VASTGOED JOURNAAL

AM | ‘Woongeluk draait niet alleen om de woning, maar juist om de gemeenschap en de omgeving’

14-10-2019 15:23



VJ sprak met Sander ter Beek, directeur marketing en verkoop en Ronald Huikeshoven, directievoorzitter bij AM over hun visie op conceptontwikkeling, nieuwe woonvormen en waarom AM zich hierin onderscheidt door haar integrale aanpak. Aan de hand van de vijf maatschappelijke thema’s waaronder ‘Gelukkig leven’, kijkt AM naar nieuwe manieren van wonen en leven. Want hoe creëer je bijvoorbeeld een gelukkige woonomgeving voor iedereen? “Het draait niet alleen om de stenen, maar juist om de conceptuele kracht een community te creëren.”

“Onze conceptuele kracht zit niet zo zeer in een ‘stand alone’ oplossing, maar in de gehele opgave waar wij het verschil in willen maken.”

Gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM is actief door heel Nederland met een scala aan projecten, waaronder het ontwikkelen van woningen en woonomgevingen. Hoe ontstaat bij AM een concept? Volgens Sander ter Beek is dat proces tweeledig, namelijk vanuit de marktvraag maar ook vanuit een maatschappelijke betrokkenheid. Hij vertelt: “Wij bedenken op een proactieve manier oplossingen voor vragen uit de markt zoals vergrijzing en andere demografische ontwikkelingen, maar ook trends als binnenstedelijke wonen en de uitdagingen die daarbij komen kijken met een beperkte woonoppervlakte.”

Vijf thema’s als rode draad

Ronald Huikeshoven voegt hier aan toe: “Met onze ontwikkelingen willen we ook een bijdrage leveren aan een betere leefomgeving en een leefbare stad. Wij ontwikkelen niet alleen vastgoed, maar zijn eerst en vooral gebiedsontwikkelaar. De toegevoegde waarde is dat je met een gebiedsgerichte aanpak meer kan doen dan

alleen de woonvraag beantwoorden maar ook oplossingen kan bedenken voor thema's als duurzaamheid en circulariteit." De vijf thema's die als rode draad door de ontwikkelingen van AM lopen, zijn 'Gedurfde duurzaamheid', 'Inclusieve stad', 'Healthy urban living and working', 'Stad- en gebiedsmaker' en 'Gelukkig leven'. "Onze conceptuele kracht zit niet zo zeer in een 'stand alone' oplossing, maar in de gehele opgave waar wij het verschil in willen maken."



AM Lab en crowdsourcing
Daarbij gaat AM grondig te werk. Huikeshoven vertelt: "Het AM Lab is de basis van onze conceptontwikkeling, hier komen onze onderzoeks- en ontwerpafdeling bij elkaar samen. Dit onderscheidt ons in de markt, omdat we door de kruisbestuiving tussen onderzoek, ontwerp en ontwikkeling de basis leggen voor onze nieuwe woonconcepten, in combinatie met concepten voor een geheel gebied." Daarnaast maakt AM ook gebruik van crowdsourcing door middel van een panel bestaande uit circa 3.000 consumenten. Dit panel wordt ook bevraagd over de vijf maatschappelijke AM-thema's.

AM 7 regels voor een gelukkiger leven

1. Reduceer stress
2. In control zijn
3. Identiteit versterken
4. Community-vorming
5. Social design
6. Lange termijn ontwikkeling
7. Balans in stedenbouw

Geluk zit niet in de stenen
Een van de thema's waar AM op dit moment handen en voeten aan geeft is geluk. Ter Beek vertelt hoe dit wordt aangepakt: "Iedereen heeft wel een beeld bij het woord geluk, maar hoe vertaal je dit abstracte thema in een concreet project of woonconcept? Door middel van literatuuronderzoek, gesprekken met experts en interne discussies hebben wij een aantal belangrijke inzichten gekregen."

Zo kwam tijdens de onderzoeksfase naar voren dat geluk niet zo zeer om het vastgoed gaat, maar juist de niet-gebouwde omgeving. Ter Beek: "Wij hadden tijdens deze fase ook onze collega's gevraagd om met een foto te komen wat voor hun geluk uitbeeldt. Verrassend genoeg kwam niemand met een foto van vastgoed of een

woning aanzetten, maar juist met een foto van een glas wijn of een terrasje dat gezelligheid uitstraalt en ontspanning met vrienden. Oftewel, het draait om de omgeving en beleving."

Community
Huikeshoven haakt hierop aan en zegt: "Het draait niet alleen meer om de individu, maar ook om de community oftewel gemeenschap eromheen. Maar wij willen dit niet opdringen aan mensen, maar juist aan bewoners zelf overlaten in hoeverre zij betrokken zijn bij die gemeenschap en concepten bedenken voor alle wensen en doelgroepen."

Bij het Friendsconcept van AM is bijvoorbeeld het delen van alle voorzieningen een belangrijk onderdeel. Binnen dit woonconcept dat AM heeft ontwikkeld heeft iedere bewoner een eigen ruime slaapkamer, maar de woonkamer, keuken, badkamer, berging en balkon zijn gedeeld. De 'friends' huren samen een woning en maken gebruik van een gemeenschappelijke rekening voor het betalen van de huur en vaste lasten. "Buiten je woning om creëer je dus een gemeenschap en wij merken dat niet alleen jongeren hier gebruik van willen maken, maar ook ouderen." Binnenkort zal AM op twee plekken in Nederland een vernieuwd Friends concept lanceren waarbij ouderen, of stadsveteranen zoals Huikeshoven ze noemt, én jongeren samen wonen in één gebouw.



Wickevoort: zorg en wonen in een gebiedsontwikkeling
Die gemeenschapszin is ook aanwezig in Landgoed Wickevoort in Cruquius. Dit zorgterrein van 57 hectare groot wordt herontwikkeld naar een woongebied met een mix van circa 750 koop- en huurwoningen (vrije sector en sociale huur). Deze komen te liggen rondom de bestaande zorglocatie van Stichting Epilepsie Instellingen Nederland (SEIN).

Huikeshoven vertelt: "We brengen twee werelden samen die voorheen gescheiden waren. Door de zorginstelling te integreren in de nieuwe woonwijk, wordt er optimaal gebruikt gemaakt van de ruimte en

ontstaat er een nieuwe gemeenschap die van elkaars voorzieningen gebruik kan maken. Zo stelt SEIN bijvoorbeeld haar zwembad, sportschool en apotheek beschikbaar aan de buurt.” Daarnaast komt er ook kleinschalige horeca, een pakjeshub bij de toegang van de wijk, elektrische auto’s en fietsen om te delen en eigen Wickevoorts deelgereedschap.

Ook de stadsboerderij Hoeve Wickevoort en de naastgelegen boerderijwinkel zijn een goed voorbeeld. “Aan de ene kant is de hoeve een nuttige dagbesteding voor de zorgcliënten van SEIN en aan de andere kant levert het weer de dagelijkse boodschappen op voor de omwonenden. Er wordt zo ingespeeld op elkaars behoeften,” aldus Huikeshoven.



"Co-creatie aan het begin is heel belangrijk, maar je moet dit doortrekken naar de woonbeleving en als je dit goed doet dan ontstaat er een vitale community.”

DeBuurt: brugfunctie tussen oud en nieuw

In Utrecht geeft AM geluk en gemeenschap vorm en inhoud met het project De Buurt. De drie gebouwen van voormalige Nederlandse Pakket Dienst worden getransformeerd naar een plek met ongeveer 350 appartementen en werkruimten voor ondernemers, met een grote binnentuin en een marktplein. Ter Beek vertelt: “Uit ons onderzoek is gebleken dat woongeluk niet alleen in de woning zit, maar ook daarbuiten. Door zo’n marktplein te realiseren haal je de buurtfunctie letterlijk naar binnen en verbind je het gebouw met de rest van de omgeving. Anders voeg je nieuwbouw toe zonder verbinding. En met deze herontwikkeling willen we een brugfunctie realiseren tussen het oude en het nieuwe gedeelte en zo een levendig stukje stad maken.”

Tot slot, zegt Huikeshoven: “Je kan wel een concept van te voren bedenken samen met de omwonenden, gemeenten en eindbeleggers maar de uitvoering en woonbeleving zijn factoren waar het uiteindelijk om draait. Co-creatie aan het begin is heel belangrijk, maar je moet dit doortrekken naar de woonbeleving en als je dit goed doet dan ontstaat er een vitale community.”

VASTGOED JOURNAAL

Kimberly Camu