

Inclusief ontwikkelen

als toekomstperspectief



ParkEntree in Schiedam is een buurt in aanbouw met twee hofjes voor senioren. Projectontwikkelaar Blauwhoed, conceptontwikkelaar Beyond Now en Inbo bouwen in de voormalige aandachtswijk Nieuwland aan een moderne senioren gemeenschap. Inclusief ontwikkelen blijkt niet zozeer om de stenen te draaien, des te meer om de kunst van community building en moeite doen om over grenzen heen te kijken.

Tekst **Joost Zonneveld**



Kijkdag op de bouwplaats
ALEX SIEVERS

“**W**e zijn allebei rond de zestig jaar en onze kinderen zijn het huis uit. In een deel van het huis, de vroegere slaapkamers van onze kinderen, komen we niet meer. We wilden daarom kleiner gaan wonen en toen las mijn vrouw Jane over het nieuwbouwproject ParkEntree met het concept Senior Smart Living in de krant. En dat leek ideaal voor ons te zijn,” zegt Gerard van Kreuning. “We wilden namelijk wel in Schiedam blijven. Een van onze kinderen woont hier, we hebben vrienden in de buurt en zijn lid van verschillende verenigingen. Ons sociale leven wilden we niet kwijt.” Tegelijkertijd hopen Gerard en Jane dat hun nieuwe omgeving daar straks nog iets aan toevoegt. Gerard: “Mijn vrouw Jane vindt het leuk en belangrijk om met andere mensen dingen te ondernemen en die mogelijkheid is er straks ook. Ik kan soms genoeg hebben aan het lezen van de krant, maar ook ik vind het een prettig idee dat als we straks ouder zijn nog lang in goede gezondheid in onze woning kunnen blijven wonen en dat de bewoners van ParkEntree elkaar dan ook kunnen bijstaan.”

Marian en Vincent de Graaff hebben ook een woning gekocht in ParkEntree. “Wij zijn echt voor de plus gegaan, voor de toegevoegde waarde van een gemeenschappelijke ruimte waar we met andere bewoners leuke dingen kunnen organiseren,” zegt Vincent de Graaff, “wij zijn niet zo van de geraniums. En van zappen houden we ook niet.” Marian en Vincent de Graaff zijn beide de zeventig gepasseerd en staan volop in het leven. “We werken allebei nog omdat we niet willen stoppen, maar dat zal ooit toch een keer ophouden. Het is dan heel prettig om andere mensen om je heen te hebben. Om uitstapjes te maken, kookcur-

sussen te organiseren of naar een muziekuitvoering te gaan.”

Gemeenschap

Het nieuwbouwproject ParkEntree in Schiedam is momenteel in aanbouw en bestaat straks uit 79 gelijkvloerse koopwoningen en tien vrije sector huurwoningen, verdeeld over twee hoven met daarbinnen een gemeenschappelijke tuin. De woningen variëren in grootte van 60 tot 140 vierkante meter en de appartementen, bungalows en twee penthouses kostten tussen de 150 en 350 duizend euro. Ze zijn inmiddels allemaal verkocht en de eerste woningen worden naar verwachting nog dit jaar opgeleverd. Het verbaast Tineke Groenewegen van projectontwikkelaar Blauwhoed niet dat de woningen populair zijn. “Er wordt wel eens beweerd dat senioren niet snel verhuizen, maar dat ligt meer aan de beperkte keuze die er over het algemeen is. Als je voor en met de doelgroep ontwikkelt, dan blijkt het tegendeel het geval.” ParkEntree richt zich op de groeiende groep actieve senioren in Nederland, iets waar Alex Sievers met zijn bedrijf Beyond Now zich al langere tijd mee bezighoudt. Sievers ontwikkelt niet de stenen, maar de gemeenschap die de bewoners na hun intrek in de woningen gaan vormen. “Er is straks een gastvrouw die de bewoners faciliteert om in de lounge, de gemeenschappelijke binnenruimte, activiteiten te organiseren.” Voor die service en het gebruik van de lounge betalen de bewoners straks een maandelijks bijdrage van zo'n zestig euro per huishouden.

Seniorensteden

Het concept van een senioren gemeenschap waar de bewoners ondersteund worden om van alles gezamenlijk te organiseren, komt uit de Verenigde Staten. Alex Sievers

“Wij zijn niet
van de
geraniums en
van zappen
houden we ook
niet”

MARIAN EN VINCENT DE GRAAFF

probeert Nederland al zo'n vijftien jaar rijp te maken voor het idee van een senioren-community, iets waaraan op de website van ParkEntree ook gerefereerd wordt. In de Verenigde Staten, met name in het immer zonnige Florida, is het al decennia lang heel gewoon dat gepensioneerden in plekken als Sun City op een actieve manier genieten van hun oude dag. "Daar gaat het om seniorensteden van duizenden mensen waar zij kunnen sporten, waar TED talks gehouden worden, noem maar op. In Nederland past een kleinere schaal beter," zegt Sievers, "maar het idee is hetzelfde. Steeds meer senioren zijn heel vitaal en willen samen leuke dingen doen en zich ook bijvoorbeeld in kunst en cultuur blijven verdiepen." De eerste bewoners van ParkEntree hebben een leeftijd die varieert van 47 tot 84 jaar. "De leeftijdsgrens van 50 jaar is niet heel strak, maar we hebben ook enkele mensen afgevoerd die te jong waren. Het idee is namelijk wel dat hier straks mensen wonen die ook tijd hebben om met elkaar iets te doen. Daar blijft weinig van over als iedereen overdag werkt."

Netwerken

Seniorensteden in Amerika zijn niet alleen veel groter, het zijn ook gemeenschappen op privaat terrein die zich afsluiten van de omgeving. In ParkEntree is dat juist niet het geval. Nog voordat één van de bewoners de sleutel van de toekomstige woning in handen heeft, wordt stevig geïnvesteerd in het bouwen van netwerken. "Dat is wat wij onder inclusief ontwikkelen verstaan," zegt Groenewegen, "we hebben veel tijd geïnvesteerd in het bouwen van een gemeenschap van toekomstige bewoners. Alex brengt de groep bewoners nu al bij elkaar, bijvoorbeeld door een rondleiding door Schiedam te organiseren. We hebben het

'zo wil ik wel 150 jaar worden woonsfeer-spel' gespeeld om woonwensen van onze doelgroep naar boven te krijgen. En we praten met bewoners over de vormgeving van de tuin, over een veilige woonomgeving en over de inrichting van de gemeenschappelijke lounge." Soms gaat het om kleine dingen, zegt Groenewegen: "Omdat bewoners van ParkEntree niet alleen toegang hebben tot hun eigen woning, maar ook tot de gemeenschappelijke lounge, is het idee geopperd om een sleutelkaart te gaan gebruiken. Dat scheelt een heleboel sleutels. "Doordat bewoners vooraf over grote en kleine dingen mee denken, wordt deze buurt hun plek, nog voordat zij er wonen." En dat is niet het enige. Sievers: "Vlaktbij is een middelbare school. In eerste instantie misschien niet een logische plek om eens te gaan praten, maar daar staan 's avonds ruimtes leeg die onze bewoners zouden kunnen gebruiken. En op sociaal vlak zijn er ook al contacten gelegd. Om ParkEntree staan eengezinswoningen, de eerste ideeën om voor senioren boodschappen te doen en andersom op kleine kinderen te passen, zijn al geopperd. We proberen die verbindingen met de omgeving nadrukkelijk te leggen."

Geen eiland

ParkEntree mag geen afgesloten eiland worden, wel moet het een veilige en prettige omgeving zijn voor de bewoners. Toch stond het gebied waar ParkEntree gerealiseerd wordt lange tijd niet zo bekend. ParkEntree is onderdeel van de grootscheepse vernieuwing van voormalige aandachtswijk Nieuwland. De naoorlogse woonwijk met goedkope huurwoningen stond lange tijd als slechte wijk te boek, een gebied waar allerlei soorten sociale problemen samen kwamen. Nog voor de crisis is besloten om

750 woningen, een aanzienlijk deel van de wijk, te slopen en er een meer gemengde wijk van te maken. Het stratenpatroon en de grote platanen zijn gebleven maar het soort woningen dat in Nieuwland verschijnt is geheel anders. Portieketageflats maken plaats voor eengezinswoningen en nieuwe woonvormen zoals ParkEntree. Een deel van het oude Nieuwland, tussen ParkEntree en het oude centrum van Schiedam staat nog overeind. Hoewel toekomstig bewoonster Marian de Graaff heel erg enthousiast is over ParkEntree was nu juist het stukje Schiedam tussen het centrum en haar nieuwe woning een reden om nog even te twijfelen. Het is voor haar het enige minpuntje. “Verder is het heel prettig dat het oude centrum van Schiedam dichtbij is en dat zowel het Beatrixpark als tram en metro om de hoek zijn.” Dat het oude stuk Nieuwland als minder prettig wordt ervaren is voor Groenewegen en Sievers reden om met de gemeente te bespreken of daar iets aan te doen is. “We hebben bijvoorbeeld aangekaart dat het goed zou zijn als de looproutes bijvoorbeeld meer verlichting krijgen en gevraagd of de gemeente meer kan doen tegen hangjongeren op straat.” Aandacht vragen voor dergelijke kwesties, past in het concept om een prettige woonomgeving te creëren, die niet ophoudt bij de erfgrans.

Geloof in concept

Groenewegen en Sievers denken dat er een markt is voor senioren die op vergelijkbare wijze willen wonen, een manier van wonen waarbij veel ruimte bestaat voor eigen initiatief en contact met leeftijdgenoten. Sievers: “De helft van de Nederlanders is inmiddels

vijftig jaar of ouder. Het is daarom van belang dat er woonvormen komen die beter bij hun wensen aansluiten. De meeste senioren verhuizen pas als zij fysieke ongemakken hebben, maar dan is het sociaal vaak lastig om nog ergens te aarden. Dat proberen wij met een project als dit voor te zijn. En dat slaat aan want bewoners van ParkEntree komen uit Schiedam, maar ook uit de regio en één stel zelfs uit Enschede.” Volgens Groenewegen is het eveneens van belang meer in te

“Door bewoners mee te laten denken, wordt deze buurt hun plek, nog voordat zij er wonen”

spelen op de woonwensen van senioren, want: “Of het nu gaat om senioren of anderen, we willen woningen en plekken ontwikkelen waar een specifieke groep behoefte aan heeft.” Hoewel de woningen zelf niet, zoals bijvoorbeeld in CPO-projecten, met of door de bewoners zelf zijn ontwikkeld, gaat het hier vooral om de manier van samenleven. “Door de bewoners al in een vroeg stadium mee te nemen in het proces en dat te blijven doen, ontstaat iets waar echt behoefte aan bestaat. In de crisis was dat heel normaal, maar wij blijven dat doen. Wij willen alleen leefomgevingen creëren die betekenisvol zijn. In dit geval gaat het om senioren, maar co-creatie doen we ook met andere doelgroepen.” Daarmee maakt Blauwhoed



Marian en Vincent de Graaff
EVAMARIJE SMIT

het zich niet altijd gemakkelijk. Om de business case sluitend te krijgen, onder meer om de gemeenschappelijke ruimte te financieren, was een investeerder nodig. Die haakte echter op het allerlaatste moment af. Uiteindelijk is besloten om meer woningen aan toekomstige bewoners te verkopen en slechts tien woningen te verhuren die straks door D&S Vastgoed worden verhuurd. “Dat de

aanvankelijke investeerder afhaakte had niets met het concept te maken,” zegt Groenewegen, “er is daar uiteindelijk besloten om niet in Schiedam te investeren.” Groenewegen is tevreden dat met D&S Vastgoed toch een andere investeerder is ingestapt, overigens een financier die betrokken is bij Schiedam en bovendien in het nieuwe concept gelooft. John van Doorn laat weten dat hij



“Wie even geen zin heeft in contact, kan ook via de achterdeur naar binnen”

een woongemeenschap van senioren omdat zij op termijn vrezen voor meer aanspraak op hun WMO budget. Dat is zuur omdat juist dit soort gemeenschappen ertoe bijdraagt dat senioren niet eenzaam worden, maar actief blijven. Dat verbetert de kwaliteit van leven en uiteindelijk levert dat de maatschappij geld op omdat mensen langer gezond blijven. Daar ben ik van overtuigd, ook al kan ik dat niet met cijfers staven.”

Gewillig oor

De gemeente Schiedam had wel een gewillig oor voor het concept Senior Smart Living. “In de plannen voor de vernieuwing van Nieuwland hadden we ook seniorenhuisvesting opgenomen omdat dat past in de gemengde wijk die wij willen creëren en omdat we de groep senioren in onze gemeente ook zien toenemen. Nadat Blauwhoe met dit concept kwam, zijn het geen traditionele ouderenwoningen geworden, maar een gemeenschap waar moderne senioren graag willen wonen,” zegt Fahid Minhas, wethouder Wonen in Schiedam. Daarbij speelt de sociale kant een belangrijke rol, vult wethouder Patricia van Aaken, die verantwoordelijk is voor zorg en welzijn, aan. “Het idee om eenzaamheid onder senioren te voorkomen sprak ons daarbij erg aan. En niet onbelangrijk is dat we den-

nieuwsgierig is wat het nieuwe concept op gaat leveren. “Als het aanslaat, dan zijn wij geïnteresseerd om ook elders in het land dit soort projecten te financieren.” Groenewegen en Sievers hopen nu al ook elders voet aan de grond te krijgen, maar lopen daarbij geregeld tegen onwil aan bij verschillende gemeenten in het land. Groenewegen: “We hebben verschillende keren te horen gekregen dat gemeenten niet zitten te wachten op



De nieuwe bewoners voor
hun huis in ParkEntree
EVAMARIJE SMIT

ken dat deze vorm er voor zal zorgen dat mensen langer gezond zelfstandig thuis kunnen blijven wonen en doordat mensen makkelijk elkaar kunnen en zullen helpen, ze de weg naar professionele zorg minder snel en minder lang nodig hebben. Dat is vooral voor de bewoners zelf prettig.” Groenewegen is ook positief over de opstelling van de gemeente Schiedam. “Bij kleinere gemeentes lukt het vaak beter om dergelijke projecten van de grond te krijgen, grotere steden staan tegenwoordig minder open voor co-creatie en gaan voor snelle projectontwikkeling en de hoogste bieder om schaarse bouwgrond te ontwikkelen.” De gemeente Schiedam had derhalve ook andere keuzes kunnen maken. Minhas: “We hebben niet voor snelle opbrengsten gekozen door op de bewuste locatie eengezinskoopwoningen te realiseren. We hebben de tijd genomen om een project in co-creatie met de doelgroep tot stand te laten komen. Daarbij is uiteindelijk een marktconforme residuele grondwaarde betaald die weliswaar lager is dan bij een plan met eengezinswoningen maar prima paste binnen de kaders die door de raad waren meegegeven voor dit plan.”

Hofje 2.0

De toekomstige bewoners kunnen niet wachten totdat zij hun woningen kunnen betrekken. Vincent de Graaff en zijn vrouw Marian huren nu een groot appartement in het Rotterdamse Prinsenland. “We hebben een mooi huis en een prachtig uitzicht, maar onze burens spreken we nauwelijks. In de lift is iedereen beleefd, maar we kennen eigenlijk niemand, iedereen is erg op zichzelf. Straks gaat dat zeker veranderen, de

gemeenschappelijke lounge wordt denk ik heel erg leuk.”

Hetzelfde geldt voor Gerard van Kreuningen en zijn vrouw Jane. Zij hebben ParkEntree al benoemd tot een eigentijdse vorm van het klassieke hofje. “Wij zien het als een hofje 2.0. We zijn erg benieuwd wat er gaat ontstaan met de andere bewoners in ParkEntree.” Daarbij is het wel zo prettig dat veel gezamenlijk kan, maar niks moet. Van Kreuningen: “Wij hebben nu een hoekhuis, maar gaan straks expres midden in het blok wo-

“We hebben veel tijd geïnvesteerd in het bouwen van een gemeenschap”

nen. We hebben ons eigen terras, maar we kunnen ook gebruik maken van de lounge, van de gemeenschappelijke ruimte. We hebben dus privacy maar kunnen anderen opzoeken als we dat willen.” En dat is precies het idee, zegt ook Sievers: “er is straks veel mogelijk om samen te doen. Maar niks moet, laat dat duidelijk zijn. Wie het gebouw binnenkomt, komt vanzelf langs de lounge. Dat hebben we zo gedaan om het gemeenschappelijke deel zo laagdrempelig mogelijk te maken. Maar wie daar geen zin in heeft, kan ook via de achterdeur naar binnen.” ■

LEES MEER

Lees dit artikel ook online.