

Naar een verplicht percentage zorgwoningen in elk woningproject

STEM VAN HET VASTGOED: MICHIEL WIJNEN

GEMENGDE WOONWIJKEN CRUCIAAL

'In de woningbouwontwikkeling is de aandacht voor zorgvastgoed vrijwel nihil. Mijn stelling is dat de overheid een beleid moet voeren waar bij iedere ontwikkeling een percentage zorgwoningen wordt gerealiseerd. Net zoals nu 30 procent sociaal wordt gevraagd, zou er een vergelijkbaar percentage zorgwoningen moeten worden gerealiseerd in ieder project. En dat kan van sociale huur tot dure koop, het is niet gekoppeld aan de portemonnee. Vanaf onze allereerste ontwikkeling 15 jaar geleden van een school met er boven op woningen, bleek de belangrijkste succesfactor niet de mooie woningen, maar het sociale aspect met de kinderen op het schoolplein. Toen is bij ons het kwartje gevallen, dat de zorgvraag veel breder is en dat je die kunt oplossen door functies bij elkaar te brengen. De oplossing ligt in het realiseren van gemengde woonwijken. Inmiddels is de vraag naar zorg natuurlijk alleen maar groter geworden en gaat die door de vergrijzing nog gigantisch verder groeien.'



WIE IS MICHIEL WIJNEN?

Michiel Wijnen is mede-oprichter en partner van Zenzo Maatschappelijk Vastgoed, waar hij conceptontwikkelaar is. Zenzo richt zich op het creëren van woonwijken met plek voor mensen met een zorgvraag. De ontwikkelaar opereert daarbij vanuit de overtuiging dat het grootste probleem niet de fysieke zorgvraag is, maar de gevolgen en impact van een wijdverbreide eenzaamheid. Onder het motto 'waar je leeft, waar je ontmoet' zet Zenzo consequent in op het belang van functiemenging in steden en wijken: 'wij geloven in de kracht van sociale contacten.'

MAATSCHAPPELIJK GELUK

'Als je mensen met een zorgvraag laat wonen in normale wijken, wordt de problematiek veel zichtbaarder en kunnen we die adequater adresseren. De rol van mantelzorgers en vrijwilligers is een van de sleutels voor de toekomst van ons zorgsysteem. De zorgprofessional alleen gaat het niet meer redden, de personeelstekorten zijn nu al enorm groot. Laat mensen dus bij elkaar in de buurt wonen. Dat levert ook nog eens maatschappelijk geluk op. Het geeft voldoening om die mantelzorg in te vullen. Er ontstaat in gemengde wijken ontmoeting tussen doelgroepen, waardoor meer begrip en draagvlak wordt gecreëerd, en mensen elkaar gaan helpen. In de kabinetsformatie moet worden nagedacht hoe we daadkracht in de besluitvorming gaan genereren. Hoe kan op lokaal niveau worden gestimuleerd dat het percentage zorgwoningen in nieuwe ontwikkelingen ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd? Als we de ambitie hebben moeten we zorgen dat het gebeurt en niet blijven hangen in de besluitvorming, die echt veel te lang duurt. Het is cruciaal dat er nú verantwoordelijkheid wordt genomen om zaken niet nog verder te vertragen.'

BINDENDE SPELREGELS

'Het is een goede ontwikkeling dat de overheid steeds meer regie begint te nemen. Het bedrijfsleven alleen zal deze vraag niet oplossen, omdat er teveel wordt geredeneerd vanuit het eigen belang. De overheid moet het niet overnemen, maar wel spelregels neerzetten in ons vakgebied. Op het gebied van de zorg gebeurt dat echt nog te weinig. Je ziet het ook in de verkiezingsprogramma's, de zorgproblematiek komt daar nauwelijks in terug. Terwijl het een van de allergrootste uitdagingen is van deze tijd. Je zou dus verwachten dat de overheid daar vol op in gaat zetten en de markt gaat stimuleren, waardoor partijen gebonden worden aan spelregels zoals een verplicht percentage zorgwoningen.'

MICHIEL WIJNEN:

'Gemeenten gaan belonen om de productie aan te wakkeren'

INVESTERINGSSTOP

'Een positieve ontwikkeling die ik zie de afgelopen jaren is dat corporaties weer een grote rol oppakken om de sociale woningbouw op de kaart te zetten. Corporaties zijn een belangrijke partner van ons. De massa van de zorgvraag zit natuurlijk in de sociale sector. Maar ook aan de bovenkant van de markt zie ik goede initiatieven. In de samenwerking tussen marktpartijen ontstaan oplossingen. Dat geldt ook voor institutionele beleggers, een andere belangrijke samenwerkingspartner voor ons. Je ziet nu helaas dat die terugtrekkende bewegingen gaan maken op de Nederlandse markt door het onvoorspelbare overheidsbeleid. Dat helpt de productie van woningen natuurlijk totaal niet, integendeel. Het is een investeringsstop wat er nu gebeurt. De overheid moet niet alleen regie nemen maar vooral ook voorspelbaar zijn.'

LEEFGEMEENSCHAP VERSUS GHETTO

'Een nieuw kabinet moet vooral niet de fout maken om te denken dat nieuwe wetten en regels per definitie leiden tot een oplossing. Laten we eerst eens proberen of we de huidige wetgeving goed en effectief kunnen gaan uitvoeren. Met de focus op realisatie, op uitvoerbaarheid. Om de productie aan te wakkeren zou gedacht kunnen worden aan het belonen van gemeenten die een bepaalde woningbouwproductie halen en daarbij aantoonbaar kunnen maken dat er niet alleen woningen zijn gerealiseerd, maar dat er ook leefgemeenschappen zijn ontstaan. Dat vind ik een heel groot risico van wat we nu doen, we zetten alleen maar zoveel mogelijk woningen neer. Maar als je dat niet op een kwalitatieve manier doet zijn het over tien jaar ghettos. Ik ben dan ook een grote voorstander van binnenstedelijk bouwen. Woningen toevoegen in de dorpen, wijken en kernen is mega belangrijk voor de middenstand en andere voorzieningen. In de woningvoorraad moeten we dan ook echt de focus houden op binnenstedelijk. En als de gemeenten het niet doen, is ingrijpen vanuit Den Haag gewoon noodzakelijk.'

