VASTGOED JOURNAAL

‘Niet alleen het huis, ook de buurt telt’

30-11-2020 11:22



Bij uitbreiding van steden wordt onvoldoende nagedacht over het bijeenhouden van de verschillende functies. Zo zegt Jeroen de Willigen, zakelijk directeur van De Zwarte Hond. “Veel mensen die op zoek zijn naar een huis, zijn ook op zoek naar een vorm van nabijheid. Bij publieke en private investeerders zit niet altijd tussen de oren dat we juist daar met z’n allen aan moeten werken.”

"In de vastgoedwereld bestaat bar weinig belangstelling voor nieuwe woningplattegronden"

In stedelijke gebieden zijn de verschillende functies te lang van elkaar gescheiden, meent De Willigen. “Het gaat bij uitbreiding van steden niet alleen om de vraag of we meer mensen een dak boven hun hoofd kunnen bieden. De woonomgeving, dat wat mensen buiten de voordeur vinden, is minstens zo belangrijk. Waarom zijn bepaalde steden populair? Veel mensen kiezen hun woning op basis van de nabijheid van functies en andere kwaliteiten. We komen uit een eeuw waarbij we al die functies van elkaar hebben gescheiden. Nu is het tijd na te denken over wat niet alleen een huis, maar ook wat een buurt te bieden heeft.”

VASTGOED JOURNAAL



De Grunobuurt in Groningen is ontstaan ten tijde van grote woningnood na de Eerste Wereldoorlog. In 2004 is besloten de wijk grootschalig te vernieuwen, waarbij de gewaardeerde ‘gevarieerde eenheid’ als uitgangspunt is genomen. De vernieuwing is inmiddels voor ruim de helft voltooid.

Foto Harry Cock

Kinderleven

VASTGOED JOURNAAL



Rivium in Capelle aan den IJssel zal in de komende tien jaar transformeren van een bedrijventerrein naar een aantrekkelijk gemengd woon- en werkgebied met 5.000 woningen. Met zo'n 1.500 woningen en veel voorzieningen is De Caap de kickstarter van de gebiedsontwikkeling.

Hij verwijst naar de Vinex-wijken uit de vorige eeuw. “Daar werd niet nagedacht over de ontwikkeling van een wijk door de tijd heen. Niet zelden werden eerst huizen gebouwd en pas daarna kwam er goed openbaar vervoer en werden voorzieningen gerealiseerd. Zo’n ontwikkeling duurt vervolgens tien of twaalf jaar en dat is

toch een heel kinderleven.” Ook constateert De Willigen dat de combinatie van wonen en werken op dergelijke plekken is veronachtzaamd.

Hij vindt dat dus beter moet worden nagedacht over gebiedsontwikkeling. “Het mag misschien ingewikkeld zijn, ontwikkelaars zeggen steeds dat binnenstedelijk bouwen een complexe aangelegenheid is, maar het begint wel voor een belangrijk deel met gebiedsontwikkeling.” Er zijn volgens hem goede voorbeelden in ons land; denk aan de herstructurering van kantorengebied Amstel III in Amsterdam-Zuidoost, de realisatie van de Utrechtse Merwedekanaalzone of de bebouwing van het terrein van de vroegere suikerfabriek in de stad Groningen. “Alleen, zo’n integrale aanpak krijg je niet zomaar voor elkaar.”

Meer buiten

In een stad als Kopenhagen gaat dat volgens hem anders; plinten van gebouwen blijven daar een tijd in eigendom van de ontwikkelingsmaatschappij. “Daarmee ontstaat ruimte om te spelen met de huur om bepaalde bedrijvigheid of gewenste voorzieningen toch mogelijk te maken. Moderne huishoudens vragen om die voorzieningen”, benadrukt De Willigen. “Ook in Nederland krijgen we te maken met steeds meer een- en tweepersoonshuishoudens. Zij leven meer buiten dan binnen en dat maakt dat de behoefte aan plekken om elkaar te ontmoeten al maar groter wordt.”

De woningen voor die een- en tweepersoonshuishoudens worden bovendien kleiner. Behalve een krimpende maat, zo meent De Willigen, is nauwelijks sprake van vernieuwing. “Er ontstaat behoefte aan woningen met verschillende ruimtes. Plekken in huis waar mensen verschillende dingen kunnen doen. De coronacrisis maakt dat ook duidelijk; mensen willen niet alleen aan de keukentafel kunnen Zoomen.” Elke maat heeft zijn eigen oplossing, aldus De Willigen. “Wellicht zijn er woningen te maken die we door de dag heen kunnen aanpassen, zonder armoedige oplossingen als opklapbedden. Of bied in een appartementengebouw ook ruimtes waar groepen terecht kunnen. En als de maatvoering voldoende is; maak huizen met een grotere diversiteit, maar dat gebeurt nagenoeg niet. Die innovaties zijn we de afgelopen jaren kwijtgeraakt.”

Geen experimenten

VASTGOED
JOURNAAL



VASTGOED JOURNAAL

Jeroen de Willigen is sinds 2011 creatief directeur van De Zwarte Hond. Ook is hij tot eind dit jaar stadsbouwmeester in Groningen. Hij is binnen De Zwarte Hond verantwoordelijk voor tal van stedenbouwkundige projecten, zoals De Blauwe Stad in het Oldambt, het stationsgebied in Assen en Hart van de Waalsprong in Nijmegen. Daarnaast treedt hij op als supervisor in diverse gebiedsontwikkelingen.

In de vastgoedwereld bestaat volgens hem bar weinig belangstelling voor nieuwe woningplattegronden. “Er zijn geen opdrachtgevers meer die vragen om de ontwikkeling van innovatieve plattegronden. Van de jaren zestig tot de jaren negentig waren corporaties nog wel geïnteresseerd in dergelijk onderzoek. Zij durfden het experiment aan, maar ons bureau heeft al lange tijd geen opdrachtgever meer gezien die iets anders wilde uitproberen. Woningontwikkelaars leggen simpelweg de door beleggers gewenste plattegronden op tafel. En op de koopwoningmarkt is het eigenlijk niet anders; ook daar wordt om het doorsneeappartement gevraagd. Terwijl we nu heel anders leven dan dertig of vijftig jaar geleden. In die tijd hebben kantoren door de komst van informatietechnologie, andere werkmethodes en de veranderingen in hiërarchie een ander aanzien gekregen, maar onze woningen zijn nagenoeg hetzelfde gebleven. Daar ligt voor ons een grote uitdaging: we moeten vaker het verschil maken, zodat de consument wat meer te kiezen heeft.”

Wat kan een architect doen? “Ik kan niks als de opdrachtgever niet wil, maar wij kunnen als beroepsgroep wel de mogelijkheden schetsen. Ook is het belangrijk te vragen hoe mensen willen wonen. Dat doen we bijvoorbeeld in herstructureringswijken en dat levert vaak verrassende antwoorden op. Goede corporaties willen daar ook wel in meegaan.”

VASTGOED JOURNAAL



Agaathhof, in hartje Groningen, omvat 17 moderne stadswoningen rondom een groen gemeenschappelijk hofje. Het project werd in 2016 voltooid en is geïnspireerd op de in Groningen bekende hofjes, ook wel ‘gasthuizen’ genoemd.

Foto Harry Cock

VASTGOED JOURNAAL

De Zwarte Hond

De Zwarte Hond houdt zich bezig met architectuur, stedenbouw en onderzoek. Het bureau werd in 1985 opgericht in Groningen en tien jaar later uitgebreid met een vestiging in Rotterdam. Met de oprichting van De Zwarte Hond Keulen in 2011 maakte het bureau de stap naar Duitsland. Vanuit die vestigingen werken ze met een combinatie van maatschappelijke betrokkenheid en vakmanschap.

Redactie