

VORM LANCEERT REVOLUTIONAIRE KIJK OP DE WIJK

Hoe creëer je leefbare buurten in binnenstedelijke gebieden? En hoe weet je als ontwikkelaar zeker dat de beslissingen die je neemt ook toekomstbestendig zijn? VORM lanceert Kijk op de Wijk. Een datagedreven concept, zonder aannames en met een smartphone-game die bewoners zelf keuzes laat maken in de eigen buurt.

Kijk op de Wijk maakt een einde aan 'denken-te-weten' wat goed is voor een buurt. VORM dook de voorbije coronajaren de wetenschap in, maakte gebruik van kilometers aan zachte en harde data en ging actief de straat op. En dat blijft de Rotterdamse vastgoedclub doen in de gebiedsontwikkelingen die komen gaan. 'Om de gap te slechten tussen zelfbedachte waarheden van vastgoedprofessionals en daadwerkelijk onderbouwde beslissingen kunnen nemen in het belang van buurten en inwoners', zo zegt grondlegger en conceptdenker Mo Sedighi van VORM.

VORM stak zeeën van tijd in de revolutionaire vastgoedtool, waarin vanuit diverse invalshoeken concrete inzichten van mensen in relatie tot wonen wordt vergaard. Er wordt gekeken naar ruimtelijke componenten in buurten, met daarbij programmatische samenstellingen van buurten waar mensen wonen en als klap op de vuurpijl leefstijlcombinaties. 'Ja, dat gaat heel ver', beaamt directeur Concepten Eva Hekkenberg. 'Maar het is nodig. Ontwikkelen op gevoel, met zoveel mensen op de vierkante kilometer, past niet meer

Team Kijk op de Wijk. v.l.n.r. Eva Hekkenberg, Mo Sedighi, Nathan Vos, Britt van der Zandt, Hidde van de Rhee

‘WE HEBBEN NU ZEKERHEDEN IN HANDEN, DIE RECHT DOEN AAN DE WOONWENSEN DIE MENSEN HEBBEN’



VORM gaat de buurt in om er achter te komen wat bewoners ervaren

bij het hier en nu. We leven in een datatijdperk, er zijn volop wetenschappelijke onderzoeken. Wij hebben al die feiten aan elkaar geknoopt.’

Bij de totstandkoming van de tool kwam die ene retorische vraag op tafel: ‘Hebben wij onszelf als ontwikkelende partij ook wel eens schuldig gemaakt aan ‘denken-de-dingen-goed-te-doen voor de bestaande en toekomstige bewoners in buurten en wijken?’ ‘Het antwoord is: Ja, natuurlijk! Als je tot dusver geen tool hebt die met zekerheid de leefbaarheid in buurten kan identificeren en daarna met grote mate van zekerheid kan voorspellen hoe het leven zich afspeelt in diezelfde buurt, dan ga je daar zelf een invulling aan geven. Dat doen alle vastgoedprofessionals’, vertelt senior conceptontwikkelaar en grondlegger van Kijk op de Wijk, Mo Sedighi.

Hij lacht breeduit. ‘Ik ben zo trots dat we met onze nieuwe werkmethode nu afscheid kunnen nemen van gissen en zelf interpreteren. We hebben nu zekerheden in handen, die recht doen aan de woonwensen die mensen hebben.’

PlayStation maar dan anders

Naast wetenschappelijke theorieën en datagedreven-werken leunt een groot deel van het beoogde Kijk op de Wijk-succes op de interactie met stakeholders. Niet zomaar een vraaggesprek of een dialoog, maar een eigentijdse versie in een online app. Wie wel eens gamet of op een dating-site actief is, die kent het principe dat VORM toepast. In het Kijk op de Wijk-spel is de stakeholder een soort manager van een buurt. Deelnemers nemen als individu beslissingen op basis van data en persoonlijke voorkeuren. Ze maken selectiekeuzes op basis van leefbaarheids patronen. Uiteindelijk zijn ze verantwoordelijk

voor de prestaties van een buurt en moeten in het spel binnen financiële budgetten blijven.

Geen PlayStation-fictie, maar echte waarheid die impact heeft op het leven van echte mensen en daarmee op de stedelijke ontwikkeling van heel Nederland. Of zoals Mo Sedighi treffend zegt: ‘Wiskunde en wetenschap in de wijken! Koptelefoon af en de blik op bewoners en omwonenden gericht. Zo komen we tot beslissingen in openbare gebieden die je de afgelopen jaren in vastgoedland niet of nauwelijks hebt gezien. De keuzes die wij nu maken op basis van Kijk op de Wijk kunnen soms heel verrassend zijn: een speeltuin in de gemeenschappelijke tuin van een seniorenflat bijvoorbeeld. Waarom? Omdat daar elke dag tientallen opa’s en oma’s met hun kleinkinderen kunnen spelen.’

Kijk op de Wijk is geen digitale gimmick, maar vooral een bouwsteen in de toekomst van Nederland, zo plaatst Eva Hekkenberg het concept in een breder perspectief. ‘Uiteindelijk, als je alles afpelt, gaat de bouwopgave waar we voor staan over emotie, veiligheid, je fijn voelen en nog zoveel meer. Vandaag en morgen, maar ook over tien of twintig jaar. We moeten in dat grote denken af van de immense druk die we voelen om enkel aantallen woningen te realiseren. We laten ons als sector leiden om dat ultieme doel te halen en mogen in die bouwwedstrijd niet vergeten dat het over mensen gaat. Ik pleit in onze visie voor een andere kijk. Daar gaat Kijk op de Wijk in mijn ogen over. Met onze visie sluiten we bovendien aan op de Omgevingswet, waarin staat dat we de ruimte moeten benutten, maar ook moeten beschermen in het belang van leefkwesties. Precies daar steken wij onze energie in. En dus zoomen wij in op de leefbaarheid van een buurt. Daar gaan we het verschil maken met elkaar.’



MO SEDIGHI

Grondlegger en conceptdenker van Kijk op de Wijk (VORM)

De minister voor Wonen wil flink gaan bouwen. Wordt de markt op de juiste manier gestimuleerd of juist niet? Dat zullen we pas over paar jaar zien
Wat is het allerbelangrijkste dat we nu nodig hebben in de woningmarkt?
 Begrip vanuit alle betrokken stakeholders
Moet de regie weer bij het Rijk liggen of juist lokaal houden?
 Lokaal en regionaal
Hoe houden we wonen betaalbaar?
 Betaalbaar wonen gaat niet over goedkope bouwen:

het gaat over leefbaar, toekomstbestendig en veerkrachtig bouwen
Welke bijdrage wil jij leveren?
 Actief meedenken aan leefbaar, toekomstbestendig en veerkrachtig bouwen
Op welke manier kan de markt bijdragen om de problemen op de woningmarkt aan te pakken?
 Meer samenwerken dan concurreren tussen markt partijen
Hoe zie jij je eigen rol?
 Eentje waarin ik mijn kennis deel
Herontwikkeling of nieuwbouw?
 Beide
Waar liggen de meeste kansen, binnenstedelijk of in het buitengebied?
 Binnenstedelijk
Hoe kun je aantrekkelijke

woningen blijven bouwen in deze markt?
 Vanuit eindgebruikers inzichten vergaren, daarmee wensen ontwikkelen en bouwen
Zetten we in op standaardisering of blijven we maatwerk leveren?
 Beide
Hoe spelen we in op trends als gemeenschappelijke voorzieningen?
 Traag en niet altijd in overeenstemming met nieuwe eisen en vragen
Hoe kunnen de woonblokken van de toekomst bijdragen aan een levendige omgeving waar ontmoeting mogelijk is?
 Wonen en werken naast elkaar realiseren in plaats van boven

elkaar
Welke levensles heb je geleerd en van wie?
 Er is voldoende ruimte voor iedereen in deze wereld (van mijn oma)
Wat wil jij mensen mee geven?
 Geluk en gelijke kansen
Wat was voor jou een beslissend moment in je leven?
 Terug naar Nederland
Welke waarden wil je uitstralen?
 Bescheiden, bedachtzaam, creatief
Wat maakt jou nieuwsgierig?
 Kunst en kunde
Waar kom jij 's ochtends je bed voor uit?
 Douchen
Hoe ga jij om met uitdagingen?
 Geduldig
Wat motiveert jou?
 Positiviteit

Wat is je diepste drijfveer?
 Een goede vader zijn voor mijn kind en goede partner zijn voor mijn vrouw
Wat wil jij bijdragen?
 Hoop
Waar spreek je af met vrienden en waarom?
 Thuis om elkaar beter te leren kennen
Waar kom je tot rust?
 Mijn familie/ studenten/collega's blij te zien
Wat is je favoriete uitwaai-plek?
 Bergen
Hoe combineer jij hart en verstand?
 In een droom
Hoe bewaar jij de balans tussen hoofd en gevoel?
 Door positief te zijn
Welke bezieling ervaar je in je werk en je leven?
 Hoe de jongere

generatie groeit en bloeit
Hoe kom jij tot jezelf na een drukke werkweek?
 Whiskey, vrienden zien en sporten
Hoe blijf jij trouw aan jezelf?
 Moeilijk
Hoe ga je om met ergernissen?
 Met een glimlach
Hoe krijg jij zaken in beweging?
 Door positiviteit
Wat zou je nog een keer over willen doen?
 Terug naar mijn jeugd (toen ik 18 jaar was)
Durf jij groot te dromen? En waarover?
 Ja, over alles wat een betere wereld voor mijn kind en partner maakt

'WE HEBBEN EEN DATABASE OPGEBOUWD MET PATRONEN VAN LEEFBAARHEID UIT TIEN BUURTEN IN NEDERLAND, VERDEELD OVER 5 THEMA'S'

Fasen en tools

Kijk op de Wijk kent drie fasen, met aan het begin het buurtrapport. Visievorming van de buurt wordt dan ontwikkeld, inclusief een peiling onder omwonenden en andere belanghebbenden. Daarvoor maakt VORM gebruik van openbare beschikbare data en doet ze kwalitatief onderzoek via een digitale enquête. Mo Sedighi: 'We gebruiken de statische informatie en gaan letterlijk de straat op. In gesprek met mensen over leefbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en slimheid. Dat zie je vaker in het vastgoed he? Maar de volgende vraag is dan: wat doe je met die informatie? Alleen de mening van de buurt - als je die überhaupt al kunt vatten binnen gestelde kaders - daarop ontwikkel je geen gebied. Het gaat om de balans tussen gevoelens, samenhang, ontwikkelingen, financiën en meer paratemers.'

Daar haakt de tweede fase op in: de Buurtformule. Die fase is direct het hart van het nieuwe concept. Eva Hekkenberg: 'Ja, hier zijn we echt trots op. Dit is het meest onderscheidende element. We hebben een database opgebouwd met patronen van leefbaarheid uit tien buurten in Nederland, verdeeld over vijf thema's: identiteit, sociale veiligheid, sociale cohesie, inclusiviteit en welzijn. Het aantal patronen is overigens sterk in ontwikkeling. Op termijn streven we naar 100 verschillende patronen. Het zijn de ruimtelijke en programmatische condities die voor buurtbewoners stuk voor stuk aantoonbaar positief werken.'

De directeur Concepten van VORM vervolgt: 'Maar natuurlijk leven we niet in een wereld zonder beperkingen en restricties. Zeker niet in het vastgoed. Alle wensen van stakeholders en alle denkbare positieve elementen toepassen in de openbare ruimte is niet realistisch. We moeten in elk project keuzes maken.'

En precies daar draait de derde fase van Kijk op de Wijk om: het Buurtpanel. 'Keuzes maken in een app met een interactieve game. Het is wellicht de meest aansprekende fase voor omwonenden en andere stakeholders en ons levert het heel relevante informatie op', glundert Mo Sedighi.

Net zoals in de bekende videogames (Football Manager en afgeleiden daarvan) zijn de stakeholders de 'baas'. 'Ze hebben een (fictief) budget en mogen op basis daarvan keuzes maken. Wil je meer veiligheid? Kies je dan voor een extra raam of juist voor verlichting? Sport en spel, doe je dat in een speeltuin

of juist op een andere manier? Elkaar ontmoeten? In een gemeenschappelijke tuin met veel bomen en zitbankjes of juist met eigen moestuintjes, waar je samen aan de slag gaat, want je zorgt samen voor het onderhoud? Al deze uitkomsten zorgen voor een breed gedragen invulling van de openbare ruimte in specifieke buurten. En geven ons als vastgoedprofessionals het comfort dat we de juiste beslissingen maken.'

Ideale samenstelling van een buurt

Elementen van Kijk op de Wijk zijn vorig jaar al toegepast in projecten van VORM. Het integrale concept is binnen afzienbare tijd te bewonderen in een aantal van de allernieuwste buurten van Nederland. Het einddoel is simpel: een leefbare buurt, die aansluit op de wensen en behoeften van bewoners, betrokkenen en eindgebruikers. 'Oftewel: hoe zorgen we er nu voor dat we in drukbevolkte steden in Nederland de juiste keuzes maken. In naoorlogse wijken of juist in nieuwbouwbuurten. Op zoek naar de cohesie tussen kwantitatieve en kwalitatieve waarden. We kunnen het maar één keer echt goed doen, he? Dat doe je door heel dicht op de waarheden van mensen te zitten', stelt Mo Sedighi.

Zo bouw je aan verantwoorde vooruitgang in een tijd waarin woningen uit de grond gestampt dienen te worden, zegt hij. 'We gebruiken datasets, sociale gedragspatronen. Maar ook cijfers over bijvoorbeeld veiligheid. We kijken naar technische vooruitgang en daarbij beschikbare tools die toegepast kunnen worden in het straatbeeld. En natuurlijk de financiële consequenties in de projecten. Het moet wel betaald worden.'

Het resultaat van Kijk op de Wijk is een onderbouwd en gebalanceerd inzicht in de toekomstige ontwikkeling van een buurt, deels vanuit bestaande kennis, deels vanuit nieuwe inzichten, aangevuld met de keuzes van de stakeholders. Eva Hekkenberg is blij met de gedetailleerde inzichten die de nieuwe werkmethode VORM verschaft. 'Die inzichten zullen met alle vooruitgang die we voor ogen hebben nog veel scherper worden. Dat zorgt ervoor dat we alert moeten blijven op ethische vraagstukken. Wij bepalen niet hoeveel procent senioren, etniciteiten, blauwe of groene mensen in een buurt gaan wonen. Ook al weten wij straks misschien de meest ideale samenstellingen van buurten, dat is nimmer aan ons. VORM wil vooral de leefbaarheid in buurten een boost geven. Dat is waar wij voor gaan.'



EVA HEKKENBERG
Directeur Concepten
Vorm

De minister voor Wonen wil flink gaan bouwen. Wordt de markt op de juiste manier gestimuleerd of juist niet?
De verwachting is helaas dat we dit jaar niet het aantal woningen gaan realiseren dat nodig is
Wat is het allerbelangrijkste dat we nu nodig hebben in de woningmarkt?
Een integrale visie die verder gaat dan alleen de woningmarkt
Moet de regie weer bij het Rijk liggen of juist lokaal houden?
Een combinatie ervan
Hoe houden we wonen betaalbaar?
Door met alle stakeholders hier een

bijdrage aan te leveren
Welke bijdrage wil jij leveren?
Al mijn kennis, kunde en creativiteit inzetten voor deze opgave
Welke factoren zijn belangrijk voor de woonmilieus van de toekomst?
Het gaat uiteindelijk om de mensen
Wat betekent duurzaamheid voor jou?
Deels vanzelfsprekend en deels waar je continu in moet innoveren
Op welke manier kan de markt bijdragen om de problemen op de woningmarkt aan te pakken?
Begin bij jezelf!
Hoe zie jij je eigen rol?
Als aanjager en verbinder
Herontwikkeling of nieuwbouw?
Beide

Waar liggen de meeste kansen, binnenstedelijk of in het buitengebied?
Binnenstedelijk
Hoe kun je aantrekkelijke woningen blijven bouwen in deze markt?
Door continu te blijven nadenken en verbeteren hoe we betaalbaar, leefbaar, duurzaam en slim woningen kunnen realiseren
Zetten we in op standaardisering of blijven we maatwerk leveren?
Met goede standaardisering kun je prima maatwerk leveren
Hoe spelen we in op trends als gemeenschappelijke voorzieningen?
Vanuit de wensen en behoeften van

de eindgebruiker.
Tenminste, zo zou het moeten
Hoe kunnen de woonblokken van de toekomst bijdragen aan een levendige omgeving waar ontmoeting mogelijk is?
Door zorgvuldige programmering en een integrale aanpak van de leegomgeving
Welke levenslessen heb je geleerd?
Geloof in jezelf
Wat wil jij mensen mee geven?
Hetzelfde: geloof in jezelf
Wat was voor jou een beslissend moment in je leven?
De dag dat ik elf jaar was en besloot Bouwkunde te gaan studeren
Welke waarden wil je uitstralen?
Betrouwbaar,

betrokken, creatief en volhardend
Wat maakt jou nieuwsgierig?
Alles waar ik te weinig van af weet
Waar kom jij 's ochtends je bed voor uit?
Koffie
Hoe ga jij om met uitdagingen?
Ik geef niet op
Wat motiveert jou?
Uitdagingen
Wat is je diepste drijfveer?
De wereld ietsje mooier maken
Waar spreek je af met vrienden en waarom?
Thuis of in een restaurant: lekker eten
Op mijn fiets
Wat is je favoriete uitwaai-plek?
Terschelling
Hoe combineer jij hart en verstand?
Zorgvuldig afwegen

Hoe kom jij tot jezelf na een drukke werkweek?
Op de fiets
Hoe blijf jij trouw aan jezelf?
Door nooit iets te doen waar ik niet achtersta
Hoe ga je om met ergernissen?
Die krop ik op
Hoe krijg jij zaken in beweging?
Met optimisme
Wat zou je nog een keer over willen doen?
De lagere school. Maar wel met de kennis van nu dat je daar van moet genieten