‘NIEUWE WOONCONCEPTEN EN EEN WHATSAPP-GROEP MET 125 HAAGSE STADSMAKERS’

DeHaagseVastgoedWeek VAN DE MAKERS VAN VG VISIE editie #3

week 36 / 2020

© | PETER VAN AALST/RED MOUSE

MENSENMAKENdeSTAD

Annemarie Jol

Betaalbaardere woningen realiseren, dat doe je samen, betoogt Annemarie Jol, adjunct-directeur AM Zuidwest. Met extra inzet werkt ze in ‘haar stad’ aan nieuwe woonconcepten voor jong én oud.

De woningmarkt in crisistijd

“We zien dat de markt onverminderd blijft doorgaan, ondanks COVID-19, en dat er veel vraag is naar onze producten. Daar blijven we dus op sturen. De opgave is onveranderd. Den Haag moet groeien met vijfduizend woningen per jaar om aan de woningvraag te voldoen. De gemeente spreekt van urgente woningnood, met name in het betaalbare segment. Door COVID-19 is de verwachting dat de druk op de betaalbaarheid van woningen alleen nog maar groter wordt.”

“In het begin van de corona-crisis zag je een kleine terugval van de verkoop in het duurdere prijssegment. Niemand weet tot op de dag van vandaag wat er precies gaat gebeuren met de economie, werkloosheid en consumentenvertrouwen, maar de druk op de woningmarkt is dermate groot dat we positief zijn”, zegt Annemarie Jol.

‘DOOR COVID-19 ZIJN MENSEN ANDERS GAAN DENKEN OVER HUN WOONOMGEVING, DE WONING, MAAR OOK OVER DE NABIJHEID VAN GROEN’

“Door COVID-19 zijn mensen anders gaan denken over hun woonomgeving, de woning, maar ook bijvoorbeeld over de nabijheid van groen. Dat wil niet zeggen dat iedereen nu meteen naar de buitengebieden wil verhuizen, maar de behoefte aan woningen met een goede buitenruimte en groenvoorzieningen in de buurt wordt alleen nog maar groter. Daarnaast ben ik van mening dat je dit ook goed kan oplossen in grootstedelijke bouwblokken, met bijvoorbeeld gemeenschappelijke tuinen op daken met recreatie- en sportfaciliteiten.”

De stad Den Haag

Voor AM geldt niet alleen de bedrijfsmatige kant van het ontwikkelen. De maatschappelijke kant weegt voor de gebiedsontwikkelaar minstens net zo zwaar. “AM opereert vanuit een sterke maatschappelijke betrokkenheid. Wij richten ons op mensen: jong en oud, stedelijk en dorps, traditioneel en vooruitstrevend. Ons motto is: ruimte te creëren voor hun geluk. Thuis, op het werk, winkelend en ontspannend. Ook, en vooral juist in deze tijd waarin we ons geconfronteerd zien met een pandemie. Wij pakken onze projecten integraal aan. Dat kan, omdat wij alle disciplines in eigen huis hebben”, zegt Annemarie Jol.
En juist op die sociale-economische as ziet Annemarie Jol uitdagingen voor duizenden Hagenaars, die een eerste woning of een andere woning willen bemachtigen, maar weinig kans maken. “Door de coronacrisis is de druk op de betaalbaarheid van wonen alleen maar toegenomen.”

‘MENSEN WILLEN ALSMAAR GROTER EN MEER, MAAR WE MOETEN ACCEPTEREN DAT DEN HAAG NET ALS LONDEN, PARIJS EN AMSTERDAM EEN STAD IS WAAR VIERKANTE METERPRIJZEN OMHOOG SCHIETEN’

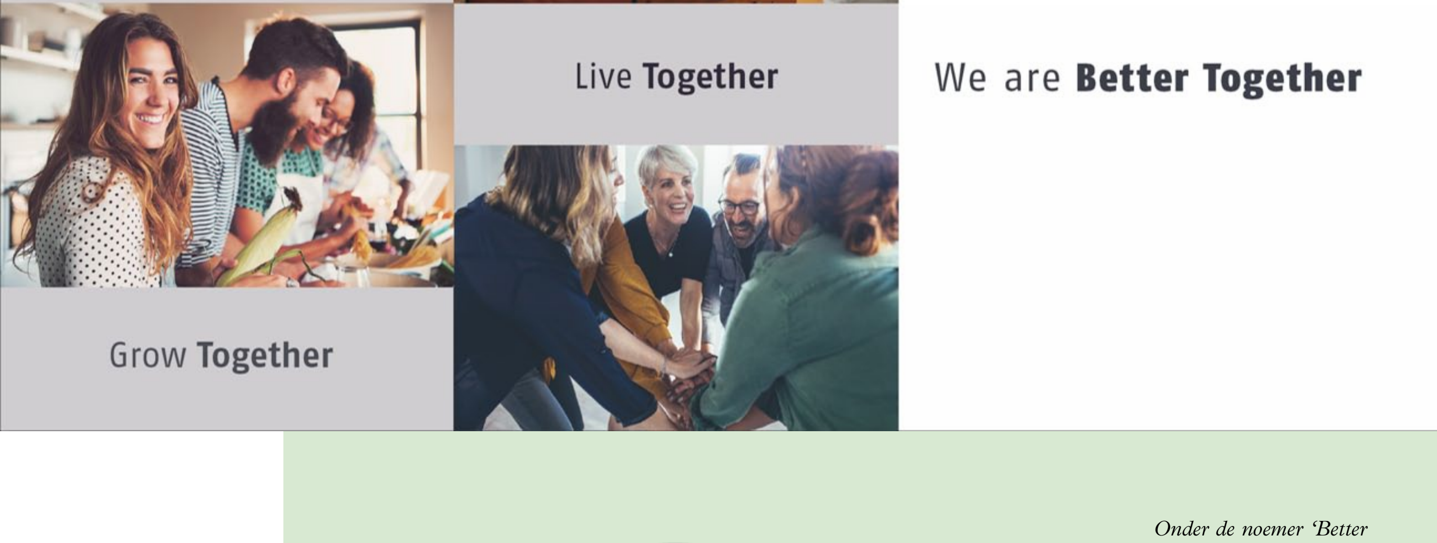
Ze denkt even na en vervolgt haar verhaal: “Mensen willen alsmaar groter en meer, maar we moeten accepteren dat Den Haag net als Londen, Parijs en Amsterdam een stad is waar vierkante meterprijzen omhoog schieten. Ik heb ooit mijn eerste koopwoning van 90 vierkante meter gekocht in Bezuidenhout voor twee ton in euro’s. Die wereld bestaat niet meer.”

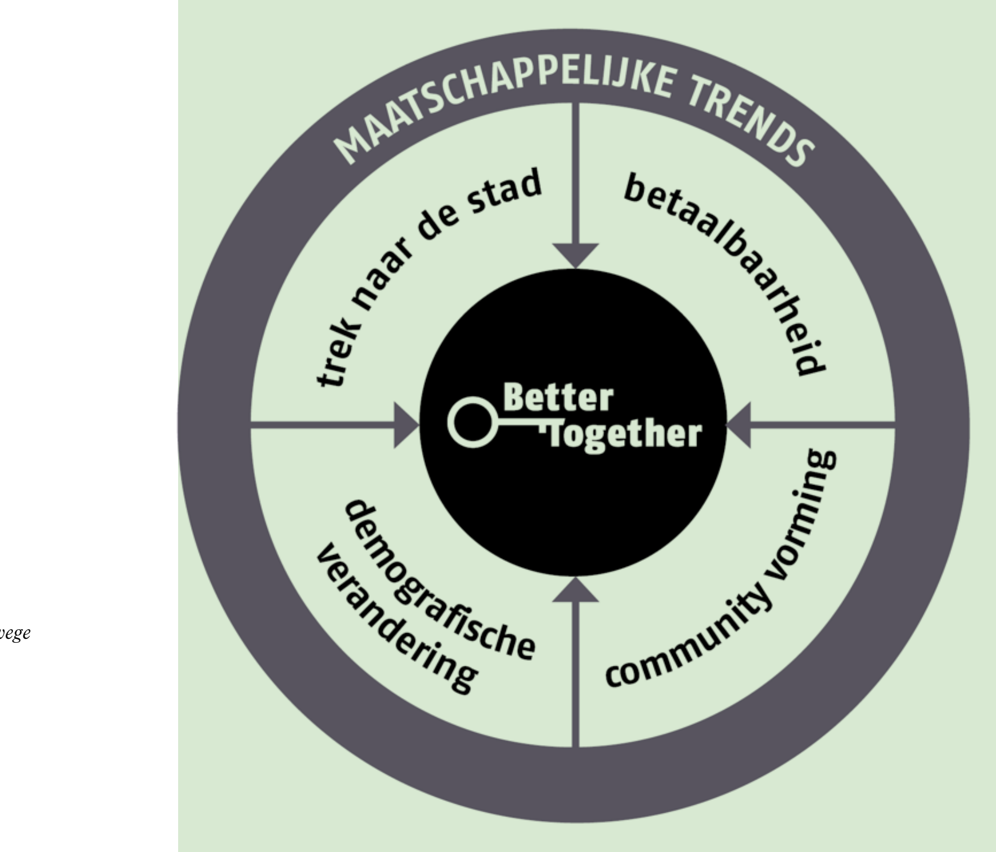
Ze denkt dat het moeilijk wordt, maar “voorlopig geloof ik dat we de bouwopgave in Den Haag van vijfduizend woningen per jaar gaan halen.” Maar alleen met aantallen produceren, is Den Haag niet gebaat, beseft ze. “Het moet integraler en gerichter op diverse doelgroepen. En in de stad moet mijns inziens ruimte komen voor meer differentiatie in woonproducten. Bijvoorbeeld compactere betaalbare woningen met gedeelde voorzieningen. Daar wil ik me voor inzetten.”

Ze voelt zich verbonden met de stad. “Ja, ik woon in 2023 langer in Den Haag (en omgeving) dan in Brabant, waar ik geboren ben. Ik ben getrouwd met een Hagenaar, ben zelfs Jol gaan heten en onze twee kinderen groeien hier op. Het is een fantastisch mooie historisch stad, lekker dichtbij groen en strand”.

Nieuwe woonconcepten: voor jong én oud

De druk neemt elk jaar toe. Jongeren, maar ook diverse oudere doelgroepen lonken naar de stad. Mensen die richting hun pensioen kruipen, ooit zijn vertrokken uit de stad om met meer ruimte hun kinderen op te voeden en nu willen terugkeren naar de stad. Of pensioengerechtigden. “We zien een duidelijke groep actieve, ongebonden ouderen die leven in een stad belangrijk vinden om andere mensen te kunnen ontmoeten, uit eten kunnen gaan en musea kunnen bezoeken. Het vraagt om een nieuwe kijk op wonen. Daar bedenkt AM nieuwe woonvormen voor. Dat is het leukste van ons vak.”





Onder de noemer ‘Better Together’ zet AM in op wooncocepten waarin het delen van functies en voorzieningen centraal staan.

U bent halverwege

Onder de noemer ‘Better together’ lanceerde de gebiedsontwikkelaar in 2017 het zogenaamde Friends-concept: microwoningen toegespitst op de dynamische urban-lifestyle van Millennials, die liever samen in de stad wonen met minder vierkante meters, dan zelfstandig buiten de stad met meer vierkante meters. De oplossing zocht AM in woonvormen met gemeenschappelijke voorzieningen in de wooneenheid, bestemd voor twee, drie of vier ‘friends’. Zoals de woonkamer, keuken, buitenruimte en soms ook de badkamer, maar daarnaast ook zeker in het gebouw zelf, zoals een ontmoetingsruimte (die je ook af kan huren voor een feestje), wasruimte, logeerkamer, co-working places. “Friends-woningen maken het wonen in de stad betaalbaar voor jongeren en starters.”

Share the food not the rent

Om het wonen in de stad betaalbaarder te maken ontwikkelde AM het concept Friends: samen met een goede vriend of vriendin een woning delen waardoor wonen in de stad mogelijk wordt.

Ze vertelt over de gelijkwaardige slaapkamers met dikkere scheidingswanden tussen de slaapkamers die het co-livingsconcept biedt. Met de mogelijkheid om de temperatuur in de verschillende kamers te regelen. Eigen opbergkasten. En over de duurzaamheid van de woning, die in de toekomst – als de marktvraag verandert – eenvoudig teruggebracht kan worden tot een regulier 3-kamer-appartement.

Stadsveteranen

Het Friends-concept trok zowel Millennials als ouderen in de microwoningen die AM verkocht. “We hebben samen met Heren 5 een studie gedaan naar seniorenwoningen, waar AM in heeft geparticipeerd. Dit gecombineerd met onze ervaring met co-living concepten heeft AM samen met Woonzorg Nederland het concept Stadsveteranen uitontwikkeld. Als het ware een doorontwikkeling van het Friends-concept: samen wonen in een gebouw met de focus op gelijkgestemden. Ouderen, die langer zelfstandig willen wonen midden in de stad, in dit geval.”

‘WE ZIEN EEN DUIDELIJKE GROEP ACTIEVE, ONGEBONDEN OUDEREN DIE LEVEN IN EEN STAD BELANGRIJK VINDEN’

De nieuwe generatie ouderen is mondiger en actiever, meer gericht op zelfbeschikking en is maatschappelijk betrokken. Wil dat vooral ook blijven. Het onderzoek naar Stadsveteranen is in samenwerking met Heren 5 architecten verricht.

“Met aandacht voor de onderlinge privacy en waar maximale mogelijkheden zijn voor ontmoetingen. Een echte invulling van een maatschappelijke behoefte: het tegengaan van eenzaamheid en de woondruk en druk op de betaalbaarheid verlagen, dat is het doel!”

Participeren in de wijken

Woondruk en betaalbaarheid gaan hand in hand met sociaal en economische uitdagingen in Den Haag, zegt Annemarie Jol. Ze doelt op het neerzetten van mooie woongebouwen, met eigentijdse woonconcepten. “Dat is niet genoeg voor AM. We zijn tevens de vormgevers van de openbare ruimte met een heleboel andere stakeholders. We noemen ze stadsmakers, de betrokken mensen in de wijk. Van kleine buurtondernemers, bewoners, wijkagenten, jongerenwerkers. We hebben een whatsapp-groep laten oprichten voor de stad via stadmakers online. Daar kunnen mensen hun ideeën droppen en sparren met elkaar. Dat begon heel klein, met tien mensen, maar inmiddels hebben we al 125 échte stadsmakers weten te koppelen aan elkaar.”

Ze verbaast zich over de intensiteit waarmee mensen iets willen betekenen voor de buurten, en in het groot, de stad. Thema’s als: groen, voedsel, spelen, openbare orde en verkeer worden besproken. “Het is mooi hoe we mensen en hun dromen kunnen verenigen. Het zorgt ervoor dat initiatieven ook echt worden gerealiseerd. En wij leren er ook van. Waar behoefte aan is in die specifieke wijk. Een speeltuin, een groentekas of bijvoorbeeld een voorziening voor jongeren. Dat bepalen we nu samen met de stadsmakers in Den Haag. Zo wordt de stad elke dag een beetje beter.”

‘HET IS MOOI HOE WE MENSEN EN HUN DROMEN KUNNEN VERENIGEN’

Beste restaurant
Op de Denneweg

De lekkerste koffie
Starbucks

Favo public space
Het strand

Favoriete winkel
Diverse winkels aan de Herenstraat in Voorburg

Mooiste gebouw
De Kortenaer, een kantoortransformatie tegenover de Koninklijke Stallen

Nieuwe hotspot
Steeds weer wat te ontdekken in de Binckhorst

Mooiste straat
Lange Voorhout

Persoonlijke city secret
Bier en Braadfestival (Binckhorst)

Eerste herinnering aan Den Haag
De Pier op Scheveningen

Passie voor
Mijn gezin

Bijleren
Elke dag weer

Mijn inspiratiebron
Mensen

Ultieme ontspanning
Er op uit met mijn man en kids. Of met een biertje bijpraten met vrienden en familie

Beste sportprestatie
Tennistraining van Andre Agassi op mijn elfde

Welke krant lees je
apps van NOS, NU.nl, FD en Haagse AD

Guilty pleasure
Een kroketje van Dungelmann