

# Het Experiment

Jaargang 20, nummer 1



**ASTERIXDORP OP VINEXLOCATIE**  
't Groene Sticht

**DE HEMEL OP AARDE**  
Sun City, voorbeeld voor seniorensteden

**OPKOMST, AFGANG EN HERRIJZENIS  
VAN EEN BUURTVISIE**  
Hoogstraat aan de Vecht

**BELGIË ALS GIDSLAND**  
Bouwen in eigen beheer



foto | DE HEMEL OP AARDE

## INHOUD

- 2 Agenda
- 3 Inhoudsopgave en Redactioneel
- 4 Astrixdorp op Vinexlocatie
- 7 Als ik de SEV was
- 8 Voorbeelden om te volgen – particulier opdrachtgeverschap als impuls bij stedelijke vernieuwing
- 11 Beeld & Tekst
- 12 Wijkgebonden Leefbaarheidsbudgetten – het succes van een experiment... net iets complexer dan wat fysieke ingrepen
- 14 De hemel op aarde, Sun City voorbeeld voor seniorensteden
- 18 Hoogstraat aan de Vecht, opkomst, afgang en herrijzenis van een buurtideaal
- 22 Direkshon! geeft richting aan wonen – de woon-werk-leerstraten van een Dordtse buurt
- 25 Woonkeur breed gedragen certificaat
- 26 Bouwen in eigen beheer – België als gidslid
- 28 Impressie Industrieel Flexibel Demontabel bouwen 2004 – Continuïteit in vernieuwing
- 30 Nieuwe publicaties
- 31 SEV digitaal – informatie de elektronische nieuwsbrief en de website
- 32 SEV-aanbieding en colofon



HET SOUTERRAIN  
VAN DE  
WONINGMARKT



DE NIEUWE  
BOUWOPGAVE



STEDELIJKE  
VERNIEUWING



DIREKSHON!

Stimuleringsprogramma  
opvang en integratie



IFD-BOUWEN  
INDUSTRIEEL,  
FLEXIBEL EN  
DEMONTABEL  
BOUWEN

## REDACTIONEEL

Het eerste nummer van Het Experiment in magazinevorm ligt voor u. Dat hoor ik eigenlijk op bescheiden wijze zo te introduceren: "... Met enige trots presenteer ik ons nieuwe kwartaalblad enz. enz..." Nou, zulke ingetogen woorden zouden wel erg eufemistisch zijn want ik ben juist euforisch. En ingetogen woorden passen niet bij mijn opgetogen gevoel. Ik ben gewoon apetrots! De eerste pdf's die de vormgever stuurde waren al veelbelovend, en het eindresultaat deed me alle stress die dit deadlinewerk altijd met zich meebrengt op slag vergeten.

We hebben niet alleen de vormgeving veranderd. De artikelen zijn langer zodat de inhoud diepgaander kan zijn, en het beeld heeft een prominentere plaats gekregen. Daarvoor is ruimte gemaakt door een aantal teksten en berichten te schrappen, die wel in onze vorige uitgave terecht kwamen. Het overzicht van de nieuw aanvaarde experimenten bijvoorbeeld, of een bericht over een bestuurswijziging, de stand van zaken of voortgang van een experiment. Natuurlijk bent u nu niet verstoken van deze informatie. Via onze website en nieuwe elektronische nieuwsbrief blijft u gewoon op de hoogte. En omdat de nieuwsbrief een hogere verschijningsfrequentie heeft, is die informatie veel actueler dan voorheen. U kunt zich kosteloos abonneren op de nieuwsbrief, op pagina 30 staat hoe dat moet.

De agenda en het overzicht van de nieuwe publicaties zijn uiteraard gehandhaafd. Evenals de rubriek Beeld & Tekst en de gastcolumn, zij het met een wat minder obligaat portret van de auteur. Deze keer is dat Hans Thoolen die ons een slim advies geeft voor naamswijziging.

We bieden ook ruimte om te reageren op een eerder geplaatst artikel, zoals een aantal professionals op het gebied van wijkgebonden leefbaarheidsbudgetten in dit nummer doet. Nu ik in mijn vijftigste levensjaar verkeer, laaien in mijn vriendenkring gesprekken over zelf een gezamenlijke woonvoorziening ontwikkelen regelmatig op. We zijn namelijk nogal verwend met een leuk leven dat we, als we echt ouwe knakkers zijn, graag willen voortzetten. Alex Sievers beschrijft in zijn artikel over Sun City hoe ze dat in de VS aanpakken.

We konden helaas niet alle foto's kwijt die hij ter plekke maakte, maar kijk eens op zijn website, het is de moeite waard: [www.sievers.nl/visitsuncity](http://www.sievers.nl/visitsuncity).

Het verhaal over de Utrechtse Hoogstratenbuurt laat zien dat bewoners een evidente meerwaarde kunnen toevoegen aan een wijkontwikkelingsplan.

Het is maar een greep uit de inhoud van dit nummer. Ik hoop, en verwacht eerlijk gezegd een beetje, dat u er net zo enthousiast over bent als ik. Als dat niet zo is, hoor ik graag hoe we het beter kunnen doen. U kunt mij mailen op [crooy@sev.nl](mailto:crooy@sev.nl).

12



18



## SUN CITY, VOORBEELD VOOR SENIORENSTEDEN DE HEMEL OP AARDE



In de VS liggen verschillende seniorensteden. In 1960 begon de ontwikkeling van de eerste, waarna er snel meer volgden. Na ruim veertig jaar zijn er voldoende gegevens om te onderzoeken of het concept ook in Nederland bruikbaar is. Een initiatief dat de SEV van harte steunt. De Amerikaanse bewoners zijn enthousiast, maar hebben Nederlandse ouderen dezelfde woonwensen? Ondanks dat de VS en Nederland beide deel uitmaken van de westerse cultuur, zijn er wel degelijk verschillen. De onafhankelijke positie die de bewoners van seniorensteden hebben bereikt, is in elk geval iets waar we in Nederland nog naar streven.

door Alex Sievers

“Heaven on earth”. We zijn nog geen vijf minuten in Sun City, maar de eerste bewoner die we spreken is meteen expliciet positief. Voor actieve 55-plussers is er in de Verenigde Staten geen betere plek om te wonen dan hier in de woestijn nabij Phoenix. Hij is niet de enige die ons meeneemt in zijn enthousiasme. Sterker nog, er valt nauwelijks een negatief geluid te horen. “We’ve got it all” stelt een grijze dame die best trots is op haar stap om het koele Wisconsin te verruilen voor de warmte en gezelligheid van Sun City. “Het is wat jammer dat mijn kinderen wat ver weg wonen, maar gelukkig komen ze binnenkort over voor de kerst.”

### Amerikaanse bron voor Hollandse ideeën

Sun City is de naam van de pionierstad waar alleen ouderen mogen wonen. Ontwikkeld vanaf 1960 en inmiddels bewoond door ruim 40.000 mensen wordt de stad veelvuldig gekopieerd. In warme en zonnige gebieden zoals in Florida, maar steeds vaker ook in gematigde streken.

De slag is dan ook snel gemaakt. Als Sun City echt zo’n paradijs is voor senioren, waarom dan niet in Nederland?



Inbo adviseurs heeft daarom het initiatief genomen om samen met de SEV, Heijmans IBC Vastgoedontwikkeling, BAM Vastgoed, ING Real Estate en Woningstichting Rochdale na te gaan of een stad voor senioren in Nederland wenselijk is en een waardevolle aanvulling op het huidige aanbod. Het is niet de bedoeling om één op één het Amerikaanse concept over te nemen. Wij zijn tenslotte geen Amerikanen, en we hechten ook aan andere waarden. Maar er zijn wel degelijk elementen die we voor de Nederlandse situatie kunnen benutten.

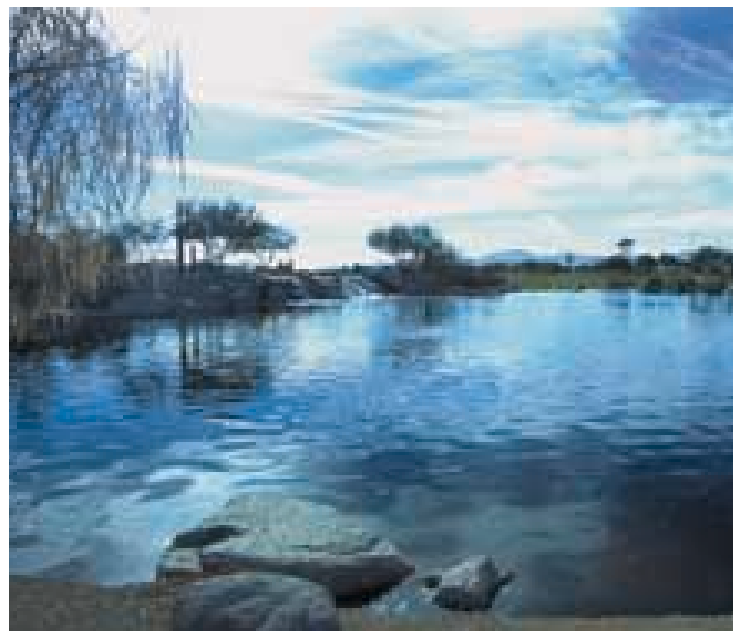
Sun City is om verschillende redenen een studie waard. Vanzelfsprekend is de eerste aanleiding de vergrijzing, maar vooral de veranderende Nederlandse samenleving biedt tal van aanknopingspunten: identiteit, keuzevrijheid, sociale cohesie, betrokkenheid, gezelligheid, veiligheid, minder eenzaamheid, nuttig zijn en veel beleven. Over een jaar of 15 zijn we in Nederland met naar schatting 6 miljoen 55-plussers. Dat is twee miljoen meer dan het huidige aantal, en bijna 40 procent van het totale aantal Nederlanders. Een dergelijke verandering zal enorme gevolgen hebben voor onze maatschappij. Wonen, werk, voorzieningen en zorg

zullen maatschappelijke vraagstukken opwerpen. Daarop zijn geen eenduidige antwoorden. Het is dus verstandig in te zetten op alternatieven, toegesneden op de consument. Als individu, maar ook als onderdeel van een collectief.

#### **Identiteit en keuzevrijheid**

Integratie is een belangrijke speler in de Nederlandse geschiedenis van het wonen. Bij voorkeur integreren we alles. We mengen huur met koopwoningen, armere met rijkere mensen, jongeren met ouderen en mensen die zeer betrokken zijn in hun woonomgeving met mensen die er hoogenaamd geen boodschap aan hebben. Deze en andere mengingen hebben vaak geleid tot prettige woonbuurten. Niet bepaald optimaal toegesneden op de afzonderlijke woonconsumenten, maar wel een aardig en leefbaar gemiddelde. Onze retorische vraag is echter of deze gemiddelden in alle gevallen wel een voldoende basis vormen voor de toekomst. Wij denken dus van niet. In onze opinie is het van belang om in elke ruimtelijke ontwikkeling een vooraf beargumenteerde identiteit na te streven. Een identiteit die niet allereerst op stedenbouwkundige uitgangspunten is beredeneerd, maar

Nog veel te vaak moeten wij constateren dat het vergrijsde deel van onze samenleving in hoge mate ontevreden is met de manier waarop zij worden geleefd door anderen



## Als je ouder bent is de tijd van het jezelf moeten bewijzen voorbij, maar niet de tijd om jezelf te kunnen zijn



primair op sociale, economische en culturele waarden. Keuzevrijheid van mensen is daarbij het motto. Iedere Nederlander kan dan, binnen de eigen beperkingen, kiezen om te wonen in een wijk of buurt met de identiteit die past bij zijn of haar leefstijl.

Deze opvatting ligt in de lijn van het in 2002 door de VROM-Raad gepubliceerde advies 'Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering' dat twee typen van herstructurering onderscheidt, een klassieke en een moderne variant. De klassieke variant behelst eigenlijk de manier van werken van de afgelopen jaren: het woningaanbod staat primair, de bevolking wordt gemengd met een stedelijk gemiddelde als resultaat. In deze variant worden wijken gewaardeerd op basis van inkomen. Het moderne type echter baseert zich op de woningvraag en het bieden van keuze aan bewoners. Deze variant werkt toe naar verschil en identiteit, en waardeert naar profiel en samenhang. In de productie is vooral veel variatie voorzien in een perspectief dat ook ruimte biedt voor ontwikkelingen in de marge. Haasten en onthaasten in de stedelijke herstructurering is geschreven

met het oog op de bestaande stad. Wij denken echter dat deze scope een veel bredere toepassing verdient en ook voor de uitleglocaties een nuttige denkrichting bevat.

Terug naar de keuzevrijheid. Deze is voor ouderen net zo belangrijk als voor ieder ander; of ze nou een hoog inkomen hebben, of een lager. Het wordt ze echter vaak niet gegund. Ondanks alle goede bedoelingen is ons beleid er nog steeds niet op gericht om ouderen de regie over hun eigen leven te laten voeren, passend bij hun eventuele zorgbehoefte. Nog veel te vaak moeten wij constateren dat het vergrijsde deel van onze samenleving in hoge mate ontevreden is met de manier waarop zij worden geleefd door anderen. Veel liever leven zij zelf, en richten zij hun leven in op een manier die past bij de eigen wensen en ambities. Ambities en afhankelijkheid, dat gaat niet altijd goed samen.

### Wensverhuizingen

Wat opvalt in het verhuisgedrag van ouderen is dat vrijwel elke verhuizing er één uit noodzaak is. Voortkomend uit

de beperkingen van de gezondheid. Deze verhuiskeuze is zeer begrijpelijk en ligt geheel in de lijn van het verhuisgedrag van onze voorgangers. We zien dat om ons heen gebeuren en lijken te accepteren dat het ons ook ooit zelf zal overkomen. Maar goedbeschouwd voelen ouderen zich zeer zelden echt prettig in deze keuze. Het bejaardenhuis of zijn modernere varianten zien ze, niet geheel verwonderlijk, als een flinke stap richting kerkhof.

Wij pleiten ervoor om woonmilieus te realiseren waarin ouderen perspectieven zien, waar ontplooiingsruimte bestaat en waar ze graag wonen tussen gelijkgestemden. Dat zijn dus milieus waarvan een positieve energie uitgaat en waar ouderen mogen genieten. Waar ze zélf kiezen om te genieten zonder betutteling en afhankelijkheid. Een dergelijk woonmilieu is niet gericht op zorg en begeleiding. Nee, deze gebieden zijn gericht op actieve deelname in de maatschappij, op respect en ontmoeting. In onze optiek, en gestaafd door autoriteiten op het gebied van senioren, wonen en welzijn, is er absoluut vraag naar actieve woonmilieus voor ouderen. Er zullen dan ook veel

ouderen met een ruime beurs én veel ouderen met minder geld, graag naar zo'n actief dorp, wijk of stad verhuizen. De exacte omvang van de vraag is nog niet bekend, maar de enquête die wij op korte termijn uitzetten, zal hierover meer inzicht geven.

In diezelfde enquête gaan wij ook in op de positie van een seniorenstad als onderdeel in een netwerk van steden. De seniorenstad zoals ons voor ogen staat, is geenszins een geïsoleerde gemeenschap, maar een gebied met een eigen identiteit en kwaliteit, met een sterke positie binnen een regio, en met tentakels naar alle windstreken. De bewoners van een seniorenstad zullen tenslotte niet opgesloten willen zitten.

### Vakantie in je eigen huis

Nu al zijn in Nederland samenlevingen te herkennen waar ouderen in groten getale bij elkaar wonen. Eén van de meest opvallende zijn de verschillende caravanparken en campings die over heel ons land verspreid liggen, maar vooral daar waar sprake is van rust en ruimte. Ook al is dat laatste vaak niet primair de reden van de aantrekkelijkheid. Die ligt veel

meer in het kunnen ontmoeten van gelijkgestemden in de relaxte sfeer. Niets moet op zo'n camping, en alles lijkt te mogen. De bewoners van de camping boeten er zelfs ruim in op het wooncomfort sec, door de relatief kleine en benauwde ruimten van hun starcaravan te verkiezen boven hun genormeerde woningen in de stedelijke gebieden. Een groot deel van de bewoners zou ook wel het hele jaar op hun camping zou willen wonen als zoiets wettelijk toegestaan was. Een seniorenstad biedt voor deze groep wellicht een boeiend alternatief.

### Allemaal blij mensen

Nog even Sun City. Wat de stad bijzonder maakt is de positieve sfeer die er heerst. Iedereen in Sun City is vrolijk. Dat kan aan het weer liggen, want de zon staat ook in deze winter fier aan de hemel en werkt zich op tot een temperatuur van ruim boven 20° Celsius. Het kan ook liggen aan de Amerikaanse inborst, die meer dan in Nederland uitnodigt tot trots zijn op jezelf en het laten zien wat je waard bent. Misschien zijn ze in Sun City wel zo opgewekt door de wetenschap dat ze

veel minder belasting betalen dan andere landgenoten omdat ze met duizenden vrijwilligers onbetaald werk verrichten en omdat ze geen belasting afdragen voor schoolgebouwen. De blij gezichten kunnen te maken hebben met het feit dat de mensen zo dadelijk weer gezellig gaan golfen met hun vrienden, biljarten, bowlen of een baantje trekken in het zwembad. Nog meer factoren om in Sun City monter door het leven te gaan: De wetenschap dat je op je burens kunt rekenen als je ze nodig hebt en de waardering die je krijgt van je stadsgenoten, omdat je ondanks je hoge leeftijd nog steeds een belangrijke taak vervult en daarmee het reilen en zeilen van Sun City zekerstelt.

De combinatie van gezelligheid, veel te beleven, een ruime keuze aan voorzieningen, mooi weer en lagere belastingen maakt van Sun City een succes. "I don't like it here, I love it", zegt een stralende vrouw van bijna tachtig, die er al vijftien jaar woont, en met veel plezier elke dag enkele uren vrijwilligerswerk verricht in de Sun Bowl. Omdat ze dat leuk vindt, en omdat andere mensen andere taken op

zich nemen, zoals het beheer van de stad, de schoonmaak van de wegen of het vervoer van mensen die niet meer zelf kunnen rijden naar elke plek binnen de regio waar ze maar willen, of dat nou het plaatselijke winkelcentrum is, of dat net iets uitgebreidere in het op 20 kilometer liggende Phoenix.

### Het belang van het detail

We waren ook getroffen door het oog voor detail in de Amerikaanse seniorenstad. De gehele ruimtelijke inrichting staat ten dienste van de genietende bewoner. Dat zou hier ook moeten: een open en transparante stad, met groene longen die op verschillende manieren kunnen worden gebruikt of relaties aangaan met de bebouwing. Schoon en heel en veilig. En leven in een trager tempo dan in de grote stad. De dynamiek van de doelgroep. De tijd van het jezelf moeten bewijzen is voorbij, maar niet de tijd om jezelf te kunnen zijn.

In een mogelijke ontwikkeling van een stad voor actieve 55-plussers in Nederland is de kwaliteit van het detail belangrijk. Niet alleen vanuit een ruimtelijk-fysiek

perspectief, maar vooral ook om de na te streven sociale cohesie extra kracht bij te zetten. Een dergelijke aanpak maakt verbondenheid met de plek vanuit diverse invalshoeken realistisch. En in het verlengde daarvan denken wij dat daaraan al in de ontwikkelingsfase moet worden gewerkt. Een combinatie derhalve van een topdown en een bottom-up sturing. Dat lijkt ons een mooie start om te laten zien dat je als oudere vanuit een onafhankelijke positie grote waarde hebt voor de samenleving. ■

**Als de uitkomsten van het onderzoek erop wijzen dat het een goed concept is voor Nederland, zal de SEV ermee gaan experimenteren. Zowel bij herstructureren als Vinex-locaties. Bent u geïnteresseerd, laat het weten aan Thérèse Osseweijer, programmabegeleider bij de SEV, 010 - 282 50 86, E-mail [osseweijer@sev.nl](mailto:osseweijer@sev.nl)**

**Ir. Alex Sievers werkt bij Inbo Adviseurs Stedenbouwkundigen Architecten, Woudenberg.**

**Meer informatie over de studie is te verkrijgen via [www.seniorenstad.nl](http://www.seniorenstad.nl)**

