VASTGOED JOURNAAL

Maak woonwijken toekomstbestendig door te kijken naar gebruik, duurzaamheid en innovatie

12-10-2021 08:49

De Nederlandse bevolking vergrijst en woont ook nog eens langer zelfstandig. Hoe pas je daar de toekomstige woningbouwopgave op aan? Door in gebiedsontwikkelingen daar vroegtijdig rekening mee te houden. Zorg voor een gedifferentieerd programma met onder andere zorgwoningen in de wijk, stellen Daniel Spiessens en Patricia van Hest – Osseweijer van Drees & Sommer, die deze aanpak 'user-centric design' noemen.

Vastgoedontwikkelingen zijn inmiddels dermate complexe opgaven dat teams bestaande uit verschillende disciplines en experts uiteindelijk het beste resultaat opleveren. Het internationale advies- en projectmanagementbureau voor vastgoed Drees & Sommer weet daar alles van en hanteert daarom een sectorale benadering: de kracht van de gehele organisatie van vierduizend professionals wereldwijd wordt indien nodig ingezet.

"De sectorleiders weten precies wat er speelt in hun sector en kennen de laatste trends en uitdagingen binnen hun sector", legt Daniel Spiessens, sectorleider Residential Properties, de sectorale benadering uit. Hij voert samen met Patricia van Hest – Osseweijer, sectorleider Healthcare, het gesprek over hoe zij acteren als het gaat om residential healthcare. "Doordat wij vraag, behoeften en bijbehorende uitdagingen van zorgorganisaties kennen, kunnen wij daar de optimale oplossingen voor aandragen", vult Van Hest – Osseweijer aan.

"Doordat wij vraag, behoeften en bijbehorende uitdagingen van zorgorganisaties kennen, kunnen wij daar de optimale oplossingen voor aandragen."

Het draait niet alleen om techniek maar ook om contacten

Door die sectorale benadering kennen de twee hun klanten uit de hoek van de zorg, vastgoedinvesteerders en -ontwikkelaars meer dan goed. "We worden vaak door hen benaderd omdat we vanuit onze projectmanagement en constructiemanagement soms al jaren voor ze werken", gaat Van Hest – Osseweijer verder. "Maar het is meer dan sec het inbrengen van technische kennis. De zorgsector en de beleggers-ontwikkelaarsmarkt hebben elkaar keihard nodig om de gevolgen van de vergrijzing het hoofd te bieden. Wij brengen ze daarom steeds vaker met elkaar in contact."

Kennis van healthcare en residential vloeien binnen Drees & Sommer samen bij het ontwikkelen van onder andere woonwijken met een gedifferentieerd programma. De aanpak heet "user-centric design", hierbij staat bij de gebiedsontwikkeling en de uitwerking hiervan de toekomstige bewoner en gebruiker centraal. Zo ontstaan er levendige woonwijken met starters-, huurders- en kopers en woningen geschikt om in te worden verzorgd.

Materialen oogsten voor nieuw leven

Waar kennis en ervaring noodzakelijk zijn, komt naar voren bij vraagstukken op het vlak van milieu, maatschappij en governance – Environmental, Social & Governance (ESG). Bij transformatieopgaven – van bijvoorbeeld kantoor naar residential healthcare – wordt steeds vaker de vraag gesteld of de producten het milieu niet belasten en wel hergebruikt kunnen worden. Voor nieuwbouw wordt altijd de zogenaamde "end-of-life" strategy toegepast.

Spiessens legt uit dat er dan gekeken wordt naar wat er met alle verschillende materialen kan worden gedaan en hoe deze makkelijk kunnen worden gedemonteerd. "Om ze desnoods ergens anders toe te passen, zodat

deze aan het eind van de levensduur van het gebouw toch nog van waarde kunnen zijn.”

Cradle to Cradle® en Paris proof maken deel uit van het ontwerpproces
Wereldwijd heeft Drees & Sommer 152 topics, noem het kennisvelden, op het gebied van innovatie en duurzaamheid. Elk veld wordt bediend door verschillende consultants. Spiessens: “Zo zit op vlak van circulaire economie bij ons zusterbedrijf EPEA alle kennis op vlak van cradle to cradle, Paris proof en materialenpaspoorten. Deze expertise schakelen we in bij de uitwerking van diverse vastgoedprojecten. Nu grondstoffen schaarser en daardoor kostbaarder worden herwinnen we materialen door ze “te oogsten”. Bij het ontwerpproces wordt door ons dat cradle to cradle principe al aan de voorkant ingebracht. We bedenken het nu om het later, nadat het uit elkaar is gehaald weer te gebruiken.”

“Via het competentie portal op ons intranet haal je de consultants, de topicspecialisten, zo naar boven. Door dit internationale netwerk zijn ze snel bij projecten te betrekken en kan elke sector van hun kennis gebruik maken.”

"We zetten daar complete woonwijken neer die innovatief, duurzaam en toekomstbestendig zijn en dat willen we in Nederland ook bereiken."

Marktleiderschap belangrijk bij gebiedsontwikkeling
Om antwoorden te hebben hoe bijvoorbeeld de vergrijzende bevolking langer zelfstandig kan wonen, voorbereid op zorgfaciliteiten, maar ook hoe de woningbouwopgave kan worden aangepakt is een ambitieus groeipad geformuleerd. Het internationale advies- en projectmanagementbureau wil namelijk eind 2025 op twee gebieden marktleider zijn: innovatie en duurzaamheid. “En dat voor allé sectoren”, benadrukt Spiessens. “Onze strategie is dat we eerder betrokken willen worden bij bouwopgaven. We zijn al meer dan een halve eeuw zeer bekend in project- en constructiemanagement. Vaak zijn we ook actief als gedelegeerd ontwikkelaar. In Duitsland zijn onze collega”s van ontwikkel- en projectmanagement tot en met constructiemanagement bij projecten als Carossa Quartieren en Quartier Heidestrasse in Berlijn betrokken. We zetten daar complete woonwijken neer die innovatief, duurzaam en toekomstbestendig zijn en dat willen we in Nederland ook bereiken.”

Het brengt Spiessens bij het feit dat die toekomstige woonwijken nu eens echt “slim moet gaan worden”, maar dat gezien het grote tekort aan nieuwbouwwoningen ook vol ingezet moet gaan worden op modulair fabrieksmatig bouwen. “Het is veel duurzamer en innovatiever om woningen in fabrieken te bouwen en deze op de bouwplaats te monteren. Zo pak je gelijk het personeelsprobleem aan. Niks eentonig wijken met deze bouwmethode, de buitenkant krijgt desnoods voor elke woning een eigen “hoesje” waardoor het ook architectonisch er esthetisch goed uitziet.”

Hoofdfoto: Gastenhuis Vleuten - Architect: B+O architects Opdrachtgever: Amvest

Redactie