



Woongeluk na corona: 'Bewoners meer betrekken bij ontwerp'

Door corona werkt een groot deel van de beroepsbevolking vanuit huis. Hoe verandert dit de vraag naar woningen? Een gesprek met Pim van der Ven, oprichter van het Rotterdamse architectenbureau Juli Ontwerp. Dit bureau doet samen met Syntrus Achmea, Bureau de Bont en projectontwikkelaar Blauwhoed onderzoek naar het ervaren van geluk van wonen én werken aan huis.

Van der Ven en zijn collega's van Juli Ontwerp hebben een jaloersmakend uitzicht op kantoor. Vanaf de 29ste verdieping in het World Port Center aan de Wilhelminakade kijken ze uit over de imposante skyline van de [Kop van Zuid](#), de machtige Maas en de twee iconische stadsbruggen. Voor Van der Ven komt daar nog een extraatje bij aangezien hij ook op zijn woonplek, woontoren de [New Orleans](#), kijkt.

Thuiswerken

'Voor mij is het woon-werkverkeer in coronatijd niet zo'n uitdaging', grapt Van der Ven. Dat geldt ook voor de andere zeven medewerkers van Juli Ontwerp. Het leeuwendeel woont in Rotterdam, een enkeling daarbuiten. Door de aangescherpte coronamaatregelen zijn de boekhouder en de PR-medewerker weer thuis gaan werken, net zoals als de rest van de medewerkers al eerder deden.

Van der Ven: 'Het ontwerpproces gaat lastig via thuiswerken. Vergaderen via Teams gaat best. Iedereen is op tijd en lult wat minder zodat je sneller tot de kern komt. [Maar bij het bedenken en ontwerpen van een gebouw is een echt gesprek, waarbij je inzichten stapelt, onmisbaar](#). Mede in het licht van de aanscherping van de coronamaatregelen, denken we nu na over een hybride systeem, waarbij we dingen die we thuis kunnen doen, ook daadwerkelijk doen. Ook het werken in wisselende shifts is een oplossing.'

Impact op omzet

Vooralsnog blijft de impact op de omzet van het bureau beperkt. 'Als je kijkt naar de geplande werkzaamheden gaat het gewoon goed', aldus Van der Ven. 'Maar het wordt wel ingewikkelder en je ziet sneller vertraging optreden bij projecten. De snelheid raakt eruit. We kunnen minder snel met partners als een gemeente acteren, omdat je nu alles op afstand met elkaar moet afstemmen. Ook zien we voorzichtig wat veranderingen door corona vanuit de zijde van de opdrachtgevers. Een hotel dat we ergens in Nederland hadden ingetekend, staat logischerwijs wel ter discussie.'

Maatschappelijke waarde

Grosso modo beschouwt hij de coronacrisis als een uitgelezen moment om de thema's geluk en gezondheid voor het voetlicht te brengen. 'Die thema's hadden wij zelf al een tijdje voor corona omarmd. Je merkt nu wel in bredere zin dat er meer belangstelling is bij beleggers en ontwikkelaars om de [maatschappelijke waarde](#) en de vastgoedwaarde van een vastgoedproject met elkaar in overeenstemming te brengen. Wij focussen ons vooral op de zachte waarde van duurzaamheid. Is een gebouw over een tijd nog steeds een aantrekkelijke plek om te wonen en om je leven te leiden? Tot nu gaat het nog veelal om de harde kant van duurzaamheid: het investeren van techniek.'

Extra ruimte

Samen met Syntrus Achmea, Blauwhoed en Bureau de Bont liet Juli Ontwerp in mei [een onderzoek uitvoeren](#) naar de mate waarin bewoners juist in deze tijd van min of meer gedwongen thuiswerken in hun woning geluk en gezondheid ervaren. Enkele conclusies uit het onderzoek: de meeste mensen vinden het wel prettig om thuis te werken, al is de mate van geluk wat kleiner bij mensen die in de stad wonen dan op het platteland. Wat extra (buiten)ruimte vergroot ook de mate van tevredenheid over het thuiswerken in tijden van corona.

De belangrijkste factoren die uit het onderzoek naar voren komen en die volgens de ondervraagden het woongeluk bepalen zijn: de verbondenheid met de omgeving, de eigen invloed op de woning en de mate waarin de woning bijdraagt aan het ontwikkelen van een gezonde leefstijl. Volgens Van der Ven worden die die doelen nu vaak nog niet behaald bij de bouw van nieuwe woningen.

'Minimale maatvoering'

'De woningen die nu in de steden worden gebouwd, zijn minimaal in de maatvoering. Er is eigenlijk geen ruimte meer over. Het toevoegen van nieuwe functies, bijvoorbeeld het thuiswerken, is daardoor complex.' Hij ziet veel meer toekomst voor woongebouwen waaraan functies zijn toegevoegd. 'Misschien is er helemaal geen plek voor een logeerkamer, maar zorg dan als ontwikkelaar dat wat de bewoner af en toe gebruikt, op een andere plek beschikbaar is. In de New Orleans kun je als bewoner een paar appartementen als hotelkamer huren voor je vrienden, ik meen voor 70 euro per nacht. Je gasten kunnen dan ook gelijk gebruik maken van het zwembad en het groendak.'

15 minuten buurten

Gelet op de inrichting van ons land vindt hij het concept van zogeheten [15 minuten buurten](#), waar alle voorzieningen binnen dat tijdframe beschikbaar zijn een interessante gedachte. 'Als je binnen die tijd een werkplek kunt bereiken, is dat best prima', aldus Van der Ven. 'Maar het vraagt wel om een hele andere manier van gebiedsontwikkeling. Vooralsnog tekenen we met name in stadscentra vooral veel woningen, waarbij iedere millimeter wordt benut. Met bestaande rijwoningen in kleinere plaatsen kun je door een grotere maatvoering meer kanten uit. We moeten bij gebiedsontwikkeling en woningbouw veel meer gaan denken in componenten. Dat er ergens een stuk overmaat ontstaat en dat je daar andere functies kunt toevoegen.'

Organisatie bouwketen

Dat dit nog nauwelijks gebeurt, heeft volgens Van der Ven ook te maken met [de organisatie van de bouwketen](#). 'Daar zit een speculatief element in, omdat iedereen in de keten zijn eigen broek op moet houden. Daardoor ligt de focus heel erg op prijs en weinig op woongenot. Het uitgangspunt zou de klant moeten zijn. Aan hem of haar moet je de vraag stellen 'hoe wilt u wonen?'.

Onderzoek geluksdeterminanten

In opdracht van Syntrus Achmea, Blauwhoed en Juli Ontwerpt onderzocht het Happiness Lab door een online enquête de geluksdeterminanten van de bebouwde omgeving. Op basis van het inmiddels uitgevoerde literatuuronderzoek stelt dit Nijmeegse bureau nu een wetenschappelijk onderbouwde vragenlijst op die is bestemd voor bewoners en gebruikers van een flink aantal projecten die Syntrus, Blauwhoed en Juli in eigendom hebben of hebben ontwikkeld. De uitkomsten worden meegenomen in een Programma van Eisen voor Geluk en Gezondheid. Van der Ven: 'Op die manier kunnen we producten die we hebben ontworpen echt gaan testen. 'Ik denk dat je op die manier echt een slimmer en betaalbaarder product krijgt dat daadwerkelijk is gecreëerd vanuit de mens.'

Individuele benadering

Het roept tegelijkertijd de vraag op of een meer individuele benadering van het bouwen wel uit kan in een markt waarbij veel woningbeleggers nu al aangeven dat de rendementen sterk onder druk staan. 'Het is de vraag of het daadwerkelijk duurder is', stelt Van der Ven. 'Is een gebouw op termijn zo duur omdat er wat meer flexibiliteit inzit, of juist omdat het heel moeilijk aan te passen valt? Het gaat er juist om dat je ergens in het ontwerp bewegingsruimte creëert.'

Toepassing hout

Qua directe gevolgen van corona voor het bouwproces voorziet hij een [grotere toepassing van hout in de bouw](#). 'Dat is niet alleen duurzamer, aangezien traditioneel bouwen veel vervuilender is. Maar hout ademt ook en doet iets positiefs met je brein.' Ook een andere, minder lukrake en meer op bewoners gerichte invulling van plinten, ziet hij versnellen. In dorpen ligt een dergelijk ontwikkeling minder voor de hand. 'Daar zul je wellicht weer nieuwe kleine korrels met gemeenschappelijke voorzieningen moeten creëren. Daarbij is het wel van belang dat je dat op een slimme, kosteneffectieve manier regelt, zodat meer mensen het gaan doen.'

Lees ook:



[Hoe thuiswerken de vraag naar woningen verandert](#)
→