

Orgware als leidraad

20-03-2023 13:16



Interessant toch dat het zo lang geduurd heeft. Interessant ook dat er pas sinds korte tijd echt aandacht bestaat voor verschillende woonvormen. Interessant met name omdat we wel al decennialang met elkaar constateren dat mensen van elkaar verschillen, dat woonwensen variëren of zelfs dat dé oudere niet bestaat. De concept- en projectontwikkelaars van Beyond Now werken al meer dan 20 jaar aan bijzondere woonvormen, aan communities - 20 jaar geleden was het not done om het in ons vakgebied over communities te hebben. Dat doen we omdat niet de stenen ons uitgangspunt zijn in gebiedsontwikkeling, maar de samenleving en de mens in die samenleving. Onze missie staat nog steeds. Met doelen als betekenis bieden, eenzaamheid tegengaan, werken aan verleidelijke woonomgevingen, meer mogelijk maken en klimaatvriendelijk ontwikkelen. Het is dan ook niet voor niets dat onze speerpunten groen, gezond en gastvrij zijn; onderwerpen die veel meer dan nu het geval is een plek zouden moeten krijgen in woonontwikkelingen.

Kernwaarden

"Het verlagen van de figuurlijke drempels leidt tot meer kracht en participatie. En tot meer geluk"

In de ontwikkeling van communities gaan we steeds uit van eenzelfde structuur van kernwaarden, invalshoeken, inspiraties en cocreatie. Deze aanpak leidt tegelijkertijd steeds tot een ander resultaat; de doelgroepen verschillen, de locatie is een andere, culturen zijn anders en niet iedereen heeft eenzelfde portemonnee. Inhoudelijk zijn er ook overeenkomsten. Zo wordt een kernwaarde als gemeenschapszin vaak erg belangrijk gevonden. Het thema ontmoeting en het naar elkaar omzien staat daarmee hoog op de agenda. De kans op vereenzaming - een serieus probleem in ons land - neemt daarmee af. Het verlagen van de figuurlijke drempels leidt tot meer kracht en participatie. En tot meer geluk.



Blue Zones

We laten ons in community-ontwikkelingen ook graag inspireren door de beginselen van de Blue Zones. Daarbij gaat het om sociale interactie, het iets kunnen betekenen voor een ander, om natuur en groen, om gezonde voeding en voldoende beweging. En om jezelf niet al te serieus te nemen - in tegenstelling tot de dingen waar je aan werkt.

Orgware

In al onze projecten werken we aan een combinatie van de invalshoeken hardware, software en orgware. De orgware is voor community-ontwikkeling misschien wel de belangrijkste. Daarmee gaan we in op elementen als eigenaarschap, verantwoordelijkheid en wederkerigheid. Juist door deze invalshoek goed uit te werken, realiseren we niet alleen een mooi product bij oplevering, maar geven we ook richting aan een duurzame beheer- of exploitatieperiode. Juist in die beheerperiode zou de kracht moeten liggen voor bijzondere woonvormen, ook al omdat eigenlijk altijd sprake is van gemeenschappelijk eigendom. Om zo'n project haalbaar te maken is vaak een andere procesvorm noodzakelijk waarin ook ruimte is voor minder vanzelfsprekende combinaties en samenwerkingen.

Verantwoordelijkheden

VASTGOED JOURNAAL

De afgelopen jaren hebben we verschillende communities gerealiseerd in onder meer Schiedam, Rijswijk en op Texel. En in Nieuwleusen, Joure en Soest werken we aan nieuwe ontwikkelingen. Ontmoeting staat eigenlijk altijd centraal in onze concepten, om welke reden we kiezen voor grotere mandelige gebieden en relatief kleine privé kavels. In elk project weliswaar anders vormgegeven, omdat de doelgroepen sterk van elkaar verschillen. En dit principe betaalt zich uit. Bewoonster Els noemt haar community een vakantiepark waar je zo makkelijk contact maakt met je burens. En bewoner Ferry geeft aan dat je juist omdat je niet aan een straat woont, maar aan een gezamenlijk hof, dat je daardoor bijna als vanzelfsprekend verantwoordelijkheden gaat delen.



Interessant voor middeninkomens

Met name medioren en senioren verhuizen slechts met mondjesmaat, ondanks een verhuiscapaciteit onder deze doelgroep van 30-40% [bron: CBS]. De reden dat ze toch niet verhuizen is eigenlijk heel simpel. Behalve als je naar een ander landsdeel verhuist, is er vaak niet echt veel te kiezen dan een duurder huis in een woonomgeving die lijkt op je huidige en waar je ook nog eens niemand kent. Tenminste, als je zoekt naar een huis dat vergelijkbaar is qua comfort. Zeker ons project ParkEntree in Schiedam, dat zich richt op actieve medioren en senioren, is een voorbeeld van een woonconcept dat mensen heeft verleid de stap te maken van een grote grondgebonden woning naar een kleinere gelijkvloerse. Maar dat zou niet gebeurd zijn als we niet in cocreatie vanuit de kernwaarden van de doelgroep zouden hebben ontwikkeld. En vanuit hun behoeften een

lounge hebben gerealiseerd. Interessant element daarbij is dat ParkEntree een project is voor middeninkomens. Gewoon voor modaal Nederland, een doelgroep die we ook in Buurtschap De Deel in Nieuwleusen bedienen.

Inspiraties uit het buitenland

We hebben ons ook met enige regelmaat laten inspireren door communities in andere landen. We organiseren al jarenlang studiereizen naar landen als de VS, Japan en Scandinavische landen. De lessen die we daar uit trekken zijn veelal dezelfde. Als je mensen weet te binden via gemeenschapszin, dan leven ze vaak gezonder en gelukkiger en zijn ze absoluut minder eenzaam. Om daar te komen moet je echt weten wat er speelt, waaraan behoefte is, en wat (qua leeftijd, financiën, mobiliteit etc.) mogelijk is. En het vreemde is dat er via community eigenlijk altijd meer mogelijk is dan vooraf verwacht. Omdat mensen hun eigen kracht meenemen. Een kracht die maakt dat je als 75-jarige in Sun City (de eerste community in de VS gericht op empty nesters) op de rug van je collega-cheerleader gaat dansen. Want dat is leuk en gezond en gezellig en leidt ook nog eens tot waardering.

Alex Sievers, Beyond Now alex@beyondnow.nl

De hoofdfoto: JYB architecten.

Redactie