hier

Het internationale succes van Den Haag blijft een succesvolle bovenlaag aantrekken die de midden-groepen beconcurrert op de woningmarkt. Het nieuwe kader van de stad, de loodgieters, de verplegers, de laboranten, de onderwijzers en de groeiende groep van Europese expats vechten om een woning in de stad.⁷⁹ De middengroepen vertrekken naar randgemeenten. De kwetsbare onderlaag blijft achter in vooral de sociale woningvoorraad.

Professionals en bestuurders zoeken naar manieren om de toenemende kloof binnen de stad te verkleinen. Tegelijkertijd hebben bewoners in alle lagen – al dan niet expliciet – voorkeuren voor gelijkheid met naaste burens. Hoe zorg je voor een stad waar iedereen zich thuis voelt? Moeten de middengroepen meer plek krijgen? Of ligt de oplossing toch bij een minder strikte visie op menging. Buurten moeten ‘passen als een jas’. Niet te veel verschillende leefstijlen op microniveau. Bewuste menging van sociale leefstijlen moet ruimtelijk gebalanceerd plaatsvinden: gradueel van straat naar straat, niet met directe burens. Woningcorporaties hadden naar verluid vroeger al het credo: niet te veel dynamiek in de portiek.⁸⁰

Kwetsbare groepen niet uitsluiten

De stelling dat consumenten het liefst tussen ‘ons soort mensen’ wonen blijkt niet helemaal te kloppen. Een ietwat gemengde buurt heeft gemiddeld genomen de voorkeur. Maar de bandbreedte van

zo’n heterogeen samengestelde buurt is wel beperkt. Dit betekent dat te grote tegenstellingen over het algemeen niet worden gewaardeerd.⁸¹ Het probleem is dat autochtone Nederlanders en de Nederlanders van een andere komaf de bal telkens bij de ander neerleggen”, zegt Emily Miltenburg, onderzoeker van het Sociaal Cultureel Planbureau. Beide groepen vinden dat de ander extra moeite moet doen om de integratie te verbeteren. Dan krijg je een soort impasse. De enige oplossing is: ‘Meer contact en meer openheid. Van beide kanten.’⁸²

Het midden versterken

Samenleven vraagt van alle kanten empathie. Als je die niet hebt, krijg je verharding.⁸³ Kunst is om het midden te versterken. Verenig mensen rond een gemeenschappelijk thema, zoals bijvoorbeeld de veiligheid van de kinderen of een schone buurt. Door samen te werken en door concreet aan de slag te gaan met dit soort thema’s ontstaan er een-op-een-contacten. Dan ontstaan er nieuwe ‘pluralistische allianties’ met een inzet voor gemeenschappelijke doelen die de overstijging van verschillen op een ander gebied mogelijk maakt.⁸⁴ Laat zien dat je anders bent, maar ook gewoon Oranje ondersteunt tijdens het EK, of van hetzelfde eten en dezelfde muziek houdt. Door meer de nadruk te leggen op overeenkomsten dan op de verschillen, krijgen verhalen een affectieve dimensie: ze wekken empathie op.⁸⁵

79 Felix Rottenberg in: Knols, K. (2020, 19 januari). Ik geloof in deze buurt. *de Volkskrant*.

80 www.stadszaken.nl/ruimte/sociale-geografie/2493/het-dilemma-van-mix-versus-segregatie.

81 www.bpd.nl/media/106679/q154_bpd_publicatie_buurtsamenstelling_lr_web.pdf.

82 Poppel, J. (2019, 29 december). SCP: Nederlander van andere komaf is niet geïntegreerd, volgens de autochtoon. *NRC Handelsblad*.

83 Knols, K. (2020, 19 januari). Ik geloof in deze buurt. *de Volkskrant*.

84 Alma, H. (2019). De kunst van samenleven. In: *Waardenwerk*, nr 78-79.

85 Kovács, Z. (2019, december). *Narratief als lobbystrategie van minderheden bij het beïnvloeden van beleid*. Wat werkt? Kennisplatform Integratie en Samenleving. Utrecht.

86 www.samenhier.nl



Samen Hier, een project van vluchtelingenorganisatie Justice and Peace Nederland, stelt Nederlanders en nieuwkomers in staat om inspirerende vriendschappen op te bouwen en zo concreet bij te dragen aan een diverse en inclusieve samenleving. Groepen van vijf Nederlandse vrienden, kennis- of burens worden gekoppeld aan een individuele vluchteling of een vluchtelingengezin. Het doel is de nieuwkomer(s) te helpen om hun

weg te vinden in de Nederlandse samenleving en elkaars culturen beter te leren kennen. In groepen komen ze samen om te eten, de Nederlandse taal te leren, netwerken en kennis te delen, door de stad te wandelen en mee te denken over passend werk of een passende opleiding.⁸⁶

Samen door de stad.

© Justice and Peace Nederland/Zidiot



Ergens bij willen horen

Geborgenheid

Veel mensen hebben weer behoefte aan de sociale identiteit, zoals we die eeuwenlang in familiale en dorpsgemeenschappen tegenkwamen. Industrialisering, overbevolking en verstedelijking hebben de oude sociale structuren verwoest, nieuwe zijn hard nodig.

In de stad zijn mensen door stress van geluid en drukte minder geneigd elkaar te helpen, tenzij ze elkaar kennen. Ze hebben behoefte aan betrokkenheid, sociale contacten en geborgenheid. Ze willen ergens bij horen en in een omgeving wonen waar je je burens kent, waar je iemand om een gunst kunt vragen, waar sprake is van solidariteit en spontane hulp en waar je gezamenlijke activiteiten kunt organiseren. Solidariteit in de zin van gemeenschappelijk handelen vanuit het besef dat er sprake is van onderlinge lotsverbondenheid. Een ander nu helpen vanuit de zekerheid dat, als je onverhoopt zelf hulp nodig hebt, die hulp er ook zal zijn.

Wonen op grond van de gemeenschap

L'Espoir is een sociaal koopproject en een voorbeeld van kwalitatief betaalbaar wonen voor meer mensen met een laag inkomen. Betaalbaar gemaakt door een Community Landtrust (CLT), een verenigingsvorm die eigendommen verworft, ontwikkelt en beheert. CLT's gaan over het realiseren van duurzaam betaalbare woningen voor en door lokale gemeenschappen. Gericht op de lange termijn, dus ook voor volgende generaties. Met inspraak en eigenaarschap

van bewoners, buurt en grondeigenaar.

De strategie is om de 'koppelverkoop' van grond en eigendom te vermijden. De CLT koopt gronden met subsidies, premies en schenkingen. De gronden worden zo verwijderd van de private markt, waardoor ze niet meer worden blootgesteld aan speculatie en prijsstijgingen. Ook volgende generaties kunnen in dit concept een betaalbaar huis kopen. Wil je je huis toch verkopen, dan staat daar tegenover dat je dat onder de marktwaarde moet doen. Je hebt slechts recht op 25 % van de meerwaarde, waardoor de woning betaalbaar blijft voor de volgende koper met een laag inkomen.

L'ESPOIR

Sinds juli 2010 doen 75 Brusselaars de spreuk 'Hoop doet leven' alle eer aan. Gedurende meer dan vijf jaar hebben enkele kansarme families hun eigen project op poten gezet en uitgewerkt, met de steun van vluchtelingenorganisatie CIRE en buurtcentrum Bonnevie. Het gaat om 14 koopwoningen voor huishoudens met een laag inkomen. Met hun inkomen hadden ze in principe recht op een sociale woning. Vanaf het begin zijn de toekomstige

bewoners betrokken bij de realisatie van het project.

In 2010 zijn de woningen betrokken. Daarna heeft Buurthuis Bonnevie de families van L'Espoir begeleid in het gemeenschappelijk beheer van hun gebouw en in de opvolging van hun energieverbruik.⁸⁷

Community Landtrust, een alternatief

De woningen die nu (2020) gebouwd worden zijn te duur. Waar een doorsnee Nederlandse woning inmiddels voor €300.000 wordt verkocht, kost een gemiddeld nieuwbouwhuis nu zelfs al zo'n €400.000. In de hoofdstad kost een gemiddelde nieuwbouwwoning - of beter gezegd: nieuwbouwwapartement - nu €600.000 à €700.000. Een groeiend deel van de bevolking staat hierdoor min of meer buiten spel op de woningmarkt, of betaalt steeds hogere huren en hypotheek.⁸⁸ Dit probleem draagt direct bij aan maatschappelijke ongelijkheid en onbehagen. Het CLT-model kan hier iets aan doen!



87 www.bonnevie40.be/bonnevie.php?IDhoofdstuk=13&IDproject=118.
<https://www.cltbijlmer.nl>.

88 Denkwerk - Klein land, grote keuzes: Ruimtelijke ordening richting 2050 (2020)

Architectuur inzetten

Nieuw perspectief

In het buurtje Kloosterbuuren midden in de Haagse Moerwijk zorgen oude gebouwen en nieuwe woningen voor een nieuw perspectief voor oude en nieuwe bewoners en voor ontmoetingen tussen burens en spelende kinderen op de ontworpen buurtpleintjes. Door de komst van de nieuwe bewoners draagt Kloosterbuuren als buurt bij aan de sociale menging van Moerwijk. Een wijk die dat volgens de gemeente ook nodig heeft vanwege de sociale problematiek, die zich vooral achter de voordeur afspeelt. Het betreft armoede, schulden, radicalisering, werkloosheid, taalachterstanden, slechte gezondheid en kansarme jongeren die opgroeien in een sociaal zwakkere omgeving. Met dit nieuwbouwproject wil de gemeente Den Haag bewoners laten zien dat er wordt gewerkt aan verbetering van de wijk.



KLOOSTERBUUREN

Het Haagse buurtje Kloosterbuuren is gebouwd rondom een voormalig kloostercomplex. Het is ontworpen door architect Jan van der Laan in de 20e-eeuwse Bossche Schoolstijl. De gebouwen vormen een prachtig ankerpunt voor de buurt. Kenmerkend zijn de aardse kleuren en de degelijke, subtiele metselwerkversieringen.

De bestaande gebouwen hadden een overmaat aan boogjes. In de nieuwe woningen zijn die boogjes daarom terug te vinden.

Op de hoeken van de leefstraten kwamen woningen met zes slaapkamers en een kleinere woonkamer. Hierop werd, opmerkelijk genoeg, het meest ingetekend.

De buurt bestaat nu uit straatjes met kleine voortuinen waar kinderen kunnen spelen als ze nog heel jong zijn. Er zijn prettige buurtpleintjes voor de wat grotere kinderen en tieners. Daar ontstaat ook de ontmoeting van bewoners uit de buurt en de nieuwe bewoners. Er is gelegenheid voor het maken van een praatje. Bewoners zijn betrokken bij wat zich in de buurt afspeelt en houden een oogje in het zeil.⁸⁹

Architectuur

Kloosterbuuren bouwt voort op de cultuurhistorische identiteit van de buurt. De architectuur van de woningen vormt een ankerpunt voor de buurt. De kenmerkende elementen van de Bossche Schoolstijl zijn weliswaar sober en degelijk, maar ze geven de huizen in de buurt wel een smoel die bewoners vertrouwen biedt en de mogelijkheid de plek zich snel eigen te maken. De architectuur speelt daarmee een centrale rol in het buurtgevoel van de nieuwe be-



woners. Het zijn mogelijk de eerste stapjes naar een meer gemengde buurt. De nieuwe bewoners uit een hogere sociaal-economische klasse kunnen positieve invloed hebben op bestaande bewoners. De Haagse politiek vindt Kloosterbuuren een belangrijke stap in die richting.⁹⁰

REGIO DEAL

Parallel aan de nieuwe architectuurprojecten – in Moerwijk worden ook moderne appartementengebouwen voor senioren en beschermd wonen gerealiseerd – investeren het rijk en de gemeente 15 miljoen in de sociale, ecologische en economische ontwikkeling van Den Haag Zuid West, waarvan Moerwijk deel uit maakt. Van deze zogenoemde Regio Deal profiteren typische burgerinitiatieven als Bij Betje (wijkwinkel), Moerwijk coöperatie (woningverbetering) en Made in Moerwijk (circulair productiebedrijf). Actieve bewoners zorgen daarmee voor meer individuele aandacht en voor meer betrokkenheid van bewoners bij elkaar en de wijk.⁹¹

89 Samenwerking tussen Syntrus Achmea Vastgoed en ERA Contour. biq/Hans van der Heijden. Heijden, H. van der. (2017) Kloosterbuuren. *Stedenbouwkundig plan. Woningbouw en buitenruimteontwerp*. Amsterdam.

90 Holland, E. & van der Ham, S. (2019). *Buurten. Samen bouwen*. Rotterdam.

91 <https://www.geloveninmoerwijk.nl/moerwijk-den-haag-zuidwest-snakt/>

Afval uit Moerwijk wordt verwerkt tot nieuwe producten.

© Peter Camp

Leefstraat.

© Bart Hoogveld

Oplevering woning.

Tom en Renske met dochter Siene en kersverse zoon Kees. Siene noemt het pleintje voor hun woning steevast haar 'speel-tuin'.

© Bart Hoogveld

Inclusiviteit

Plek voor iedereen

Een leefbare stad is een inclusieve stad, aantrekkelijk voor iedereen, ongeacht leeftijd, status, inkomensniveau en beperkingen. Iedereen moet er kunnen beschikken over een passende plek om te wonen of werken. Het is een stad waar je het gevoel hebt dat je erbij hoort, jezelf kunt zijn en je burens kent.

In een inclusieve stad zijn nieuwe mensen welkom en zijn oude mensen niet alleen. Mensen kijken er naar elkaar om en hebben een vangnet.

De inclusieve stad is solidair, rechtvaardig en biedt een plek waar je je veilig voelt. Het daadwerkelijk geloven in en werken aan een inclusieve stad kan verbanden en interacties herstellen en creëren: tussen jongere en oudere generaties, tussen verschillende inkomens- en bewonersgroepen, tussen arme en rijke wijken.⁹²

Dit vraagt maatwerk en aandacht voor woningen voor gezinnen uit de middenklasse, één oudergezin en jonge gezinnen met een kleine beurs. Samenwerken van woningcorporaties, projectontwikkelaars en particulieren zijn noodzakelijk, evenals een heldere woonvisie.

Prettig heterogene buurten

Wat tegenwoordig onder inclusiviteit wordt verstaan is een opgelegde norm dat verschillende groepen met tamelijke verschillende culturele, taalkundige en religieuze achtergronden moeten kunnen samenleven. Het van bovenaf mengen van buurten gaat uit van het geloof in de maakbare samenleving. Deze

sociale maakbaarheidsgedachte faalt in de meeste gevallen. Inclusiviteit moet groeien in een stabiele of langzaam veranderende wijk waar nieuwe bewoners worden opgenomen. Het is daarom beter om vanuit een ander, sociaal georiënteerd, perspectief naar gebiedsontwikkeling te kijken, waarbij de kansen voor de mens in de stad centraal staan. Denk aan homogene groepen in heterogene wijken. Zoals sociale netwerken, bewoners- en buurtinitiatieven, huiswerkclasses, fitnessclubs, kerkgenootschappen, volkstuinten, muziekverenigingen, toneelgroepen, huiskamerrestaurants, creatieve broedplaatsen, zelf- en samenbouwers, meergeneratiewoonprojecten. Daarmee krijg je, wat stadsocioloog Arnold Reijndorp noemt, prettig heterogene buurten.⁹³

SPREEFELD

Spreefeld is geschikt voor gezinnen die de stad een beetje leefbaarder willen maken. Het is een dorp in de stad. Alle levensvormen wonen daar samen in 3 gebouwen, met samen zo'n 60 wooneenheden. Het gaat onder meer om gezinnen, kinderloze echtparen en alleenstaanden (jong en oud). Velen hebben een eigen appartement, maar veel is ook collectief. Er wordt deels ook samengeleefd, gewerkt en gekookt.

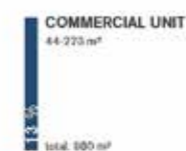
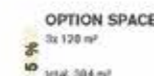
De eigen grond om en tussen de flats aan de Spree is niet omheind. Iedereen kan rondom de flats lopen of een barbecue stoken op het strandje. Een tipi-kampje voor daklozen en verslaafden ligt er direct naast. Geen hekken scheiden deze werelden. Samen wordt gewerkt aan een gemeenschapstuint. Deze vorm van samenleven is mét de omgeving en niet afgesloten van de omgeving.⁹⁴

92 Samen stadmaken (2018). Een uitgave van AM Vastgoedontwikkelaar, gebaseerd op de prijsvraag AM I Included, Utrecht.

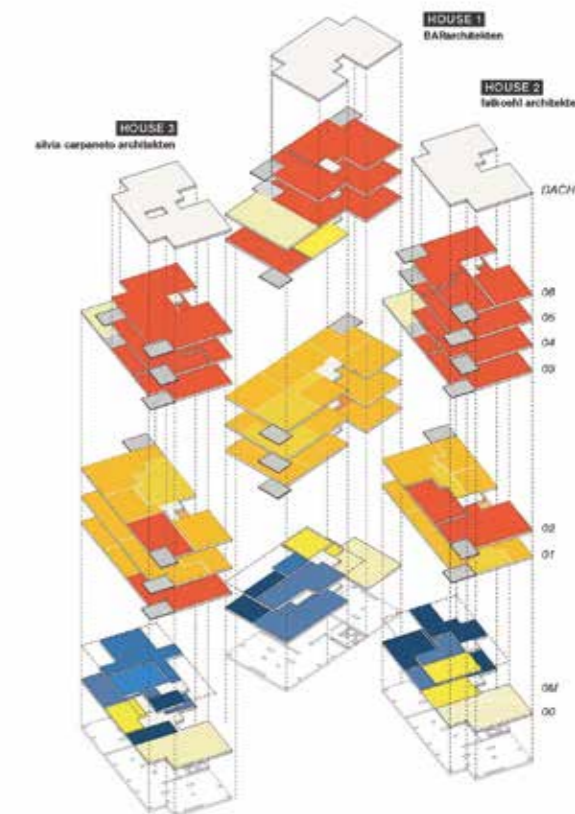
93 Reijndorp, A. (2019). De Nieuwe stad, een gebruiksaanwijzing. Amsterdam.

94 www.architectuurwijzer.be/spreefeld-berlin/.

PROGRAM INTERIOR



TOTAL: 7.620 m²



Wonen, werken en ontmoeten.

© Silvia Carpaneto Fatkoehl Architecten, Bahr Architecten



Publiek toegankelijke tuinen.

CC Ute Zscharnt, Fatkoehl Architecten



De drie gebouwen van Spreefeld aan de oever van de Spree. © Peter Camp

PANDERPLEIN- PROJECT

Wonen Werken Pander Den Haag
Sinds 1990 wonen zo'n 130 mensen, in leeftijd variërend van één tot tachtig jaar in Pander, een verbouwde meubelfabriek in het centrum van de stad. Het is een bonte verzameling Hagenaars: voormalige krakers, toekomstige yppen, een ouderenwoongroep, studenten, gezinnen, kinderen, alleenstaanden, kunstenaars, ambachtslieden, ondernemers en idealisten. Pander is een felbegeerde woonplek. Het Panderpleinproject van beeldend kunstenaar Annechien Meier is het eerste interactieve stadslandbouwproject in Den Haag waarbij een historisch plein opengebrouwen werd om groenten en fruit te telen. Het openbaar toegankelijke, anonieme plein is veranderd in een duurzame, agrarische binnenstadsvolkstuin

Panderpleinproject Den Haag.

© Annechien Meier en Marc Heeman

Photography



Nieuwe gezamenlijkheid

IN HET KORT

Delend wonen is geen ideologisch issue meer. Het is cool, hip en handig. In gemeenschappelijke ruimten kunnen mensen nieuwe verbindingen aangaan. Er ontstaan allerlei woonvormen met een bepaalde mate van gezamenlijkheid. Dergelijke gemeenschappen doen ertoe en hebben tijd om te groeien. Begeleiding hierbij is geen overbodige luxe. Een entreehal, een foyer, een projectkamer, en andere openbare binnen- en buitenruimten zijn belangrijke voor het bevorderen van de ontmoeting en de gemeenschapsvorming.

ADVIES

Over het algemeen is het beter de oplossingen te zoeken in de processen, de sfeer, de samenwerking, de onderlinge verhoudingen en het gedrag. Vraag je, om niet in de systeemvalkuil te stappen, daarom altijd af of datgene wat je denkt, voorstelt en doet wel in het belang van de (toekomstige) bewoners is.

Delend wonen

CENTRAAL WONEN HOUTWIJK

In Centraal Wonen Houtwijk in Den Haag, wonen ongeveer 85 mensen, 49 huishoudens verdeeld in een- en tweoudergezinnen, alleenstaanden en stellen. Alle vormen en leeftijden zijn vertegenwoordigd, van baby tot oudere. De initiatiefnemers zien hun in 1984 gerealiseerde sociale huurproject als het begin van een grotere verandering. Nu gaat het vooral om saamhorigheid, verscheidenheid, respect voor elkaar, veiligheid en sociale contacten. Sommige kinderen die er opgroeiden, gaan er daarom later weer wonen. 'Met anderen wonen, werkt als een buffer tussen je eigen privéplek en de maatschappij. Je ontwikkelt er een sociale intelligentie', zeggen ze.⁹⁶

Praktische huiselijkheid

Delend wonen is voor hen geen ideologisch issue meer, het is cool en hip. Het begrip collectiviteit heeft daarom bij collectief wonen al lang niet meer de ideologische betekenis van de collectiviteit van de kraakbeweging van de jaren tachtig. Daarbij stond het maken van politieke statements over wonen en het toe-eigenen van de stad centraal.

Het gaat nu meer om het gemak van elkaar tegenkomen in een nieuwe omgeving.

Peggy Totté, samensteller van de expositie Housing Apart Together (verderop in dit hoofdstuk), noemt dat praktische huiselijkheid. Het gemak van op elkaars kinderen passen, spontane contacten, elkaar helpen en om gunsten vragen. Het kan zo minimaal zijn als het gemeenschappelijk gebruik van een wasruimte of het samen onderhouden van een binnentuin. Het uitgangspunt is dat de bewoners "iets" met elkaar delen. Het communitygevoel bij hedendaagse vormen van 'delend wonen' zit hem in de gewone dagelijkse acties.⁹⁵



Klusjesdag. © Jeanette Gelauff



Nieuwjaarsreceptie 2019.
© Floor Nijman



Iewan - Strowijk Nijmegen.

© Peter Camp



Woongemeenschap Eikpunt Nijmegen.

© Peter Camp



INITIATIEF-NEMERS

Vaak zijn het groepen die het initiatief nemen tot collectieve woonprojecten. Om het proces te versnellen, zetten in Duitsland architectenbureaus de projecten in de steigers en zoeken er later bewoners bij. In België nemen steden en stedelijke huisvestingsdiensten delend wonen op in hun beleid. Ze bestemmen hiervoor locaties, nodigen groepen en toekomstige bewoners uit en faciliteren de creatieve collectieve processen. Ze kunnen collectief wonen ook mogelijk maken in oude panden die vrijkomen: oude kerken, winkelruimtes, verlaten fabrieken. Zo halen ze de doelstelling om compacter te wonen, verleiden ze mensen om in de stad te blijven, vinden ze een nieuwe bestemming voor oude panden, zetten ze in op sociale doelen en gaan, voor zover nodig, stadsvlucht tegen. Dat is winst op vele fronten.

In Nederland zijn er sinds de jaren tachtig, vergelijkbaar met cohousing, ruim honderd Centraal Wonen-projecten, verspreid over zestig gemeenten. Recentelijk realiseerden in Nijmegen bewonersgroepen, samen met de corporaties TALIS en WBVG, Iewan - Strowijk, woongemeenschap Eikpunt en CEVG Zuiderveld.

Commerciële ontwikkelaars

Steeds meer mensen raken gecharmeerd van het idee van wonen in een woongebouw met collectieve voorzieningen. Maar ze zien op tegen het proces om zelf iets uit de grond te stampen. Dan is een mildere versie een optie: ze huren van een woningcorporatie of kopen bij een projectontwikkelaar een woning of appartement met wat gemeenschappelijke ruimtes.

De klassieke projectontwikkelingsmarkt schuift daarmee voorzichtig op naar de markt van delende woonvormen. Ontwikkelaars gaan zich steeds meer onderscheiden met woonprojecten met collectieve voorzieningen. Bij gemeenten is hieraan behoefte, maar nog meer aan die woonprojecten welke een bijdrage leveren aan de omliggende buurten.

Door de afname van de privéruimte en de toevoeging van grotere gemeenschappelijke ruimtes kan het concept van delend wonen het aantal eenheden vergroten en de huurkosten verlagen. Wel moet er extra geïnvesteerd worden in sociale voorzieningen, en het managen ervan, zodat die aansluiten bij de wensen van de bewoners. De betaalbaarheid wordt met andere woorden niet gevonden in termen van huurprijs, maar in termen van waarde van de leef- en woonomgeving.⁹⁷

95 <http://www.avsb.nl/avsbnews/stam-stelt-housing-apart-together-voor>

96 Krabbendam, Ph. (2004 zomernummer). 20 jaar Centraal Wonen Houtwijk *Gewoon Anders*.

97 Rissik, A. (2019). XS v XL, *The emerging concept of commercial co-living and its influence on users-affordability and developers-profitability*. Delft.

Ander woonmodel

Gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten

In het stedelijk blok hebben de architecten van 't Wisselspoor getracht om de kwaliteiten van een huis met een tuin te evenaren door de woningen aan te vullen met veel gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes. Acht types woningen worden verzameld in één stedelijk bouwblok: van rijwoning tot bungalow tot loft. De collectieve buitenruimte bestaat uit een interne olopende straat met brede stoepen voor de woningen, een grote daktuin en een binnenplein waar kinderen veilig spelen, andere kinderen tegenkomen en waar burens elkaar ontmoeten. De gemeenschappelijke binnenruimtes zijn verspreid over alle lagen van het gebouw en de invulling ervan wordt bepaald door de toekomstige bewoners. Alle opties liggen vast: een multifunctionele ontmoetingsruimte, een wassalon, een werkatelier, een bibliotheek, en een of meer logeerkamers. De publieke plint huisvest een grand café, een kinderdagverblijf en een conservatorium, bovenop een ondergrondse parking.

Veranderend woonmodel

Diezelfde functies op een klassieke manier bouwen, vraagt een oppervlakte van ongeveer acht voetbalvelden. Door in de hoogte te werken, wordt open en groene ruimte bewaard. Er wordt zo een groot budget voor openbare voorzieningen (rioleringen, aanleg wegen en dergelijke) bespaard. Alle woningen hebben een volwaardige buitenruimte zoals een ruim terras. Met de gemeenschappelijke voorzieningen wordt ieders leefgebied groter.

'T WISSELSPOOR

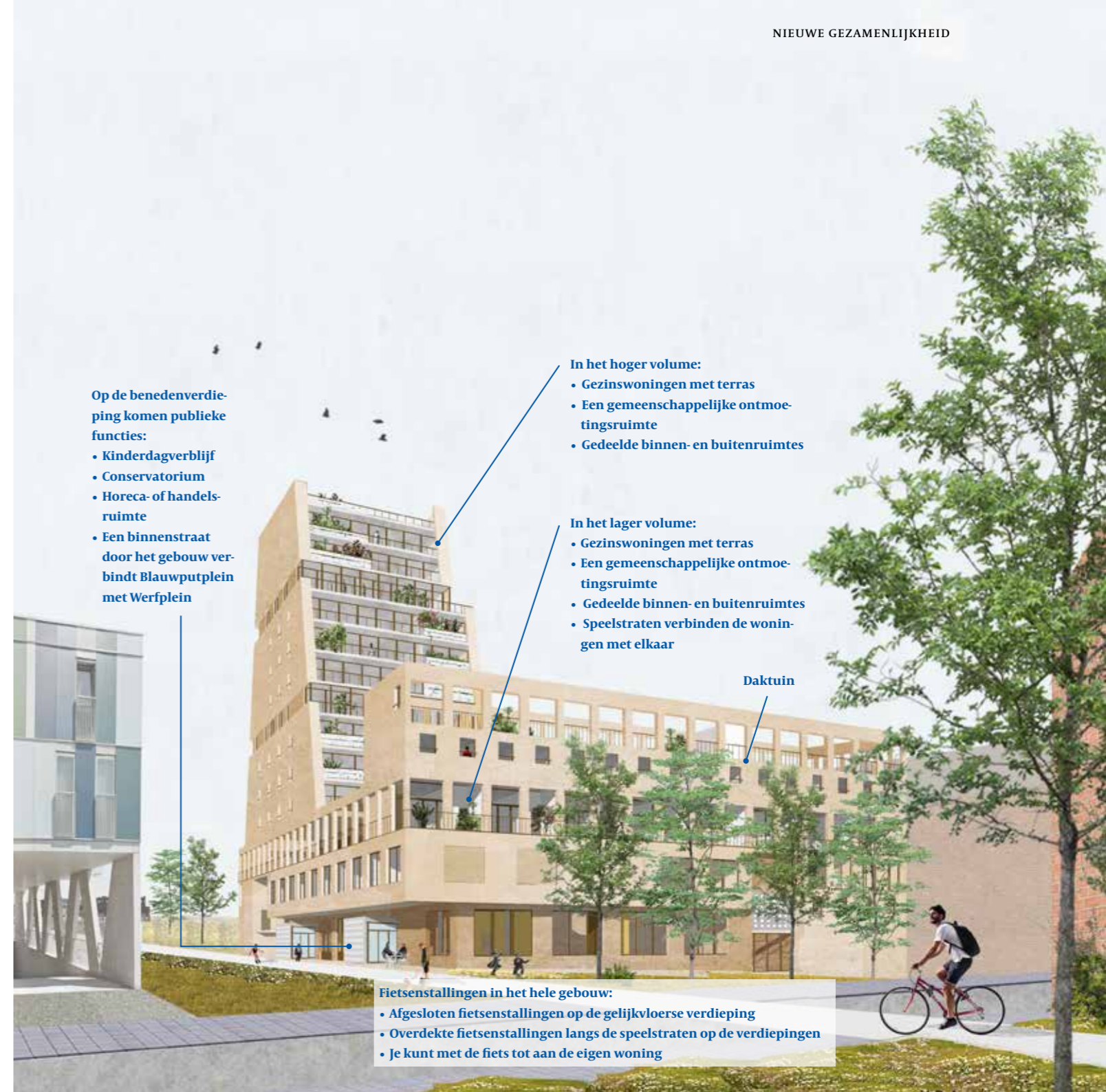
Een spectaculair voorbeeld van delend wonen – een eigen woning met alle ruimte voor opgroeiende kinderen, gedeelde voorzieningen en speelstraten – is 't Wisselspoor. Dat is een stedelijk woonproject op korte afstand van het station van Leuven. Het toont een nieuwe ambitie voor het anders wonen.

In deze stedelijke leefomgeving komen 52 volwaardige stadswoningen (48 koop, 4 huur) van 50-134 m², gemeenschappelijke en publieke functies, in de hoogte gestapeld op een perceel van slechts 2.500 m².



't Wisselspoor
Leuven.

© URA Yves Malysse
Kiki Verbeeck



Op de benedenverdieping komen publieke functies:

- Kinderdagverblijf
- Conservatorium
- Horeca- of handelsruimte
- Een binnenstraat door het gebouw verbindt Blauwputplein met Werfplein

In het hoger volume:

- Gezinswoningen met terras
- Een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte
- Gedeelde binnen- en buitenruimtes

In het lager volume:

- Gezinswoningen met terras
- Een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte
- Gedeelde binnen- en buitenruimtes
- Speelstraten verbinden de woningen met elkaar

Daktuin

Fietsenstallingen in het hele gebouw:

- Afgesloten fietsenstallingen op de gelijkvloerse verdieping
- Overdekte fietsenstallingen langs de speelstraten op de verdiepingen
- Je kunt met de fiets tot aan de eigen woning

Huis van de toekomst

EXPOSITIE HOUSING APART TOGETHER

De maquette van 't Wisselspoor staat op de expositie Housing Apart Together. Daarin brengt Architectuurwijzer 18 Vlaamse collectieve woonprojecten bij elkaar. Collectief wonen komt steeds vaker in beeld als duurzame nieuwe woonvorm, maar tegelijk bestaan er veel vragen over het delen en samenleven. Meer en meer raken we overtuigd van de noodzaak om kleiner en dichter bij elkaar te gaan wonen in dorps- en stadskeren. Collectief bouwen biedt een kwalitatief antwoord op deze actuele woonuitdaging.⁹⁸



Maquette van 't Wisselspoor Leuven.

© Steven Massart/Architectuurwijzer

Benamingen voor delend wonen

Housing Apart Together is de luchtige benaming voor vormen van delend wonen, een andere manier van dichter bij elkaar wonen en samendoen, met respect voor ieders privacy en elkaars opvattingen, en deelname aan gemeenschappelijke faciliteiten en activiteiten. Andere benamingen voor gedeeld wonen zijn cohousing, co-living, wonen plus, anders wonen en participatief wonen. Commerciële partijen hebben deze behoefte ontdekt en spelen er met gedeelde voorzieningen gretig op in.

De nieuwe gezamenlijkheid

Een project als 't Wisselspoor zet in op wat echte duurzaamheid (technologische én sociale), vandaag kan en moet zijn. Volgens Vlaams Bouwmeester Leo van de Broeck draagt het bij aan hoe we ons ruimtegebruik en ons woonmodel moeten gaan veranderen.⁹⁹ Rijksbouwmeester Floris Alkemade denkt dit ook. Het gaat, nu en in de toekomst, om de manier waarop je vanuit je huis sociale contacten kunt onderhouden. Nathalie De Vries, van architectenbureau MDVR, sluit hierop aan. Het 'huis van de toekomst' is veelal een compacte



woning die deel uitmaakt van een gebouw waarin bewoners voorzieningen en ruimtes met elkaar delen. Dit noemt ze de 'nieuwe gezamenlijkheid'.¹⁰⁰

Gedeelde voorzieningen

Architectenbureau MVRDV is onder meer verantwoordelijk voor de stadsontwikkeling in Leiden, de Amsterdamse Zuidas, een deel van de Bijlmermeer, Almere Oosterwold en Eindhoven. Om kleiner wonen in een stadsomgeving prettig te maken, zijn er in hun gebouwen gedeelde voorzieningen. Zo komt er in een woonwerkcomplex aan de Amsterdamse Zuidas een grote gemeenschappelijke 'binnenstraat', de Grotto, die kan worden gebruikt als huiskamer of expositieruimte. Op de Wilhelminapier in Rotterdam krijgen bewoners van de Sax, klaar rond 2022, een gemeenschappelijke daktuin, een bibliotheek, een sportzaal, een crèche en een extra ruimte voor feestjes.

Smart Living

Ben van Berkel, oprichter van UNStudio vindt dat we moeten zoeken naar manieren om de band met de mensen in huis en daaromheen te verstevigen. Smart living is een toekomsttendens. In open, multifunctionele ruimtes kunnen geluidsmuren worden opgetrokken waardoor ouders en kinderen rustig kunnen werken en studeren. Het bureau van Berkel doet onderzoek naar flexibele panelen die geluiden aan weerszijden smoren. Ook is er een audio-installatie in ontwikkeling die voortdurend geluiden afspeelt die niet te horen zijn voor het menselijk oor, maar wel omgevingsgeluiden onderdrukken.¹⁰¹

98 <http://architectuurwijzer.be/housing-apart-together/>.

99 Opening expositie Housing Apart Together, 10 oktober 2019

100 Leclair, A. (2018, 5 oktober). Over twintig jaar wonen we zo. *NRC Handelsblad*

101 Leclair, A. (2018, 5 oktober). Over twintig jaar wonen we zo. *NRC Handelsblad*

Housing Apart Together groepeer een diversiteit aan projecten: met woningen en/of appartementen.

© Peggy Totté

Nieuwe woonvormen

Lichte gemeenschappen

Hedendaagse wooncollectieven zijn vaak licht georganiseerd. Dat betekent dat mensen veel keuzevrijheid hebben en er weinig vaste regels zijn en er weinig tot geen groepsdrang heerst. Zulke lichte gemeenschappen (community's lite) zijn minder intens, omvattend en verplichtend dan zogenoemd zware organisaties (familie, klasse of religie).

Ze zijn dynamisch en flexibel en hun samenstelling varieert sterk. In lichte gemeenschappen gaan mensen lichte relaties aan. Ze leggen mensen zich niet voor het leven vast, maar voor een bepaalde tijd. Er zijn openheid en nieuwsgierigheid naar de buitenwereld en een minimum aan gedragsregels.¹⁰²

Geen garanties op een community

Er zijn voor de bewoners veel praktische voordelen van het samenleven in bewonersgroepen, maar dat zijn geen garanties voor een community. De verhalen over community zijn soms mooier dan de realiteit. Antropoloog Ruth Soenen leert ons dat het bij collectieve projecten soms ten onrechte over 'community' gaat. Het zijn eerder alledaagse en ambivalente gemeenschappen, die je ook kunt aantreffen in vele andere woonvormen.

Soms zijn community's een 'dorp in een dorp'. De leden zijn erg intern gericht. Hun wens is zich - met een poort - af te schermen van de buitenwereld. Omwonenden zien hen, begrijpelijk, als een geprivilegieerde groep. Dan is sprake van een *gated community*.¹⁰³

Wij-gemeenschappen

Een community, zoals Soenen die bedoelt, is een wij-gemeenschap, een gemeenschap die ontstaat als (toekomstige) bewoners zich tot het collectieve idee aangetrokken voelen en daaraan bewust en bedoeld in een bepaalde mate een bijdrage willen leveren. De mate waarin dat het geval is, hangt af van de mate waarin sprake is van te delen faciliteiten en activiteiten. Dit kan gepland en spontaan plaatsvinden.

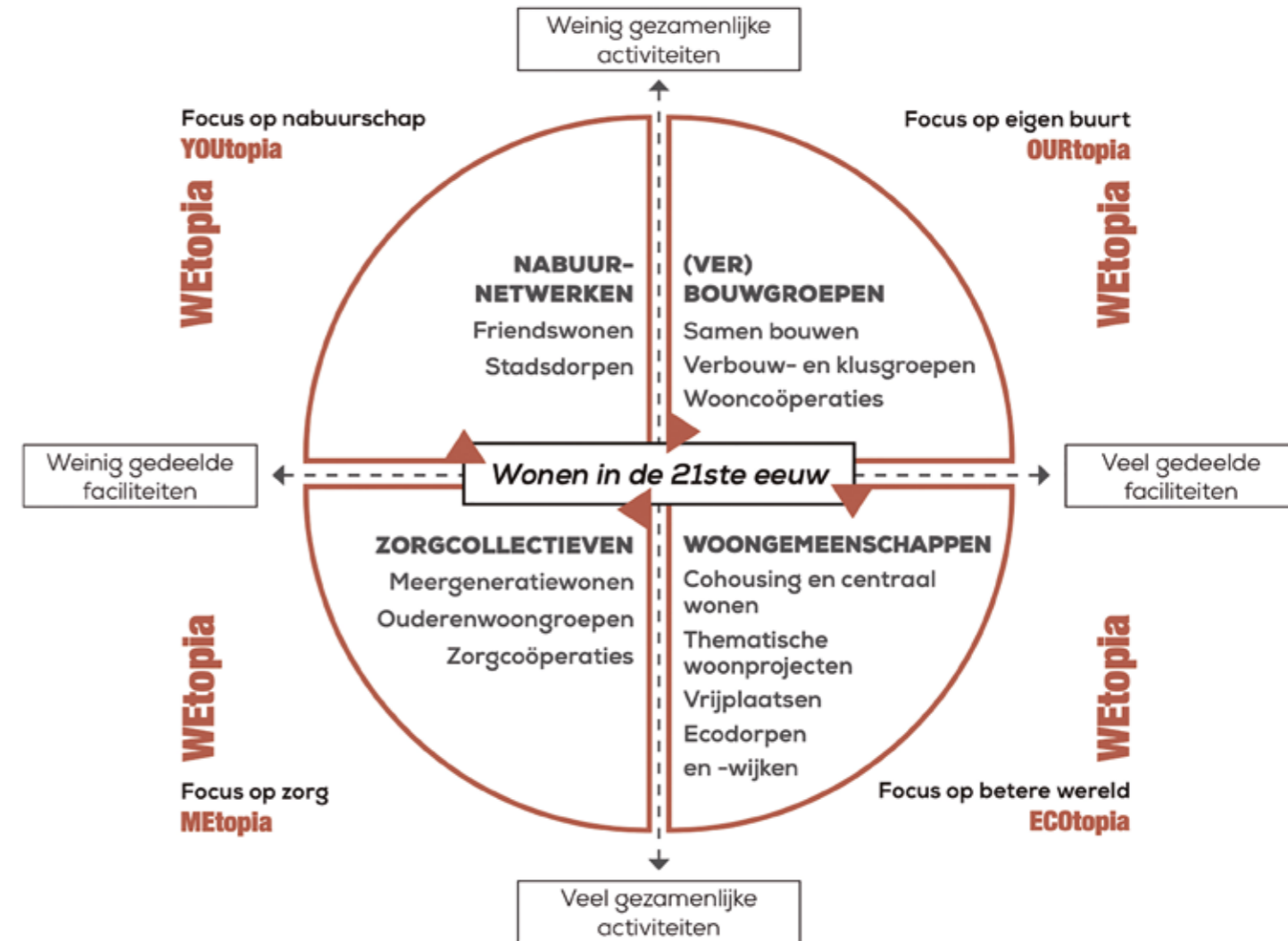
Belangrijke vragen hierbij zijn: Wat doe je samen en wat gescheiden? Wat deel je met de leden van de eigen groep en wat met bezoekers en omwonenden?

Focus

Wij-gemeenschappen ontstaan wanneer de deelnemers interesses en waarden delen, een oprecht en feitelijk wij-gevoel uitdragen en zich van anderen - 'zij' - kunnen onderscheiden. Dit vraagt een engagement van eenieder die deel uitmaakt van het collectief. Ieder lid moet zich afvragen hoeveel geld, tijd en moeite hij in het collectief wil steken.

Nieuwe woonvormen bieden hiervoor een goede opstap. Het zijn andere samenlevingsmodellen waarin mensen elkaar helpen, samen aan de slag gaan, een bijdrage leveren aan een nieuwe wereld en voor elkaar zorgen. Als het om wonen gaat kan zich dit manifesteren in een nabuurnetwerk, een (ver) bouwgroep, een woongemeenschap of een zorgcollectief.

Met het overzicht hiernaast kunnen (toekomstige)



bewoners, woonprofessionals en andere belanghebbers de behoeften en wensen in kaart brengen. Ook woonvisies en -principes kunnen ermee worden aangescherpt en aangevuld.¹⁰⁴

102 Duyvendak, JW. & en Hurenkamp, M. (2004). *Kiezen voor de kudde. Lichte gemeenschappen en de nieuwe meerderheid*. Amsterdam.

103 Soenen, R. (2019, oktober/november). *Cohousing without community? A+, special edition cohousing*.

104 Camp, P. (2017). *Wonen in de 21e eeuw*. Den Haag/Leuven.

Balkontuinen.

CC Thomas Ledl

**Alt Erlaa.**

CC Thomas Ledl

**Op ieder appartementen-
gebouw een
zwembad.**

CC Thomas Ledl



Gemeenschapsvorming

WOONPARK ALT ERLAA

In de jaren '70 heeft architect Harry Glück met het ontwerp van Alt Erlaa zijn stempel op Wenen gedrukt. De woontorens vormen een indrukwekkend staaltje van modernistische architectuur. Ze ogen op het eerste gezicht weinig aantrekkelijk als woonomgeving, maar het tegendeel is waar. Al 40 jaar blijken de bewoners hier zeer tevreden te zijn en een hechte gemeenschap te vormen – dankzij de architectuur én de beheersvorm. Op de onderste lagen zijn vele gemeenschappelijke voorzieningen en op de daken zwembaden. Verder zijn er rondom de woontorens een supermarkt, een restaurant, een café, sportinfrastructuur, een school, een kerk, een apotheek en andere medische voorzieningen.¹⁰⁵

105: <http://architectuurwijzer.be/alt-erlaa-suburbaan-wonen-in-een-woontoren/>

Verbinders

De ervaring leert dat een gemeenschap moet groeien. Die ben je niet zomaar. Dat kost tijd. En enige ondersteuning daarbij kan het ontwikkelingsproces versnellen. In sommige gebouwen tref je daarom communitybuilders en hospitalitymanagers aan. Naast het beheer houden ze zich bezig met het bevorderen van interactie en ontmoeting (sociaal beheer). Ze verbinden de bewoners met mensen en groepen in de stad. Woonpark Alt Erlaa is daarom een voorbeeld van een geslaagde verticale stad.

Actief verenigingsleven

Toen de eerste bewoners eind jaren '70 arriveerden, was de lokale pers erg kritisch over het leven in de grootschalige woontorens. De kritiek was een doorn in het oog van de bewoners, en leidde tot een tegenreactie vanuit Alt Erlaa. Men begon diverse activiteiten te organiseren: een kinderfeest, een pingpongtoernooi, een fotoclub, een wekelijks eetbuffet, tentoonstellingen en een muziekfestival. En men begon de collectieve ruimtes in te richten. De aandacht van de lokale pers ging verloren, maar de fundamentele basis was gelegd voor een actief verenigingsleven en een grote betrokkenheid van de bewoners bij het beheer van de gebouwen.

De aanwezigheid van actieve bewoners en/of professionele verbinders is fundamenteel voor het slagen van dit grootschalige project. Zonder hen zou het niet haalbaar zijn om het wonen zo kwalitatief te houden.

Manier van leven

Soorten

Er zijn allerlei soorten community's: kort- en langdurende, hechte en minder hechte, community's waarbij de communicatie face-to-face plaatsvindt en community's met onlinecommunicatie. Ze hebben allemaal een bepaalde intentie. Vandaar dat er gesproken wordt van intentionele gemeenschappen, waarin de leden er bewust voor kiezen om samen vorm te geven aan bepaalde waarden. Sommige bewoners van deze woonvormen beschrijven hun woonproject liever met de term *intentional neighbourhood*, dan met *intentional community*. De term *intentional* heeft betrekking op een gedeelde religieuze, politieke of sociale ideologie. Voor sommigen hoeft dat ideologische niet zo. Ze hebben veel meer een verlangen naar een soort gemeenschapsgevoel met hun burens. Dat vinden ze genoeg.

Hogere sociale wiskunde

In een community kan de nadruk liggen op de doelen (economisch, politiek of sociaal¹⁰⁶) en/of op het proces. Het zijn twee kanten van dezelfde medaille, maar wel van een andere complexiteit.

Bij bouwprocessen bijvoorbeeld zijn de meeste variabelen wel bekend, bij groepsprocessen is dat niet het geval. Daar heb je te maken met subtiele communicatie met veel onzekerheden en onbekende factoren. Begeleidingsbureaus kunnen goed helpen bij het inzichtelijk maken van het functioneren van groepen. Over het algemeen is het beter de oplossingen te zoeken in de processen, de sfeer,

de samenwerking, de onderlinge verhoudingen en het gedrag. Om niet in de systeemvalkuil te stappen, kun je je afvragen of datgene wat je denkt, voorstelt en doet in het belang van de organisatie is of in het belang van de persoon.

Het hanteren en deel uitmaken van dit soort processen is hogere sociale wiskunde, sommige deelnemers zien er tegenop, sommigen zijn er erg goed in.

106 Schmid, S. (2019). *A history of collective living. Forms of shared housing.* Basel.



Bij het slaan van de eerste paal in de grond. © Nautilus

WOON-WERKPAND NAUTILUS

Nautilus, in Amsterdam, bestaat uit 43 woon/werkappartementen (75 tot 130 vierkante meter) en enkele gemeenschappelijke ruimten, waaronder een theater. Het is een voorbeeld van de duurzame collectieve ontwikkeling van een gebied en bouwen met de burens. Het pand is gebouwd in een U-vorm, met als centraal punt een gemeenschappelijke tuin. Elke woning is volledig op maat gemaakt naar

de wensen van de verschillende huishoudens. Veel van de toekomstige bewoners hebben al ervaring met woongroepen. Ze houden van die manier van leven en zien er de voordelen van in. Maar niet alles is collectief, iedereen heeft zijn eigen appartement met bijbehorende privacy. Het is een moderne manier van samenwonen en werken.



Binnentuin. © Nautilus



Sociale omgevingen

Interactie

Gemeenschappelijke voorzieningen spelen in op de behoefte om ergens bij te horen. Er heerst een sfeer van bonding, een proces waarin mensen met elkaar nieuwe verbindingen aangaan.

In traditionele hofjes speelden de pomp, de poort, de regent en de binnenmoeder een belangrijke rol. De pomp staat voor het ongedwongen punt van samenkomst. Iedereen had water nodig en de sociale interactie kreeg je er gratis bij. Een moderne vertaling is bijvoorbeeld een gezamenlijke wasruimte, de fietsstalling, een collectieve schuur of een koffiebar. Een ontmoetingsplek geeft hieraan ook een nieuwe lading. Deze heeft een functie voor de buurt.

De precieze invulling hangt af van de populatie van de buurt. Het kan een gecombineerde was- en koffieruimte zijn, een gespecialiseerde fietsmaker voor de speciale fietsen van de Almeerse hipsters, of een repaircafé met daarin werkplaatsen om te klus-

sen. Bewoners kunnen hierin participeren, mogelijk in het kader van activering en re-integratie naar werk. Ook kunnen er, om te investeren in de sociale structuur van de wijk, mensen (betaald) ingezet worden om een aantal werkzaamheden uit te voeren.

De derde plaats

Zo'n buurtontmoetingsplek is een voorbeeld van nieuwe sociale omgevingen.

Socioloog Ray Oldenburg noemt deze 'derde plaatsen', openbare gelegenheden waar mensen informeel bijeenkomen en met elkaar praten. Ons thuis is de eerste en ons werk de tweede plaats. In zijn sociologische verhandeling *The great good place* houdt Oldenburg een hartstochtelijk pleidooi voor derde plaatsen, omdat hij ze essentieel vindt voor elke gemeenschap. Deze publieke ruimten bevorderen het samenkomen van mensen.¹⁰⁷



BUURT-ONTMOETINGSPLEK BLOEMKOOLBURENBOND

Bloemkoolburenbond, Almere Haven, is een netwerk van vrijwilligers dat een intelligenter samenspel tussen zorg, wonen, regie, ruimte en geld beoogt. Het unieke is dat dit niet van

bovenaf wordt geregisseerd. Een buurtontmoetingscentrum faciliteert dit netwerk. Het is een laagdrempelige en publiek toegankelijke gemeenschappelijke voorziening.¹⁰⁸

107 www.bureauvla.nl/project/who-cares-bloemkoolburenbond-in-almere-haven/

108 Oldenburg, R. (1999). *The great Good Place*. Boston.

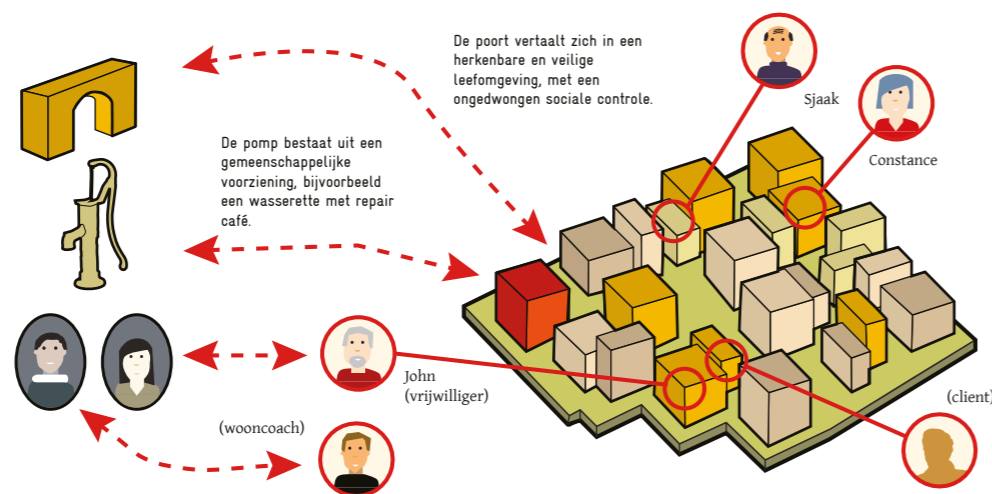
**Buurtontmoetingsplek
Bloemkool-
BurenBond
Almere.**
@ Bureau Sla

Sociale netwerken.
@ Bureau Sla

In historische hofjes zijn 4 succesfactoren aan te wijzen: de pomp, de poort, de binnenmoeder en de regent (zie uitgebreidere tekst in de business case). Deze vinden in de nieuwe wooncoöperatie een eigentijdse vertaling.

De taak van de binnenmoeder is overgenomen door vrijwilliger John. Naast het huis van John is de CareB&B, een logeerkamer waar ook tijdelijke opvang mogelijk is. De regent is de wooncoach, in combinatie met de WoonCoop. Zij staan op afstand.

Het nieuwe wijkje heeft 6 woningen voor mensen uit de Buurtcirkel, waaronder Sjaak, John en Constance. Er wonen ook twee jonge stellen en 10 singles, waarvan 5 senioren.



FRANCK IS EEN BINCK

Frank is een Binck staat voor een totale woon- en werkbeleving. Dit multifunctionele landmark komt in de Binckhorst in Den Haag. De woningen variëren tussen 50 en 90 m², met voor de kleinere gezinnen drie en vierkamerwoningen. Bijna de helft (91) is bestemd voor sociale huur. De torens komen in een groene daktuin te staan. Kinderen kunnen er met andere kinderen naar hartenlust ravotten.

Het transparante gebouw op de voorgrond was in de jaren '70 in gebruik als aanbouw van de Villa Ockenburg, waarin op dat moment een jeugdherberg was gevestigd. De grote moderne vleugel geconstrueerd van staal en glas, kreeg de bijnaam 'De Van Klingerenvleugel'. In 1996 werd de jeugdherberg gesloten. In 2011 werd De Van Klingerenvleugel verwijderd en opgeslagen op aandringen van het Comité tot Behoud Van Klingerenvleugel, waarin onder anderen architect Gerrit van Es (HVE-architecten) en Leon Thier (Studio Leon Thier) zaten.

Frank van Klingerenvleugel was een internationaal befaamd architect, die in de jaren '60 en begin jaren '70 gebouwen ontwierp als de beroemde Meerpaal in Dronten en het Karregat in Eindhoven. Hij vond dat mensen mee moeten kunnen luisteren met de anderen, hinder van elkaar mogen hebben en uit hun comfortzone mogen raken. Hij noemde dat 'hinder en ontklontering'. Zijn gedachtegoed is een mooie metafoer voor actuele thema's als ontmoeting, verbinding en gemeenschapsvorming.



Op de voorgrond de Van Klingerenvleugel, daarachter de groene daktuin.

© Architectencombinatie Studio Leon Thier & HVE Architecten/Stebro

Collectief ontwikkelen

IN HET KORT

Een goede buurt is beter dan een verre stad. Daarvoor zijn actieve bewoners nodig. Stadmakers willen in buurten het verschil maken. Het samen ontwikkelen van je woning en woonomgeving heeft een bijzondere waarde. Delend wonen biedt gezinnen meer waar voor hun geld. Er zijn kansen voor meer collectiviteit in sociale huisvesting. Projectontwikkelaars bieden allerlei vormen voor eigentijdse samenwerking aan.

ADVIES

Kijk samen met alle belanghebbenden, buurtbewoners en niet in de laatste plaats de (toekomstige) bewoners vooruit, omhels bottom up bouw-initiatieven. Stimuleer en faciliteer als gemeente deze collectieve bouwprocessen. Geef voorrang aan projecten die een duidelijke meerwaarde hebben voor de ontwikkeling van diverse buurten.

Actieve bewoners

Gebruiksdoelen

In zijn laatste boek *Building and Dwelling* is socioloog Richard Sennett enthousiast over collectiviteit. Hij gebruikt het Engels begrip *sociality*, te vertalen als ‘maatschappelijk karakter’, als de eigenschap van samenwerken en samenleven die zich in verschillende gradaties in de stedelijke ruimte kan ontwikkelen. Hij heeft het niet over een ‘gezellige’, communautaire collectiviteit maar over sociale relaties die ontstaan doordat stedelingen, met elkaar, met een gemeenschappelijk doel, de stedelijke ruimte gebruiken. Zonder dat werk of die activiteit is er geen ‘condensatiepunt’ voor onderlinge binding, is er geen collectiviteit. Collectiviteit om de collectiviteit bestaat niet, suggereert Sennett. Willen stedelijke plekken betekenisvolle aanknopingspunten voor sociale waarden, voor collectiviteit zijn, dan moeten ze een gebruiksdoel hebben.¹⁰⁹

Goede buurten

Jaap Bakema, architect en vooral bekend vanwege zijn aandacht voor huisvesting en zijn betrokkenheid bij de wederopbouw van Rotterdam na de Tweede Wereldoorlog, zei het ook al in 1962: “Slechts burens die een buurgemeenschap kunnen vormen, zullen een stad kunnen bouwen.” Daarmee geeft hij aan hoe belangrijk goede buurten zijn voor een goede stad.¹¹⁰ Het is een hele kunst om goede buurten te ontwikkelen.

Twee belangrijke vragen staan hierbij centraal: hoe houden we iedereen bij elkaar, en hoe geven we

iedereen een plek? De diversiteit in de stad kan een voordeel zijn, sociaal en economisch, maar kan ook conflicten oproepen.

Actieve bewoners streepje voor

Vanaf de start van de verkoop in 2019 tekent zich bij The Hudsons een ‘moderne stadse mix’ af van mensen uit Le Medi en andere Rotterdamse wijken. Eerder bij Le Medi en nu bij The Hudsons worden huidige en toekomstige bewoners betrokken. Oud Le Medi-bewoners helpen The Hudsons bij de aansluiting op hun voormalige buurt. Toekomstige bewoners die een actieve bijdrage willen leveren aan de ontwikkeling van de wijk hebben bij de koop een streepje voor.¹¹¹



LE MEDI EN THE HUDSONS

Le Medi is een woonblok met 93 woningen dat in 2008 is opgeleverd in de Rotterdamse wijk Bospolder-Tussendijken. Er wonen allerlei mensen met buitenlandse wortels. De architectuur en stedenbouwkundige opzet van het woonproject zijn daarom geïnspireerd op de architectuur van de landen rond de Middellandse Zee en worden gekenmerkt door fraaie kleuren, mozaïek en mediterrane ornamenten. Verhoogde plantenbakken nodigen uit tot zitten en ontmoeten, evenals de bankjes die in het groen geïntegreerd zijn.

Om doorgroei vanuit de buurt mogelijk te maken, werd, direct grenzend aan Le Medi, The Hudsons ontworpen. Een nieuwbouwproject met 140 koopwoningen dat moet voorzien in de behoefte om als gezin weer een aantrekkelijke woonplek te krijgen in de stad. Deze stedenbouwkundige opzet staat voor openheid, verbinding en vertrouwen.¹¹²



Le Medi.
@ ERA Contour

109 Sennett, R. (2018). *Stadsleven*. Amsterdam.

110 Bakema, J.B. (1962). *Stad-stad-town-ville, stoep-schwelle-doorstep-seuil*. TA/BK, 29.

111 Holland, E. van, & van der Ham, S. (2019). *Buurten. Samen bouwen*. Rotterdam.

112 Samenwerking tussen Woonbron, Havensteder en ERA Contour.

Stadmaken

Het nieuwe stadmaken

Iedereen die actief betrokken is bij zijn of haar stedelijke omgeving en vormgeeft aan de stad in transitie is een 'stadmaker'. Een Engelstalig onderzoek spreekt van Smart Urban Intermediaries (SUI's): ondernemende burgers die in de buurten en wijken het verschil maken.¹¹³ Dit zijn bijvoorbeeld bewoners, (sociaal) ondernemers of burgerinitiatieven van een stad, dorp of gemeente die zelf op zoek gaan naar effectieve manieren om hun omgeving leefbaarder te maken, die hun idealen voor een betere samenleving zelf kleinschalig ontwikkelen. Dit heet het 'nieuwe stadmaken'. Zoals buurtzorg, zelfbeheer van publieke ruimten, de ontwikkeling van ontmoetingsplekken, stadslandbouw, energieopwekking en het zelf ontwikkelen van je huis en woonomgeving, samen met anderen.

Trots

'De bewoners en de gemeente mogen trots zijn', zegt Ed Nijpels (VVD), voorzitter van de commissie die toeziet op het Energieakkoord. Hij was te gast bij de opening van Groene Mient. 'Ik heb tegen de wethouder gezegd: u moet bussen afhuren om dit project aan alle wethouders duurzaamheid in Nederland te laten zien. Deze mensen hebben jarenlang ellende en tegenwerking doorstaan en een lange mars door de bureaucratie gemaakt.'¹¹⁴



Groene Mient is een vereniging die een sociaal ecologisch woonproject zelfstandig, ook financieel, heeft gerealiseerd.

Oorspronkelijk is het een initiatief uit 2002 van de Stichting Vormidabel. Die wil een project realiseren naar voorbeeld van de Waterspin in Den Haag. Daarvoor werd een samenwerking aangegaan met Vestia. In 2012 raakte deze woningbouwcorporatie echter in grote financiële problemen en trok zich terug uit het project. Een jaar later wordt de Vereniging Groene Mient opgezet. Nog een jaar later verwerft de vereniging de grond. De opening van het woonproject is in 2017. Er wonen dan 33 huishoudens van verschillende samenstelling.¹¹⁵

¹¹³ www.smart-urban-intermediaries.com.

¹¹⁴ www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/groene-mient-de-eerste-energieneutrale-wijk-van-den-haag-b5542f6c/.

¹¹⁵ www.groenemient.nl.

Een bewonersinitiatief met een lange adem.

© Groene Mient



Een groen dorp in de stad.

© Architectencombinatie Bos Hofman i.s.m. FillieVerhoeven Architecten



Zeggenschap

Zeggenschap over je huis en woonomgeving

Het zelf ontwikkelen van je huis en woonomgeving, samen met anderen – Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) – heeft volgens professor Friso de Zeeuw, hoogleraar Gebiedsontwikkeling, een bijzondere waarde. Deze waarde is goed te zien als je de woonprojecten bezoekt. Ze zijn allemaal verschillend, maar vallen op door hun sfeer, architectuur, materiaalgebruik en prettige combinatie van wonen en groen. Met een collectief bouwproject werk je aan je eigen ‘woondroom’, maar ook aan een duurzame samenleving.¹¹⁶

Een wooncoöperatie starten

De Woningwet 2015 die sinds 1 juli 2015 van kracht is, geeft huurders in de sociale huursector die een ‘wooncoöperatie’ willen starten, voor het eerst weer een aantal rechten. Amsterdam wil serieus werk gaan maken van de ‘wooncoöperatie’. De gemeente mikt met dit nieuwe segment vooral op sociale en middeldure huur. Ze wil garanderen dat de woningen behouden blijven voor de beoogde doelgroep. Drie voorwaarden zijn van belang: niet doorverkopen, verhuren aan de doelgroep en democratisch bestuur.

CPO is niet voor watjes

De initiatiefnemers willen van onderop in netwerken hun idealen realiseren en zijn niet bang om in aanraking te komen met de gevreesde bestemmings-

planbepalingen, bouwvoorschriften en het vergunningenstelsel van de overheden en met de beperkingen van de financiële markt. CPO, en vooral ook het opzetten van een wooncoöperatie, is niet voor watjes. Het vraagt moed, visie, geduld en creativiteit.

116 Zeeuw, F. de (2015, 3 september). Wonen in het komend decennium. *EIB symposium*.

Tussenruimte is tegelijkertijd ontmoetingsplek.

© De Warren



DE WARREN

Op het Centumeiland in Amsterdam wordt De Warren met 46 woningen gerealiseerd. Start van de bouw wordt medio 2020 verwacht. Een vorm van bouwen voor de stad van de toekomst. Een sociale en betaalbare plek, waar alleenwonenden, twee- en meerpersoonshuishoudens samenleven en voor elkaar zorgen. Een klein en open dorp, in de stad.

De Warren is de eerste zelfbouw-wooncoöperatie van Nederland. Het is een duurzame en sociale wooncoöperatie die zestien sociale- en twintig middenhuurwoningen gaat realise-

ren op Centumeiland. Daarvan zijn er twaalf bedoeld voor gezinnen. Er komen ook gemeenschappelijke ruimtes, en er is openheid naar buiten en de buurt. Bij de Warren is duurzaam bouwen de standaard. Energieneutraal, groene daken voor de bijen, rainproof, en met duurzame en natuurlijke materialen.

De Warren zet crowdfunding in om in de huren betaalbaar te houden en maximaal te kunnen investeren in duurzaamheid. Een coöperatieve bank in Duitsland verstrekt de hypotheek.

Gemeenschappelijke ruimtes liggen aan de trap naar boven.

© De Warren



Samen bouwen

Meer waar voor je geld

Cohousing is mogelijk een antwoord op een aantal stedenbouwkundige knelpunten: slimmer ruimtegebruik, veilige speelruimte voor kinderen, compacter bouwen, autodelen, meer groenbehoud en aandacht voor waterhuishouding. Samen eigen woningen bouwen, maar dan met gemeenschappelijke voorzieningen en faciliteiten. Cohousing is een hedendaagse vorm van betaalbaar en ecologisch wonen, waarbij een aantal mensen samen een woonproject realiseert. De woningen zijn doorgaans iets kleiner dan anders, maar de verminderde oppervlakte wordt gecompenseerd door een aantal gemeenschappelijke delen, zoals de tuin, de berging en speelruimte voor kinderen. Dit woonconcept kan voor gezinnen goedkoper zijn dan traditioneel wonen. Ze krijgen 'meer waar voor hun geld'. Cohousing is samenwonen met mensen die 'zin' hebben in contacten met medebewoners. Het voordeel is je eigen plek en de mogelijkheid dat je anderen in de gemeenschappelijke ruimtes kunt opzoeken. Belangrijk is dat de bewoners elkaar en hun buurt versterken.¹¹⁷

Wortels in Denemarken

Cohousing is een internationaal erkende beweging die haar wortels in Denemarken heeft. De invulling van dit concept varieert van een buurtschap, waarin mensen eigen woningen hebben en verschillende faciliteiten delen, tot woongemeenschappen die actief antwoorden zoeken op sociaal-economische en

duurzaamheidsproblemen. Het menselijke aspect is dé grote troef van deze vorm van gemeenschappelijk wonen. Want een goede buur is beter dan een verre vriend, en een goede buurt beter dan een verre stad.

¹¹⁷ Leuk illustratief filmpje: https://www.youtube.com/watch?time_continue=2&v=BsdcE2uQ718&feature=emb_logo

Brutopia, midden in een volkse Brusselse wijk.

© Tim van de Velde/Stekke & Fraas Architects



BRUTOPIA

29 gezinnen hebben de handen in elkaar geslagen voor de bouw van Brutopia, een groots collectief bouwproject: individuele wooneenheden (71-165 m²) met enkele gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes. De bewoners hebben hun woongebouw zonder projectontwikkelaar gerealiseerd op een oud fabrieksterrein, op loopafstand van het station Brussel-Zuid en dicht bij het kunstencentrum WIELS. De bewoners richten zich op duurzaamheid, saamhorigheid, ecologie en sociale mix. Zowel alleenstaanden als gezinnen met of zonder kin-

deren komen samen in Brutopia. De diversiteit zit ook in taal, inkomen en beroep. Daarnaast is het volledige gebouw toegankelijk voor personen met beperkte mobiliteit. Er is een gemeenschappelijke garage, een fietsenhok, een ruimte voor familiefeestjes, een dakterras en een wasserette met industriële wasmachines die met regenwater wassen. Er zijn vier deelauto's. Op de begane grond is een dienstencentrum voor de wijk. Daarmee wordt het gebouw opengesteld voor de buurt.

Galerijen binnentuin Brutopia.

© Steven Massart/
Architectuurwijzer.be

Stedelijk woonblok.

© Woongenootschap Kalkbreite, Volker Schopp

**Publiek toegankelijke binnentuin.**

© Woongenootschap Kalkbreite, Volker Schopp

**Entreehal.**

© Woongenootschap Kalkbreite, Volker Schopp



KALKBREITE

Kalkbreite is een nieuw stukje stad in Zürich. In dit stedelijke woonblok in Zürich is een grote variatie aan woningtypes. De grote woningen worden toegewezen aan gezinnen met veel kinderen en woongroepen.

Veel voorzieningen worden gedeeld. Gezinnen met kinderen kunnen in het 'Grosshaushalt' wonen: een project van 20 woningen, met een gemeenschappelijke woon- en eetruimte en een professionele keuken mét koks. Ook bewoners van andere woningen kunnen hier maaltijden afhalen. Verder zijn er woningen voor alleenstaanden, huishoudens zonder kinderen, een woongroep voor jongeren van 16 tot 25 jaar en een pension van 10 kamers. Er zijn interessante innovatieve plattegronden ontstaan: van eenkamerwoningen tot negeneneenhalfkamerwoningen. Als de leefsituatie van de bewoner verandert, bestaat de mogelijkheid om binnen Kalkbreite te verhuizen.

Rol woningcorporaties

Betaalbaarheid van het stedelijk wonen

In landen zoals bijvoorbeeld Zwitserland zijn grote woningorganisaties belangrijke actoren die een ruim en betaalbaar woningaanbod kunnen realiseren. Kalkbreite is de absolute topper als het gaat om collectiviteit en betaalbaarheid van het stedelijk wonen. Het is niet zomaar een woongebouw. Het is een sociaal gemengde gemeenschap, die door haar samenstelling een afspiegeling is van de diversiteit van de buurt.

Collectieve ruimtes

Er zijn allerlei collectieve ruimtes voor alle bewoners van Kalkbreite. Hier kunnen de verschillende groepen dan met elkaar in contact komen. De daktuin van 2.500 m², die boven op een tramdepot ligt, is ook publiek toegankelijk. Verder zijn er een bioscoop, een cafetaria, een wasserette, een bibliotheek en zijn er verschillende werkruimtes. Er zijn ook ruimtes te huur voor buurtbewoners, zoals de tuinkeuken en de sauna. Ook de plaatsen in de fietsenstalling zijn te huur.¹¹⁸

Kalkbreite heeft 250 bewoners, 200 arbeidsplaatsen en 3.000 vierkante meter niet-woonfuncties. Door die schaal is menging met andere functies makkelijker te financieren. Een overkoepelend professioneel beheer zorgt ervoor dat het gebouw collectief wordt gebruikt.¹¹⁹

Woonkwaliteit en collectiviteit

Nieuwe woonconcepten zijn geen manier van wonen voor alternatieve mensen, maar een alternatief voor gewone mensen. Woningcorporaties kunnen meer woonkwaliteit, collectiviteit en participatie in sociale huisvesting aanbieden. Met belanghebbenden kunnen ze nieuwe collectieve projecten opzetten en ook zorgen voor woningen met een flexibele indeling en een uitnodigende inrichting. Tegelijkertijd kunnen ze helpen bij de voorfinanciering van CPO-groepen en zich, voor het geval CPO-projecten de financiering niet helemaal rond krijgen, zich als 'achtervang' beschikbaar stellen. Wooncoöperaties kunnen ze op gang helpen en met raad en daad bijstaan. De nieuwe woningwet staat dit toe. Ze kunnen ook inspelen op de behoefte aan delend wonen en daarvoor modelafspraken en voorbeelden aanbieden. Daarbij kan onder meer geput worden uit de ervaringen met projecten voor Centraal Wonen. Educatie in de vorm van cursussen en ondersteuning bij financieel management en beheer zijn eveneens belangrijk voor het vormen van gezamenlijk beheer.

¹¹⁸ <http://architectuurwijzer.be/wonen-in-kalkbreite-met-een-tuin-van-2-500-m2/>

¹¹⁹ Kompier, V. (2019). Ruim baan voor de wooncoöperatie. Interview met Janny Vink ANA Architecten. Architectuur Lokaal # 95, Kerstnummer.

Inclusief ontwikkelen

Inbreng toekomstige bewoners

Bewonersparticipatie bij projecten met gedeelde voorzieningen bestaat al sinds de jaren zeventig. De ervaringen hiermee komen goed van pas bij de fundamentele veranderingen in onze maatschappij, zoals de roep om verantwoordelijkheid, duurzaamheid en hergebruik. Ook de deeleconomie (van bezit naar gebruik) is zo'n verandering, evenals de zich terugtrekkende overheid en daarmee een actieve rol voor gebruikers/bewoners. Verder zijn er de burgerinitiatieven en de lokale en kleinschalige oplossingen. Het draait nu om het inclusief ontwikkelen van een stad. Een vooropgesteld eindproduct is in deze situatie een belemmering, een flexibel plan een kwaliteit. Dit veronderstelt samen met alle belanghebbenden, buurtbewoners en (toekomstige) bewoners vooruitkijken, bottom up initiatieven omhelzen en bij de uitvoer van de projecten verschillende disciplines met elkaar laten optrekken.

Procesbegeleiders

People attract people is het motto van MO*town. Een groep van toekomstige bewoners komt onder begeleiding van twee procesbegeleiders eens per maand samen voor een algemene ledenvergadering. Tijdens deze vergaderingen komen verschillende onderwerpen aan bod waarover op dat moment een beslissing moet worden genomen. Van architectuur tot aan duurzaamheid, alles wordt in de groep besproken en besloten. De huidige MO*ers hebben inmiddels twee originele, duurzame en creatieve gebouwen

ontworpen. Straks wonen ze met een groep die elkaar goed kent en heeft samengewerkt. MO*town wordt zo een MO*buurt.

Placemaking

MO*town is ook een goed voorbeeld van kwartiermaken of placemaking: het benutten van bestaande netwerken en het creëren van nieuwe netwerken van betrokkenen rondom een gebied. Juist omdat projecten lang duren, is tijdelijk gebruik van bestaand vastgoed een interessante optie. Voor verschillende partijen is dit interessant. Voor vastgoedeigenaren en ontwikkelaars omdat een tijdelijke exploitatie in bescheiden mate bijdraagt aan de cashflow en meerwaarde toevoegt aan het gebied. Voor de overheid omdat het de stad beter maakt en eigenaarschap onder mensen stimuleert. Voor de community en lokale netwerken omdat zij bij ontwikkelingen in de buurt betrokken worden. En voor de uiteindelijke bewoners van het gebied omdat zij invloed hebben op hun woonomgeving.¹²⁰

¹²⁰ Harmsel, S. ter (2019). *Placemaking*. e-book. <https://destadmaker.nl/2019/11/12/e-book-placemaking-in-gebiedsontwikkeling/>.

¹²¹ Lucas, E. (2019, voorjaar). Doordacht groeien. Dubbelinterview met Patrick van Klooster en Nathalie de Vries. *BPD Magazine*.

MO*TOWN

MO*town brengt Sloterdijk, een stadsdeel van Amsterdam, tot leven. Er komen circa 150 woningen en ruim 1000m² aan voorzieningen, verdeeld over drie gebouwen. In de directe omgeving komen winkels, scholen, creatieve broedplaatsen, plekken om te werken en (sport)parken.

De letters MO van MO*town staan voor mede-opdrachtgeverschap. Daarbij denken bewoners niet alleen na over de vormgeving van hun individuele woonwensen, maar samen met hun toekomstige burens, de architect en de ontwikkelaar, over ontwerp, indeling, grootte en kwaliteit van het gebouw en de woningen. Ze hebben ook veel invloed op hoe het gebouw eruit komt te zien. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de gevel en de hoofdentree. Daarnaast beslissen ze samen met de andere MO*ers over hoe hun collectieve ruimtes ingevuld worden. Een extra ruimte voor feestjes of besprekingen? Extra grote balkons? Duurzaam en veel groen? Gezinnen krijgen zo alle kans om de omvang en indeling van hun woning te bepalen. Doordat er op gelijke voet samengewerkt wordt met mede-opdrachtgevers is het proces ook vernieuwend.¹²¹

Placemaking, nieuwe netwerken creëren.

© Bouwfonds Property Development (BPD)



Bruisend gebouw in bruisende omgeving. © Zwarte Hond



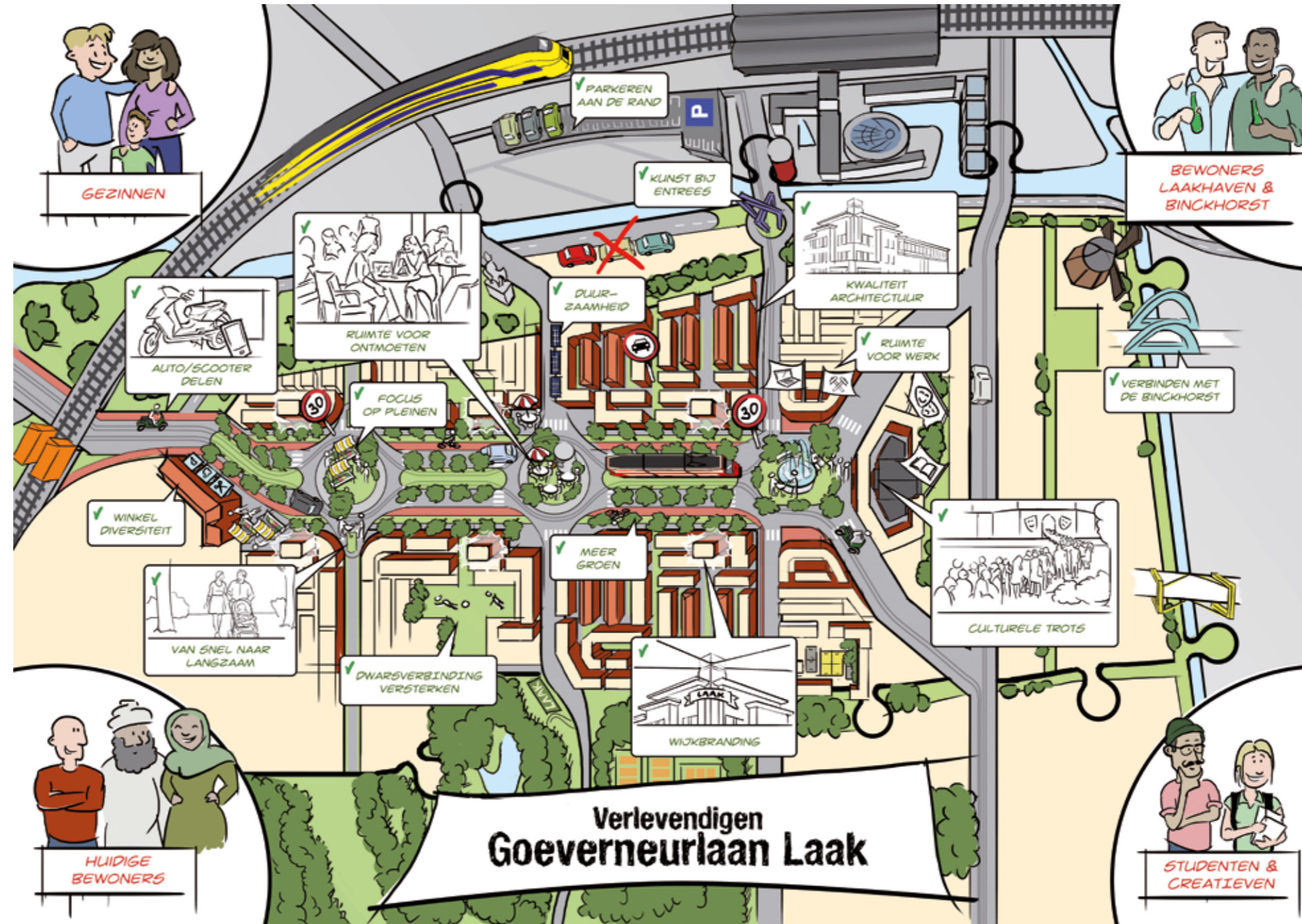
Gezinsappartement. © Zwarte Hond



LAAK CENTRAAL

In Den Haag ligt het karakteristieke Laak Centraal direct naast de grote ontwikkelgebieden Binckhorst en Laakhaven. De deelnemers aan het door Platform STAD georganiseerde STADatelier zien veel potentie in de bestaande kwaliteiten, als basis voor een stevige impuls van de wijk. Gezinnen hebben behoefte aan ruimere woningen, meer scholen en een goede buitenruimte. Door parkeren deels te verplaatsen naar de randen en in te zetten op delen van auto's en scooters, kunnen autovrije hoven worden gecreëerd. Die dienen als speel- en ontmoetingsplek.¹²²

¹²² Het STADatelier werd op 9 april 2019 georganiseerd door Platform STAD.
www.platformstad.nl/user-files/uploads/2019/12/Magazine-Platform-STAD-2019-v4_low-Res.pdf.



Ideën voor
 Laak Centraal.
 © Platform STAD

A large, stylized number '7' graphic is positioned on the left side of the slide. It is rendered in a dark brown color with a subtle drop shadow effect, giving it a three-dimensional appearance. The '7' is composed of a horizontal top bar and a diagonal stem that tapers towards the bottom.

All inclusive

Sociale insteek

Grootstedelijke woonmilieus

Stadskenner Zef Hemel vindt dat grootstedelijkheid in Nederland een schaars goed is. Hij is dan ook een fervent voorstander van grootstedelijke woonmilieus. Hij denkt dat door de complexiteit en gevarieerdheid mensen van allerlei slag er de meeste mogelijkheden en de meeste kansen op werk en persoonlijke ontwikkeling vinden, veel meer dan in kleine steden.

Groot betekent voor hem niet per se uitgestrekt. Het is meer een kwalitatief begrip. Een mentaliteit, die eerder wordt bereikt door stapeling en lastige verdichting. Mensen hebben grootstedelijkheid nodig om werkelijk vrij te worden, om zich te ontwikkelen, samen te werken, welvaart te creëren en duurzaam te worden.¹²³ Het Central Innovation District, waarbinnen de Binckhorst, is een voorbeeld van een grootstedelijk milieu in wording.

De Haag 2040, het CID

In Den Haag moeten voor 2040 zo'n 50.000 extra woningen komen, waaronder 18.500 woningen in het district rondom de drie stations: Den Haag Centraal, Hollands Spoor en Laan van NOI. Daar moet bovendien 18.000 m² aan bedrijfsruimte komen. Dit gebied moet een centrum voor nieuwe economie en ontmoeting worden en bijdragen aan een sociaal inclusieve samenleving. Om hier te kunnen groeien van een administratieve dienstenstad naar een innovatieve kennisstad is een palet nodig van verschillende vestigings- en verblijfsmilieus binnen vijftien minuten reisafstand.

In de ontwerpstudie 'Stad van de Toekomst' wordt aan de hand van vijf testlocaties van 1 bij 1 km in Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht en Eindhoven gekeken naar nieuwe manieren van stad maken. Gedurende 2018 werkten tien multidisciplinaire teams en studenten van de TU Delft aan visies voor de vijf locaties, waaronder het CID.¹²⁴



Team WAM maakt de toekomst voorstelbaar voor de vierkante kilometer achter station Den Haag Centraal. De locatie ligt midden in het nieuw te ontwikkelen CID. 'All inclusive' gaat over verticale buurtjes met ruimte voor groen en water. Het plan is gemaakt vanuit een sociale insteek. Op de plaats van het huidige Schenkviaduct komt een verhoogd maaiveld, een stad op ooghoogte. Hier liggen publieke functies, een mix van woningen en werkruimten. Daarboven ligt de tweede groene publieke laag die ruimte biedt aan tuinen, scholen, speeltuinen, stadslandbouw en sportvoorzieningen met goede onderlinge verbindingen.

Plek van ontmoeten

De publieke ruimte is de basis voor een hoogstedelijk en aantrekkelijk verblijfsklimaat. De stad is adaptief en omarmt diversiteit. Er is voldoende keuze (vorm en prijs) in woonruimte, werkruimte, voor-

zieningen, bebouwing, mobiliteit, opdrachtgeverschap en openbare ruimte. Verschillende (groepen) mensen kunnen zich hier thuis voelen. De combinatie van het hoogteverschil, de hoge dichtheid van de bebouwing en veel groen, geven deze gezonde wijk een heel eigen spannende identiteit. Met plekken waar iedereen aangenaam kan verblijven. Nu nog een 'plek van forenzen', straks is het CID een 'plek van ontmoeten'.

Stedelijk gezinnen in Den Haag

De afgelopen tijd werden veel grote projecten door instituties ontwikkeld. We gaan naar een wereld waarin publieke en collectieve ruimte in elkaar overlappen en het collectief allerlei vormen aanneemt. Werken aan nieuwe woonconcepten voor stedelijke gezinnen, in Den Haag en in het bijzonder in het CID, roept allerlei vragen op. Het is spannend om daar samen antwoorden op te vinden. De thema's en referentiebeelden in dit boek zijn daartoe een inspirerende stap. All inclusive.

Op weg naar *Daar woon ik! Hier wonen wij*

¹²³ Hemel, Z. (2016). *De toekomst van de stad*. Amsterdam.

¹²⁴ Berkers, M. (Red.), (2019). *De stad van de toekomst*. Amsterdam.



Sloop van de oprit van het Schenkviaduct creëert ruimte voor water en groen. Op het viaduct komt zelfbouw. Een nieuwe 'Ponte Vecchio' als sociale condensator in het hart van CID.

© Peter Camp

Epiloog



Dennis, (50 jaar): *“In de verticale buurten kwamen gedeeltes die we zelf mochten invullen. Daarom zie je nu per blok zulke grote verschillen. Boven hebben ze een tuin gemaakt, hieronder een grote centrale keuken, hiernaast een yogaruimte en wij hebben in onze buurt een ADO-sportkantine gebouwd. Dit hebben we allemaal zelf bedacht en een heel stel uit mijn oude wijk woont nu ook hier. In het weekend vind je hier alle leeftijden en soms ook clubs door elkaar.”*



Danique, (27 jaar): *“Ik ben co-founder van Medical Gems. We maken health monitor implants in combinatie met externe sensoren die ontworpen zijn als sieraden. Ons bedrijf begon te groeien in 2015. We hebben toen bewust gekozen voor de Binck. Boven op de hyperbool zit het juridisch bureau dat ons helpt bij de regelgeving. Ik ben minstens een keer per week hier om ons product af te stemmen op de fysieke mogelijkheden en de wet.”*



Roy, (10 jaar): *“Zelfs als het geregend heeft, mogen we in het Schenckpark spelen. Dan is het extra leuk. De waterval schenkt het park vol met water. Onze school kijkt uit op het park. Mijn juf liet foto's zien hoe het vroeger was. Heel saai! Nergens liften, alles was grijs, overal mochten auto's rijden, ook waar mensen liepen en kinderen speelden.”¹²⁵*

¹²⁵ WAM Architecten, Inclusieve stad. In: Berkers, M. (Red.), (2019). *De stad van de toekomst*. Amsterdam.

Literatuur

- Atteveld, J. e.a. (2013). *Nestelen in de stad*. Amsterdam.
- Berkers, M. (Red.). (2019). *De stad van de toekomst*. Amsterdam.
- Bijl, R. (Red.). (2009). *Den Haag, Maarten Schmitt*. Rotterdam.
- Bont, A. de, Distelbrink, A. & van Kessel, W. (2017). *De beweegvriendelijke stad*. Amsterdam.
- Brouwer, J. & Melet, E. (2008). *Bovenstad*. Den Haag.
- Brugman, J. (2009). *De stad 2.0*. Amsterdam.
- Camp, P. (2003). *Gebouwen met een ziel*. Amsterdam.
- Camp, P. (2017). *Wonen in de 21e eeuw*, Den Haag/Leuven.
- Collective housing (2019, oktober/november). *Special edition architectuurmagazine A+, nr 280*.
- De Decker, P. e.a. (2019). *Uit Genk. Gaan wonen bij de burens*. Oud Turnhout.
- Dijkstra, S. e.a. (2018). *Samen stad maken*. Amsterdam.
- Duyvendak, JW. (2017). *Thuis*. Amsterdam.
- Hemel, Z. (2016). *De toekomst van de stad*. Amsterdam.
- Hemert, JM. van, e.a. (2017). *Een gezinsappartement*. Rotterdam.
- Jacobs, J. (2009). *Dood en leven van grote Amerikaanse steden*. Amsterdam.
- Holland, E. & van der Ham, S. (2019). *Buurten. Samen bouwen*. Rotterdam.
- Karsten, L. & Felder N. (2016). *De nieuwe generatie stadskinderen*. Rotterdam.
- Krabbendam, P. (2014). *Betrokkenheid*. Delft.
- Kremer, M. Parys A., & Verplanke L. (2018). *Alledaagse attentheid in een superdiverse wijk*. Amsterdam.
- Kummeling, E. (2011). *Gezin in Den Haag. Kansboek stedelijke gezinnen: van kans naar realisatie*. Den Haag.
- Lemaitre, F. & Rombouts A. (2016). *Family*. Tielt.
- LIAG architecten + bouwadviseurs (2019). *100 plekken, 1000 kansen*. Den Haag.
- Living Together (2018, autumn). *The Japan Architect*.
- Luyten, D. e.a. (2015). *De sleutel past niet meer op elke deur*. Antwerpen.
- Müller, T. (2002). *De warme stad*. Utrecht.
- Müller, M. (2017). *Together*. Berlijn.
- Reijndorp, A. (2019). *De Nieuwe Stad*. Amsterdam.
- Schmid, S. (2019). *A history of collective living*. Basel.
- Sennett, R. (2018). *Stadsleven*. Amsterdam.
- Soenen, R. (2006). *Het kleine ontmoeten*. Antwerpen.
- Ulden, E. van, Heussen, D. & van der Ham, S. (2015). *De stoep*. Rotterdam.

Colofon

Idee en tekst: Peter Camp, in opdracht van de Gemeente Den Haag.

In samenwerking met: Marije de Groot, Renske Driessen en de Dienst Stedelijke Ontwikkeling van de gemeente Den Haag.

Meelezers, met dank aan: Frits Baghus (Woningcorporatie Talis), Flip Krabbendam (Bureau Krabbendam), Bernard Smit (WBVG), Juliëtte Kockelkorn en Wim van Gelderen (Cohousing Arnhem), Peggy Totté (Architectuurwijzer België), Paul de Bruijn (Urban Inspiration), Marion Fisher (Papyr), Yvonne Witter (Zorgsaamwonen), Jan Latten (Hoogleraar Sociale Demografie UvA), Peter van Assche (Bureau SLA), Dries Camp.

Uitgever: Diepenmaat Uitgeverij & Ontwerp bureau Hoflaan 26
6953 AM Dieren
Tel. (0313) 41 41 44
www.diepenmaat.nl
e-mail: info@diepenmaat.nl

Redactie: Henk Aalbers, Dieren.

Vormgeving: Gert Jonker BNO, Apeldoorn, Helianthe Jonker Studio HKDH, Den Haag.

Omslagfoto: Grootzus.nl/Justice and Peace Nederland.

Copyright foto's en afbeeldingen: vermelde fotografen, architectenbureaus en bedrijven.

Gedicht Overweging. Uit: Albert Bontridder. (2012). *Wonen in de vloed*. Gent: Poëziecentrum.

Boek: Alle rechten voorbehouden Gemeente Den Haag.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotografie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Diepenmaat Uitgeverij & Ontwerpbureau.

ISBN/EAN 978-90-807903-0-8
NUR code 648



Over de auteur

Peter Camp studeerde organisatiesociologie en -psychologie aan de Katholieke Universiteit Nijmegen. Hij heeft een consultancybureau en was lang verbonden aan masteropleidingen van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen. Een van zijn aandachtsvelden is methoden voor organisatieontwikkeling. Daarover publiceerde hij een tiental boeken, waaronder *De gekookte kikker* (1991), *De praktijk van de matrix* (1998), *De broedfactor* (2009) en *Delen met de matrix* (2018).

Daarnaast is Peter Camp gefascineerd door moderne architectuur en nieuwe woonvormen.

In *Gebouwen met een ziel* (2003) onderzoekt hij het bijzondere van moderne gebouwen, het belang ervan voor organisaties en mensen, en de wijze waarop de belangen op elkaar worden afgestemd. *Wonen in de 21e eeuw* (2017) is een bundeling en plaatsbepaling van allerlei bekende en nieuwe woonvormen tegen de achtergrond van veranderende woonbehoeften. Dit naslagwerk bevat meer dan 250 voorbeelden uit België en Nederland.

Peter Camp is lid van de denktank van het Architectuur Centrum Nijmegen. Hij is ook de initiatiefnemer van een burennetwerk en een cohousingproject in Arnhem.