

MANIFEST

loyaal
wonen



FEBRUARI 2021



een initiatief van



Christoffel Klap
Woningstichting Ons Doel

Giel van Wijk
Citybeats

Ianthe Mantingh
Zijdekwartier architecten

Ronald van de Worp

Jos Driesprong
de Haardstee

Marco de Kievit
Topaz

Tanja Ineke
Libertas

Erik Olijerhoek
Buurtradio

1.

WAT ONS BINDT

We zitten aan tafel en kijken elkaar recht in de ogen: de belegger, de zorgverlener, de woningbouwvereniging, de architect.

Midden op tafel ligt een probleem.

Ons probleem.

Het probleem.

De een benadrukt de crisis op de woningmarkt, de andere noemt de segregatie, een derde heeft het over eenzaamheid en uitsluiting, een vierde wijst op de macht van het geld. Samenvattend zou je het probleem kunnen typeren als een tekort.

In wijken, buurten, in straten en woongebouwen, op steeds meer plaatsen heerst een tekort aan verbinding tussen mensen. De dikte van de portemonnee houdt mensen uit elkaars buurt, de behoefte aan zorg sluit mensen uit, iedereen moet het in zijn eentje maar uitzoeken.

En waar een tekort aan verbinding is, delft de gemeenschap het onderspit.

Wij steken onze handen uit. Niet om het probleem naar de andere kant van de tafel te schuiven maar juist om het gezamenlijk op te pakken.

Wij zijn er namelijk van overtuigd dat wij elk een bijdrage kunnen leveren aan verbetering maar vooral aan een forse stap voorwaarts door gezamenlijk op te trekken. Door de sociale opbrengst van onze inspanningen leidend te maken, dragen we bij aan buurten en woongebouwen waar mensen op een natuurlijke wijze door elkaar wonen, in koop- of huurwoningen, arm of rijk. Waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, elkaar een handje toesteken. Dit streven bindt ons.

Door onze expertise en energie te richten op het ontwikkelen van woningbouw in verschillende gebieden op een wijze die de verbinding versterkt, kunnen we bijdragen aan een meer duurzame samenleving die iedereen insluit.

Waar in scheidslijnen tussen arm en rijk, tussen zorgeloos en zorgelijk, vervagen.

De wil is er. Het kapitaal is er. De beleidswens is er. De praktijk vraagt erom.

2. WAT WIJ ZIEN

In wijken met veel sociale woningbouw stapelen de problemen zich op. Mensen met een zorgvraag komen hier te wonen, te midden van mensen die vaak al een kwetsbare positie verkeren. De ouderen in de wijk moeten intussen langer zelfstandig blijven wonen en kampen met eenzaamheid. En de jongste generatie lukt het niet om een voet tussen de deur te krijgen.

Het streven om mensen die zorg nodig hebben een zelfstandige woning te geven in een normale woonwijk, is te prijzen. Niet isoleren maar juist meer regie geven en een plaats midden in samenleving, zo luidt de opdracht van de inclusieve samenleving. Met een mix van zorg op maat en een beetje hulp van burens en kennissen, worden ook goede resultaten geboekt. Maar het trekt vaak een zware wissel op de directe woonomgeving. Het vraagt om solidariteit met mensen die het moeilijk hebben. En hier wringt de schoen. Niet de sterkste schouders dragen namelijk de zwaarste lasten maar juist degenen die het zelf al moeilijk hebben.

De inclusieve stad wordt exclusief geprojecteerd op de sociaal zwakke wijken.

Als gevolg hiervan neemt in verschillende buurten en wooncomplexen de leefbaarheid af. Waarmee de

aansluiting tussen zorgvragende bewoners en de samenleving verslechtert.

Daarmee keert inclusiviteit zich tegen het oorspronkelijke doel.

Tegelijk zien we een concentratie van mensen met een ruime portemonnee in sociaal sterke wijken, buurten met vooral vrije sectorhuren. Pensioenfondsen en andere investeerders richten zich om redenen van financieel rendement specifiek op deze categorie. Zij zien echter steeds meer in dat zij op deze manier geen bijdrage leveren aan een vitale stad en een gezonde maatschappij waar mensen van divers pluimage elkaar



Deel dit bericht!    

Een van de eerder onderzochte plekken ligt in de Professorenwijk. (Foto: Chris de Waard).

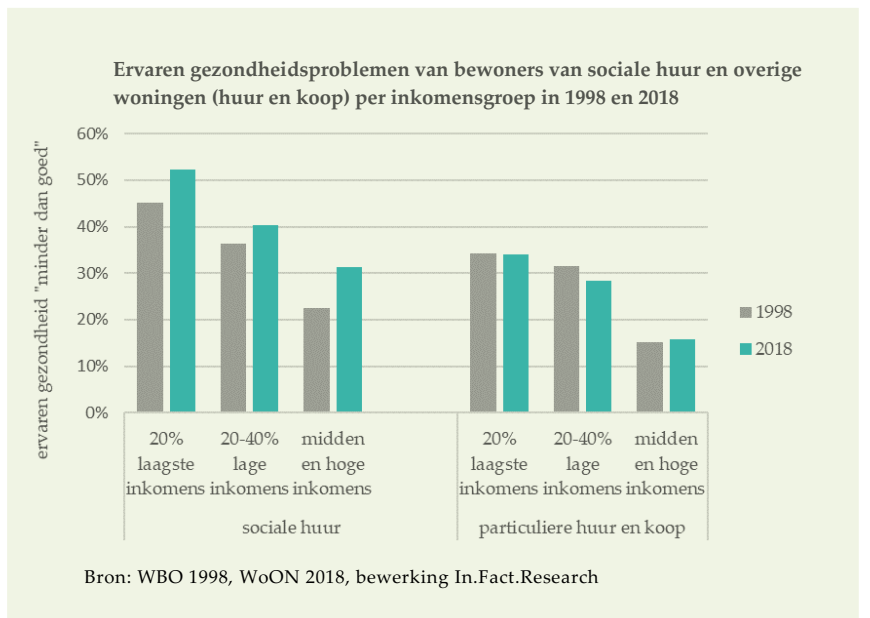
**Gemeente wil nieuwe locatie
tijdelijke woningen Sumatrastraat
in 'sterke wijk'**

Leiden, 19 september 2019, 11:58 uur door **Chris de Waard**

Artikel Sleutelstad

ontmoeten. Het maatschappelijk effect van hun investeringen komt hierdoor op de tocht te staan, en op termijn daarmee de waarde van hun beleggingen. Om gemengde en inclusieve wijken tot stand te brengen is voor hen een belangrijke rol weggelegd.

Ook voor de zorginstellingen is het van belang het eenzijdig plaatsen van kwetsbare mensen in reeds kwetsbare buurten bij te stellen. Omwille van de kwaliteit van de zorg in een inclusieve omgeving willen zij een nieuw aanbod creëren waarbij zorg, beheer, welzijn en leefbaarheid hand in hand gaan. Gebouwen waarbinnen samen wonen, samen leven en samen zorgen gestalte krijgen, kunnen zo'n ontwikkeling versnellen. Dat vraagt om nieuwe bouwvormen, nieuwe ontwerpen en vooral samenwerking tussen ontwikkelaars, beheerders en zorginstellingen.



Bron: Veerkracht in het corporatiebezit, januari 2020

3.

WAT TE DOEN



De stad functioneert sociaal en economisch het best als ze in balans is. Uitslagen naar één kant veroorzaken problemen. Juist de solidariteitsgedachte achter de inclusieve stad biedt ons architecten, ontwikkelaars, zorginstellingen, woningcorporaties en beleggers de kans weer op zoek te gaan naar een nieuw evenwicht. **Hoe zorgen we er met 'onze' wijken en gebouwen voor dat mensen die het moeilijk hebben, niet buitenspel hoeven te staan? En hoe stimuleren we dat mensen met sterke schouders op een natuurlijke wijze extra steun bieden?**

Wij hebben geen wonderdrankje klaarstaan maar we kennen wel enkele ingrediënten:

- Het ontwerp
- De mix van groepen bewoners en ondersteunende voorzieningen
- De organisatie van het beheer
- De financiën

Alles begint met een huis waar je je thuis kan voelen. Een huis dat past en dus in vele maten voorradig moet zijn. Wij willen zorgen voor een grote verscheidenheid aan woonruimtes, huur en koop, van goedkoop tot duur, met of zonder zorg.

Een mix op de schaal van een woonblok, als middel tegen de segregatie die zich in onze steden steeds duidelijker aftekent.

Met zo'n mix op deze kleine schaal maken we het ook mogelijk voor bewoners binnen hun buurt, en dus binnen hun sociale netwerk een wooncarrière te maken die de verschillende levensfasen volgt. Om deze variëteit te verkrijgen is het zaak niet alleen naar de wijken met de sociale huurwoningen te kijken en daar als het ware een blok koopwoningen in te injecteren. Wij wijzen nadrukkelijk op het aanbrengen van variëteit op verschillende plaatsen in de stad met oog voor kleinschaligheid.



Binnentuin Sumatrahof beeld Zijdekwartier architecten iov Ons Doel

Met het realiseren van een breed spectrum aan passende woningen zijn we er niet.

Leefbare buurten gaan voornamelijk over alles wat zich tussen de huizen afspeelt. Is in de directe leefomgeving plek voor ontmoeting, de basis van een prettige, open samenleving?

De stad is bij uitstek de plek waar je de ander tegenkomt in de gedeelde openbare ruimte.

Waar waardering voor die ander kan ontstaan, en daarmee respect, zorgzaamheid. Waar bewoners groeien juist door de onverwachte uitwisseling. Waar ontmoeting en daarmee publieke familiariteit zorgen voor veiligheid.

Het is aan ons deze openbare ruimte zo te ontwerpen dat deze prettig en veilig voelt. Een differentiatie van ruimtes, van groot naar klein, van open naar beschut, van openbaar naar collectief, faciliteert steeds een ander gebruik en andere behoeftes. En juist goede overgangen tussen openbaar - collectief - privé kunnen het ontstaan van eigenaarschap stimuleren.



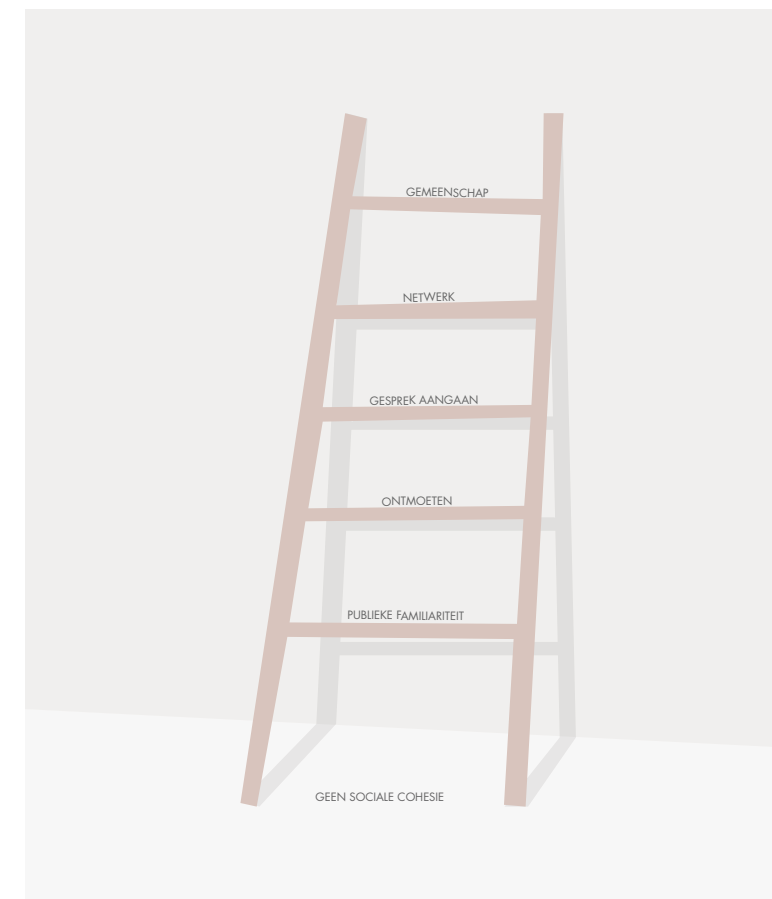
Dit geldt niet alleen voor de openbare ruimte buiten de gebouwen maar juist ook voor de openbare en collectieve ruimte in de gebouwen, zodra woningen gestapeld worden.

Daar hebben we nog weinig ervaring mee in Nederland, omdat de vastgoedketen traditioneel gericht is op efficiëntie. Dat betekent bijvoorbeeld een optimale vormfactor, geen loze ruimtes en snelle toegang van maaiveld naar de woning of kantoor.

Het tegenovergestelde geeft juist de kans op ontmoeting: de loze ruimte waar plek is om te wachten, net iets verder lopen naar de lift vergroot de kans op ontmoeting en een ruimere entree dan nodig kan een prettige verblijfplaats zijn.

Door het als het ware uitlokken van alledaagse ontmoetingen komen ook de 'zorgvragende' en 'zorgdragende' bewoners elkaar sneller tegen. En juist die vluchtige ontmoetingen in de directe leefomgeving dragen bij aan het zelfredzaam vermogen van mensen.

Daarom willen wij werken aan prettige buurten, waar ruimte is voor iedereen en ruimte voor ontmoeting. Buurten waar de samenleving de ruimte krijgt te groeien.



de contactladder: elke trede is een stapje dichterbij een gemeenschap, beginnend bij vluchtige ontmoetingen in een buurt

Op het eerste oog lijkt het dichter bijeenbrengen van mensen met geheel verschillende achtergronden en sores, problemen op te roepen. Maar onder de randvoorwaarden die we langs hebben zien komen, is juist het tegendeel het geval. Een stad hoort namelijk ook de plek te zijn waar mensen een beetje last hebben van elkaar, een beetje botsen.

Juist door de nabijheid van anderen ontwikkelen mensen manieren om daarmee om te gaan.

De poging om deze confrontaties te elimineren is geen oplossing.

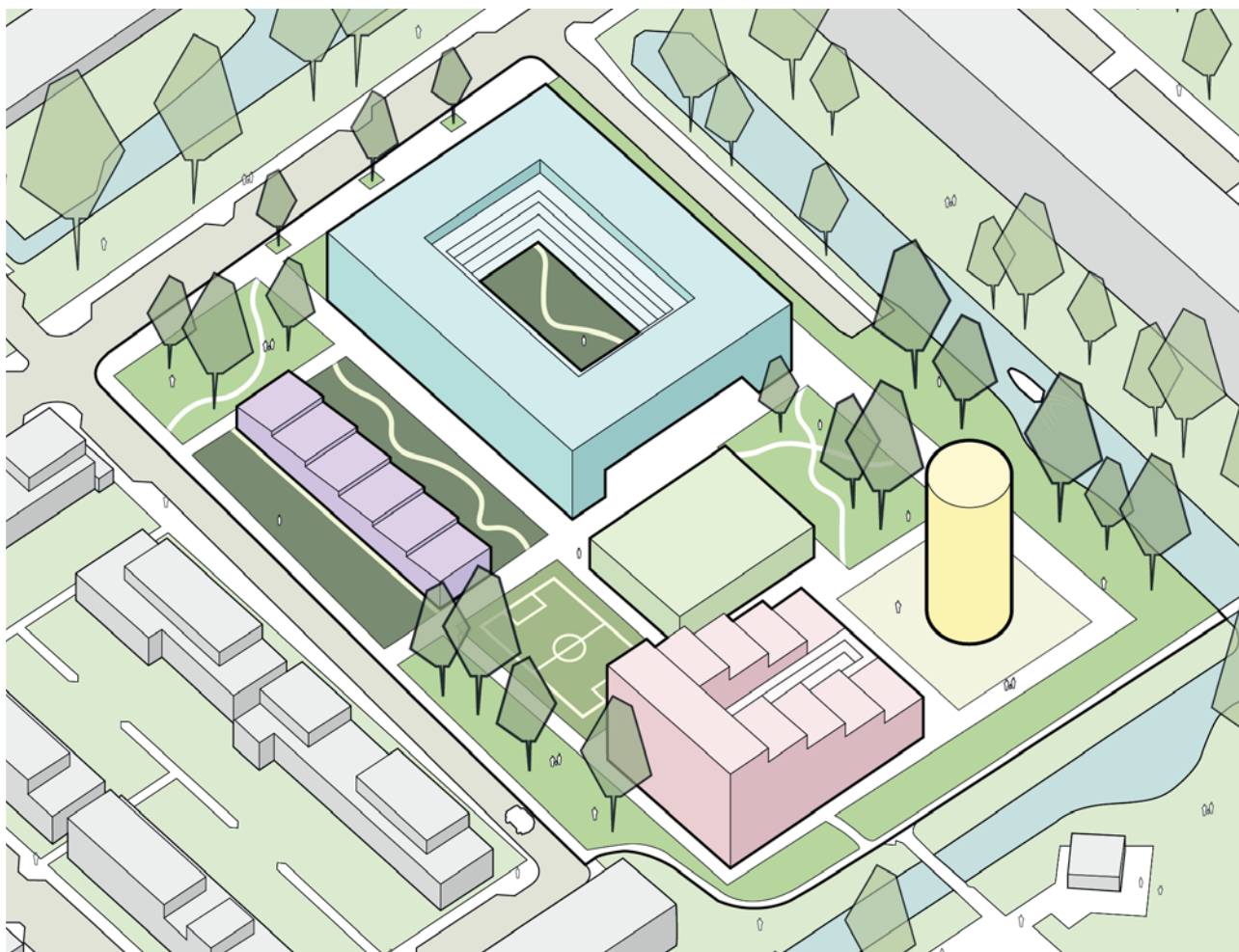
Dat is de kop in het zand steken. Daarmee zal de tolerantie alleen maar steeds verder afnemen en de segregatie groeien.

4. ONZE MEERWAARDE

Door te investeren in variëteiten van woongebouwen op de juiste schaal onder professionele condities dragen wij bij aan het creëren van maatschappelijke en individuele meerwaarde.

Individueel, omdat mensen zo meer houvast krijgen in hun directe woonomgeving. Maatschappelijk, omdat groeiende misstanden als isolement, terugval

en intolerantie hiermee collectief worden bestreden. Als collectief van mensen, afkomstig uit verschillende sectoren, komen bij ons organisatie, financiën, wonen, zorg en overheid samen in integrale plannen voor sterke buurten. Samen kunnen we projecten ontwikkelen die op meerdere fronten van betekenis zijn. In het algemeen, en specifiek voor Leiden. Want daar staat onze tafel opgesteld.



Jos, directeur zorgorganisatie

“Wat ik zie gebeuren is dat onze cliënten die in het project wonen onderdeel zijn van de buurt. Onze medewerker heeft minder werk, omdat de bureaus uit zichzelf en zonder dat ze het doorhebben ondersteuning bieden. Onze begeleiders zijn intussen ook bekenden geworden in de buurt en horen er net als de bewoners eigenlijk gewoon bij.”



Christoffel, directeur woningcorporatie

“We creëren samen met maatschappelijke organisaties nieuwe kansen op de woningmarkt. Dat doen we niet alleen omdat we het als kleine club niet allemaal zelf kunnen, maar vooral omdat we geloven dat je met een slim netwerk meer kunt bereiken. Dat is goed gelukt in dit buurtje. Als ik de huurders en partners spreek, hoor ik heel veel maatschappelijke winst. Zelfs in euro's. We moeten onze vooraf opgestelde maatschappelijk kosten-batenanalyse nog eens narekenen. Ik vermoed dat we nog veel meer winst hebben behaald dan van tevoren gedacht.”



Ianthe, architect

“De buurt is de plaats van ontmoeting. Het is aan ons, als architect, voorwaardes te scheppen. Mensen, bewoners, de mogelijkheid geven elkaar te ontmoeten, als basis voor waardering, en zo een samenleving te vormen. De waarde van onze gebouwen ligt vooral in de manier waarop ze gebruikt worden. Want uiteindelijk is een gebouw slechts een middel, geen doel op zich.”



Giel, projectontwikkelaar

“In commerciële projecten draait het veelal om financieel rendement. Iedereen wil geld verdienen aan het bouwen van woningen. In deze ontwikkeling kon ik mijn sociale gezicht laten zien. Natuurlijk is het een financieel gezond project geworden, maar ik ben er trots op dat we samen een plek konden maken waar mensen prettig wonen en vanzelf met elkaar contacten delen. Het levert zowel maatschappelijk als financieel heel veel op.”



Meer weten? Neem contact op met

Christoffel Klap

Woningstichting Ons Doel
071 522 20 25
c.klap@onsdoel.nl

Giel van Wijk

Citybeats
06 573 126 33
giel@city-beats.nl

Ianthe Mantingh

Zijdekwartier architecten
071 888 98 90
ianthe@zijdekwartier.nl