

CORONA, VLOEK OF ZEGEN

**WAT ZIJN DE GEVOLGEN VAN CORONA
VOOR ONS WONEN?**

VERSLAG VAN EEN THEMABIJEENKOMST



V.l.n.r.: Jan Brugge, Jeroen van de Ven, Annelies van der Nagel, Wolbrand van der Vis - sept 2021

Welke invloed heeft corona op ons wonen in de toekomst? Een intrigerende vraag. Voor vastgoedontwikkelaar WDevelop belangrijk genoeg om daarover een themabijeenkomst voor experts te organiseren, geleid door Annelies van der Nagel, conceptontwikkelaar bij Beyond Now. In de bijeenkomst komen veel facetten aan bod. Een verslag.

Aan tafel zitten Jan Brugge, assetmanager bij de Haagse corporatie Wooninvest, Jeroen van de Ven, ambtelijk opdrachtgever bij de gemeente Leidschendam-Voorburg, Wolbrand van der Vis, architect bij PBV Architecten, Robert Kuiper, makelaar bij Frisia Makelaars BV, Hans van Zweden, senior ontwikkelaar bij WDevelop en Frank Immerzeel, stedenbouwkundige bij Starling Structures.

Achtereenvolgens spreken zij over hun persoonlijke beleving van de coronatijd, over de invloed van de pandemie op de productiekosten en de productiesnelheid, op het ontwerp van de woningen, op de stedenbouw én op de vraag waar we in de toekomst gaan wonen.

Persoonlijke beleving

Voor de mensen aan tafel heeft corona vooral geleid tot een herwaardering van dingen die eerder vanzelfsprekend leken. Voor de een is die herwaardering gekomen uit een negatieve ervaring – “Je was alle dagelijkse rituelen kwijt” – en voor de ander uit een relaxt gevoel: “Mijn agenda werd mooi overzichtelijk.” Doorpratend constateren de tafelenoten ook dat zij niet representatief zijn voor de samenleving. Voor sommige groepen is de coronaperiode verschrikkelijk

geweest. Een periode van sociale armoede, die de wereld voor iedereen kleiner heeft gemaakt. Waar we eerder een grote woonkamer erg waardeerden en een kleine slaapkamer niet zo erg vonden, hebben we nu liever meer kleine kamertjes op dezelfde oppervlakte. Want iedereen moet toch ongestoord thuis kunnen werken. Sinds corona kijken mensen op een andere manier naar de eigen woning, woonomgeving en vakanties. Frank: *“We gaan met z’n allen meer naar buiten. Veel mensen hebben ook de ongewone situatie aangegrepen om hun huis mooier te maken met een verbouwing.”*

Een vloek of een zegen?

Annelies refereert aan de tekst op de uitnodiging voor deze bijeenkomst: Corona, vloek of zegen? Als zij een rondje doet, blijken de meesten corona te hebben ervaren als een zegen voor onder meer de woningmarkt.

Jan: *“Door corona werden we in één klap gedwongen om dingen anders te doen. Dingen die we al jaren wisten, maar er nooit doorheen kregen. Zo is thuis werken snel gewoon geworden. Daardoor hadden we even minder last van files en was het ook minder druk in het openbaar vervoer. Dat wordt nu allemaal weer wat drukker. Maar we hebben wel gezien dat we met de digitale middelen – Teams, Zoom, Meet of hoe ze ook heten mogen – ons werk heel goed kunnen doen, ook als we verder van de Randstad wonen.”* Die digitale ontwikkeling heeft nog geen consequenties voor de ruimtelijke ontwikkeling, merkt Jeroen op. *“Ons hele denken over waar we gaan wonen, is nog vooral gefocust op de Randstad en op de beschikbaarheid van OV-knooppunten.”*

Frank ziet zeker ook dat we de laatste anderhalf jaar een enorme slag gemaakt hebben in digitaal werken. Maar voor een stedenbouwkundige is het creatieve proces erg belangrijk. *“In dat opzicht is digitaal werken niet fijn. Daar moeten we de juiste balans in vinden.”*

Architect Wolbrand is de enige die corona als een vloek ziet. *“Je zult maar in Rotterdam-Zuid wonen, waar iedereen op elkaar leeft. Waar mensen geen eigen buitenruimtes hadden toen we werden aangespoord om vooral thuis te blijven. Dat was écht geen feest.”* Corona kan misschien nog tot een zegen leiden, vindt hij. *“Maar dan moeten wij als professionals wel ervoor zorgen dat de inzichten die we nu opdoen beklijven. Dat we ze vertalen in blijvende oplossingen. Corona heeft in dat opzicht wellicht nog te kort geduurd.”*

Als makelaar heeft Robert direct te maken met de potentiële bewoners van de huizen die hij in de verkoop zet. Corona kan in zijn optiek nog best een eyeopener opleveren. *“Maar dan moeten we met de woningbouwprogramma’s meer inspelen op de wensen van de klanten.”* In ieder geval heeft corona ons wakker geschud, vindt Hans: *“Als ontwikkelaar ga ik nog eens rustig nadenken over thema’s als: hoe woon je, hoe werk je, wat is de mobiliteit? Buitenruimtes worden belangrijker, omdat je er meer bivakkeert. Ik hoop dat we dit vasthouden. Dat het ook in beleid gesteld wordt. We hebben de neiging om snel terug te gaan naar wat vertrouwd is. Anderhalf jaar corona lijkt een lange tijd. Maar over vijf jaar is van corona misschien alleen een vage herinnering gebleven en hebben we niets gedaan met wat we ervaren hebben.”*

Corona en de productiekosten

Kijkend naar de invloed van corona op de productiekosten, zien de aanwezigen een korte- en een langetermijneffect. Hans: *“In de bouwsector werden materialen opeens gigantisch duurder. Neem hout uit Canada. Dat land ging op slot. Het hout werd schaars; de prijzen schoten omhoog. Neem je de ontwikkelkosten ook even mee in dit verhaal, dan zie je dat werkprocessen zijn aangepast. Dat de automatisering daarbij achterliep. Dat we heel erg moesten schakelen in communicatie. Zeker de eerste maanden hebben we zo veel tijd verloren.”*

Of de productiekosten op de langere termijn hoog blijven, hangt af van de productiviteit in de bouw, vindt Jeroen: *“Die kan stijgen als iedereen bereid is om in te spelen op de nieuwe situatie. Als bouwers anders gaan bouwen. Als werkgevers de niet gebruikte vierkante meters niet direct afstoten, maar veranderen in ‘meet, greet and create’-ruimtes.”* Voor Wolbrand is het zonneklaar dat op de lange termijn anders gebouwd moet worden. *“We zitten allemaal in dezelfde sector. Eigenlijk is bouwen zoals we dat nu doen een achterlijk proces. Als je auto zo*

gemaakt zou worden als je huis, zou je geen meter ermee durven rijden. Bouwen is nog steeds een heel traditionele bezigheid. Daar is veel meer innovatie mogelijk. Een schaarste in mensen en materialen kan aan die innovatie een boost geven.”

Corona en de productiesnelheid

Op de vraag van Annelies of corona invloed heeft op de productiesnelheid, refereert Jan aan het conceptueel bouwen dat nu wel een vlucht heeft genomen. *“Daardoor kun je ook de kosten beter in de hand houden.”* Robert ziet hierin ook de invloed van de markt. *“Iedereen wil zo snel mogelijk een woning bouwen.”*

Corona heeft ons laten zien wat het betekent wanneer we al te zeer afhankelijk zijn van bepaalde zaken die er opeens niet meer zijn. Wolbrand: *“Die afhankelijkheid willen we niet. In die zin heeft corona ons misschien geholpen om sneller stappen te durven nemen. Maar ik vind het best embarrassing dat we een pandemie nodig hebben om hierachter te komen.”*

Corona en het ontwerp van de woningen

Een volgende vraag is of corona zal leiden tot andere woningontwerpen. Maar wat is anders? Er zullen meer zonnepanelen worden geplaatst, denkt Frank. *“Als je met vier of vijf mensen thuiswerkt, verbruik je meer energie. Dat was de afgelopen anderhalf jaar een argument voor mensen om te kiezen voor zonnepanelen. Weliswaar gedwongen door de kosten, hebben ze gekozen voor duurzaamheid. Omdat ze met z’n allen thuiswerkten, hebben die mensen gelijk de zonnepanelen meer gebruikt.”* Toch is de aanschaf van zonnepanelen voor Robert niet exemplarisch voor een keuze voor duurzaamheid. *“In de bestaande markt is het best lastig om bewust te kiezen voor een duurzamer huis. Behalve dan die zonnepanelen. In de nieuwbouw is dat niet echt een punt van discussie. Je ziet wél dat mensen op zoek zijn naar woningen met een tuin. Om naar buiten te kunnen. Om het hoofd leeg te maken. Je wilt dus juist in de buitengebieden meer eengezinswoningen met eigen tuin én werkplek hebben.”*

In de coronapandemie waren mensen bereid om te investeren in hun eigen huis, merkte Hans. *“Ze hoogden bijvoorbeeld hun dak op naar een eengezinswoning van driehoog. Die derde woonlaag werd dan de werkkamer. Om beter thuis te kunnen werken, kozen ze niet voor een verhuizing, maar voor een verbouwing.”*

Als we spreken over het ontwerp van nieuwe woningen, is flexibiliteit voor de woningcorporatie een cruciaal element, geeft Jan aan. *“Als het totale oppervlak een gegeven is, wil je daarop dan een twee- of driekamerwoning bouwen? Door corona werd voor potentiële kopers de flexibiliteit van die extra kamer echt een ding. Zij kozen dan voor de driekamerwoning.”*

Ontwikkelaars durven ook te kiezen voor andere concepten. Zij horen bijvoorbeeld de wens om kleinere appartementen te ontwikkelen met een gezamenlijke woonkamer, ontmoetingsruimte, werkruimte, paviljoen of hoe je het noemen wilt. Hans: *“Zo’n flexibele ruimte die je kunt inzetten voor sociale of werkgerelateerde doeleinden vind ik wel een zegen. Je komt elkaar dan niet meer alleen tegen bij de lift.”* Er zijn ook ontwikkelaars die boven op een bestaande galerijflat een daktuin maken om zo de sociale cohesie te bevorderen. Robert: *“Thuiswerken is niet meer weg te denken. Als mensen dan meer thuis zitten, wordt het contact met de burens belangrijker. Je bent op hen aangewezen voor sociale cohesie.”*

Wolbrand is de laatste tijd niet anders gaan ontwerpen. Wel zijn de plattegronden belangrijker geworden en tekent hij vaker dat kleine derde kamertje erbij. *“Ik zie dat thuis zijn nu anders wordt gewaardeerd dan vroeger. De woningen moeten voor diverse groepen geschikt zijn. Voor een jong stel, een net gescheiden iemand of voor ouderen die uit hun te grote woning weg willen gaan. Dan moet je hun iets te bieden hebben. En dan kom je uit op extra plekken die misschien wel wat kleiner worden.”*

Ontwikkeling naar deelmobiliteit

Jeroen ziet bij de gemeente waar hij werkt vooral een beweging richting deelmobiliteit. *“Die heeft door de pandemie een stevige boost gekregen.”* Omdat de ruimte schaars is, wordt er kleiner gebouwd. Het aantal auto’s blijft gelijk of groeit. De parkeernood is in de gemeente Leidschendam-Voorburg dus groot. *“De discussie over deelmobiliteit komt daardoor nu echt los.”*

Bekeken vanuit een stedenbouwkundig perspectief is het wel belangrijk om hier een onderscheid te maken tussen bestaande en nieuwe wijken. Frank: *“In bestaande wijken is men gewend aan de situatie zoals die is. In nieuwe wijken ontkom je er niet aan om de deelmobiliteit in te brengen en daarop in te zetten. Dat is ook het moment waarop mensen heel bewust kiezen voor een kleiner appartement. En hoe gaan ze dan met mobiliteit om?”* Ook de locatie is belangrijk. *“Is dat ergens in de binnenstad van Amsterdam, dan haal je het toch niet in je hoofd om je mobiliteit af te laten hangen van het eigen autobezit.”*

De ambities van de gemeente Den Haag liggen heel hoog, met een heel lage parkeernorm. Dat betekent, zo zegt Jeroen, dat Den Haag wijken bereikbaar wil houden met een mooi mobiliteitspakket. *“Zo blijven die wijken aantrekkelijk om te wonen.”* In zijn ‘eigen’ gemeente Leidschendam-Voorburg is de situatie weer heel anders. *“Ik verwacht dat die ook in de toekomst tamelijk auto minded zal blijven.”*

De corporatie Wooninvest laat mensen graag de keuze. Jan: *“We willen onze bewoners niet een vorm van mobiliteit opdringen. Bij de oplevering van nieuwe woningen zorgen we ervoor dat de contracten er liggen met een aanbieder die deelmobiliteit faciliteert. Voor ons is ook de nabijheid van openbaar vervoer belangrijk.”*

Gezondheid als factor van belang in de stedenbouw

Veel gemeenten zijn druk bezig met klimaatadaptatie. Daar is door corona een tweede belangrijke doelstelling bij gekomen: gezondheid. Jeroen: *“Hoe kunnen we er als gemeente voor zorgen dat mensen lekker kunnen bewegen in hun eigen omgeving? Als dat het geval is, hoop je dat de inwoners minder snel op de IC terechtkomen. In het algemeen denk ik dat we onze gezondheid door corona meer zijn gaan waarderen.”* Ook Robert ervaart dat huizenkopers de buitenruimte zien als een belangrijke nieuwe eis. *“Als je meer thuis bent en je wilt iedere dag tussen de middag even dat mooie ommetje maken, dan moet je er wel voor zorgen dat je in een omgeving woont waar je naar buiten kunt. Dat betekent dat we veel meer dan voorheen in het publieke domein recreëren.”*

Zelf is hij door zijn ommetjes de stukjes groen in zijn woonomgeving extra gaan waarderen. *“Het idee dat je tussen groen loopt, kan je al de associatie van schone lucht geven. Dat is mindset. Natuurlijk. Maar ik kan me wel voorstellen dat dat stukje groen in de buurt voor potentiële kopers belangrijk is bij de keuze van een nieuw huis.”*

Vanuit gemeentelijk perspectief ziet ook Jeroen dat de openbare ruimte tijdens de pandemie veel intensiever is gebruikt. *“Dat vraagt in het algemeen heel veel van de kwaliteit van de openbare ruimte. Het stelt ook eisen aan beheer en onderhoud.”*

Waar gaan we wonen?

De woningprijzen stijgen de pan uit. Dat is niet een-op-een op het conto van corona te schrijven, vinden Robert en Hans. Robert: *“De almaar stijgende huizenprijzen veroorzaken een uittocht uit de stad. Daarnaast hebben we ons aangeleerd om drie dagen thuis te werken en twee dagen op kantoor. We hoeven die reis dus maar twee keer per week te maken. Dat maakt het aantrekkelijker om in een groenere omgeving te gaan wonen. Of in een woning met veel meer ruimte om je heen, die in de Randstad steeds onbetaalbaarder worden.”* Hans: *“Dat de projecten in de binnenstad wat moeizamer verlopen, heeft ook te maken met de complexiteit van binnenstedelijk bouwen. Voor ontwikkelaars geldt dat binnenstedelijk bouwen complexer en (dus) duurder is dan bouwen in een weiland. Voor kopers zijn woningen in de stad duur vanwege de populariteit van de stad en/of de schaarste aan woningen. Dan kiezen zij toch eerder voor het huis met tuin buiten de stad dan voor het appartement in de*

stad boven de winkels. Doorslaggevend zijn natuurlijk de prijs en de beschikbaarheid van een goede woning."

Ze wijzen beiden op het belang van sociale inclusiviteit. Hans: *"Wie kopen nu een huis in de stad? Dat zijn mensen met veel geld. Maar eigenlijk zouden we de ouderen de kans moeten geven om vlak bij de voorzieningen en de OV-knooppunten te wonen. We slaan als samenleving de plank mis wanneer we niet stimuleren dat de juiste doelgroepen op de juiste plekken terecht komen."* Robert ziet het als een dringende opgave om aantrekkelijke woningen te creëren voor meer doelgroepen. *"We zullen concessies moeten doen als we óók een aanbod willen hebben in de stad voor mensen met een kleinere beurs. Dat kunnen we niet helemaal op de politiek afschuiven. We moeten dat samen doen om verder te komen."*

En hoe nu verder?

Waar het volkshuisvestingbeleid van vroeger gericht was op doorstroming, ziet Wolbrand nu grote hiaten in het doorstroomtraject. *"Scheefwonen is een vertrouwd werkwoord geworden. De overheid mag hierin dwingender optreden."* WDevelop wil daarop inspringen als het bedrijf daarvoor de tools krijgt. Voor Robert is daarvoor een grote diversiteit in een ontwikkelplan een belangrijke voorwaarde. *"Zo kun je ervoor zorgen dat*

mensen hun wooncarrière kunnen maken in de woonomgeving van hun keuze." Frank onderstreept dat. *"Goed nadenken over het concept van het ontwikkelplan. Daarin de meerwaarde zoeken door heel diverse en interessante woningen te ontwikkelen waar ook een gemeente blij van wordt."*

Jeroen wil WDevelop meegeven dat het bureau vooral op lokaal niveau moet ontwikkelen. *"Niet alles kan. Wil je kleine woningen op een plek bouwen, dan moet je andere dingen die je óók belangrijk vindt op die plek een beetje loslaten."* Voor Hans is vooral duidelijkheid geboden van de kant van de overheid. *"Is die er niet, dan verzanden ontwikkelopgaven in stroperige procedures die de woningbouw niet ten goede komen."*

Jan denkt dat we aan het begin staan van een transitie in de bouwsector. *"De pandemie heeft ons een duwtje gegeven in die ontwikkeling."*

Corona biedt kansen. De pandemie heeft tot verschillende inzichten geleid. Over woonwensen en over het ontwikkelproces. Aan tafel bij Annelies is het algemene gevoel dat een gezamenlijke inzet nodig is om de kansen aan te grijpen, vast te houden en te verzilveren.



V.l.n.r: Robert Kuiper, Hans van Zweden, Frank Immerzeel - sept 2021