

Welzijn in gebiedsontwikkeling: wat werkt wel (en wat niet)?

Een bruisende binnentuin vol biodiversiteit, een buurtschuur die opslag én ontmoetingsplek is, en bewoners die samen hun leefomgeving vormgeven. Dit zijn geen dromen, maar realiteit in wijken waar welzijn centraal staat. Om te weten wat op dit vlak écht effect heeft, onderzoekt Heijmans samen met Universiteit Utrecht welke succesfactoren sociale cohesie en welzijn in nieuwbouwwijken bevorderen.

Universiteit Utrecht heeft onder meer onderzoek gedaan in de nieuwbouwwijken Maanwijk in Leusden en bij De Hooge Riet in Ermelo. In beide projecten is het plan gericht op het faciliteren van sociale samenhang. Door de inrichting van hofjes, een gemeenschappelijke tuin, bewonersinitiatieven, deelauto's, een buurtschuur, buurtcoach en buurtapp, zouden deze wijken ongedwongen ontmoetingen en gemeenschapsvorming stimuleren. De praktijk leert dat bewoners die vanaf het begin betrokken zijn bij de inrichting en het beheer van hun woonomgeving, niet alleen meer betrokken zijn, maar ook daadwerkelijk een goede en betrouwbare gemeenschap vormen. Ze kennen elkaar, kunnen daardoor bij elkaar terecht en organiseren diverse zaken met elkaar.

Nabuurschap bij De Hooge Riet

Zo hebben bewoners van De Hooge Riet actief bijgedragen aan de vormgeving van hun eigen leefomgeving. Nabuurschap was hier het centrale uitgangspunt. Het stedenbouwkundig ontwerp is opgesteld door H+N+S Landschapsarchitecten en toekomstige bewoners werden betrokken om op de ontwerpen te reageren en hun wensen kenbaar te maken. Deze wensen zijn vervolgens verwerkt in het definitieve plan. Zo zijn de locaties van parkbankjes en tafels door de bewoners zelf bepaald.

Om het nabuurschap te bevorderen en verder te ontwikkelen, zijn diverse activiteiten georganiseerd met ondersteuning van een buurtcoach vanuit een lokale welzijnsorganisatie. Inmiddels nemen bewoners zelf het initiatief: ze onderhouden samen met een hovenier de tuin, organiseren leesclubs en wandelgroepen. Er zijn zelfs eetclubjes die roulerend bij bewoners thuis plaatsvinden. Uit het onderzoek met Universiteit Utrecht blijkt dat drie vierde van de respondenten bijna dagelijks contact heeft met bewoners 'op de stoep' voor het huis en een meer dan de helft heeft dagelijks contact met de burens in de gedeelde binnentuin.

Het gevoel van gemeenschap gaat verder dan alleen praktische zaken. Ook kwetsbare ouderen, zoals mensen

met Alzheimer, worden door de buurt ondersteund. Het positieve gevolg hiervan is dat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Mensen zorgen voor elkaar omdat ze dat willen, niet omdat het van hen wordt verwacht. Hierdoor is De Hooge Riet meer dan een woonwijk; het is een veilige en betrokken gemeenschap voor mensen in verschillende levensfasen.

'Sociaal' Maanwijk: wat werkt wel en wat niet?

Het idee van samen bouwen is niet nieuw, maar de invulling ervan is de afgelopen jaren sterk veranderd. Heijmans wil verder gaan dan alleen kijken naar fysieke duurzaamheid. De ambitie is om wijken te creëren waar sociale duurzaamheid centraal staat. Een plek waar mensen niet alleen wonen, maar samenleven. Wij geloven dat het samen kan.

Maanwijk in Leusden is hier een voorbeeld van. Met een mix van sociale huurwoningen, levensloopbestendige woningen, starterswoningen en tweekappers is bij de inrichting van de wijk juist ook gestuurd op het stimuleren van ontmoeting en verbinding. Glazen deuren, centrale hofjes en een buurtschuur die opslag en ontmoetingsplek combineert, dragen hieraan bij.

Bewoners worden ondersteund in hun initiatieven. Dit gebeurde al tijdens de bouwfase waarbij verschillende buurtbijeenkomsten zijn georganiseerd en waar een verrassend hoge opkomst aanwezig was. Nu de wijk is opgeleverd, is er een buurtcoach aangesteld en zijn er samenwerkingen met lokale partners zoals 'De Groene Belevenis'.

Naast de fysieke toepassingen om sociaal contact te stimuleren, wordt er ook gebruikgemaakt van technologie. De Hoplr-app zorgt er niet alleen voor dat bewoners contact met elkaar kunnen leggen om een heggenschaar te lenen of om een afspraak te maken voor een avondje klaverjassen, het helpt ook om de bewoners van de verschillende buurten met elkaar in contact te brengen.

In Maanwijk voerden we twee onderzoeken uit, enkele maanden na sleuteloverdracht en anderhalf jaar later nog een keer. Wat viel ons op? De sociale cohesie was inderdaad gegroeid. Ook was de buurtcoach beter op de radar en wordt er bijvoorbeeld vaker bij de burens aangebeld om te vragen of ze willen helpen met een klusje.

Toch zijn er ook uitdagingen. De buurtschuur in Maanwijk wordt bijvoorbeeld minder gebruikt dan gedacht. Een belangrijke les is dat overmatige facilitering een valkuil kan zijn. Als ontwikkelaars alles regelen, voelen bewoners minder eigenaarschap, wat kan leiden tot onderbenutting van voorzieningen.

De toekomst: niet voor bewoners, maar mét bewoners

Heijmans en Universiteit Utrecht blijven de ontwikkelingen in deze wijken volgen en gaan ook naar nieuwe wijken toe, zowel in gehele gebiedsontwikkelingen als in stedelijke gebieden. Hoe groeien de gemeenschappen? Wat werkt wel en wat niet? En hoe kunnen deze inzichten bijdragen aan de volgende generatie woonwijken?

Één ding kunnen we voor nu vaststellen: zeggenschap en participatie zijn geen luxe, maar noodzaak. Ze vormen de basis voor wijken waar mensen niet alleen naast elkaar wonen, maar met elkaar leven. Waar mensen gelukkig zijn en naar elkaar omkijken. Het creëren van zulke wijken vraagt om een nieuwe manier van denken: niet voor bewoners, maar mét bewoners.

Wijken van de toekomst vragen om meer dan duurzame materialen en energiezuinige ontwerpen. Het vraagt om de gemeenschap als vertrekpunt te nemen en daar samen een plan voor te maken. Zo bedenken en bouwen niet alleen wij, als bouwers, aan de contouren van een gezonde leefomgeving, maar is het een gezonde leefomgeving die echt past bij de plek, waar bewoners graag, gezond en lang wonen.

Dit artikel verscheen ook via Vastgoedjournaal:

<https://vastgoedjournaal.nl/news/66761/leren-van-sociale-projecten-wat-werkt-en-wat-niet?>