PORTAAL



Vastgoedontwikkeling draagt bij aan goed samenleven

Ontwerpprincipes, afwegingskader, toetsingspunten en proces

Versie december 2021, Ids Breeuwsma, Hanneke Schreuders en Valentijn Nouwens

www.portaal.nl

Inhoudsopgave

1. Inleiding: een herijking van vastgoedkwaliteit 3
2. Vijf ontwerpprincipes 7
3. Afwegingskader en toetsingscriteria 10



1. Inleiding: een herijking van vastgoedkwaliteit

Waarom zet Portaal in op vastgoedontwikkeling die bijdraagt aan goed samenleven?

De doelgroep van huidige en toekomstige bewoners verandert en bestaat onder andere meer uit bewoners met een zorg- of hulpvraag. Daarbij is de diversiteit van steden, buurten en complexen steeds groter. Diversiteit op het gebied van onder meer leeftijd, levensfase, inkomen, mate van zorgbehoevendheid, culturele achtergronden en levensstijlen. Deze grote diversiteit - soms ook hyperdiversiteit - geeft geregeld spanningen hoe bewoners samenleven en heeft effect op de leefbaarheid.

Portaal geeft hier antwoord op door bij te dragen aan inclusieve buurten. Dit zijn *'Leefbare en gemengde wijken en buurten waar oude en nieuwe bewoners zich thuis voelen, rekening houden met elkaar en naar elkaar omkijken'*. Dit als middel om te werken aan de kerntaak en verantwoordelijkheid van Portaal: bijdragen aan leefbare buurten en aan woongenot voor bewoners en hun buren. Portaal draagt daaraan bij vanuit al haar mogelijkheden. Zoals beheer, huur-en toewijzingsbeleid, dienstverlening, samenwerking met partners en bewoners én vanuit het vastgoed. Portaal kijkt verder dan het belang van de individuele huurder en woning, en kijkt ook naar het belang van het collectief: De mensen die samenwonen in een portiek, woongebouw of straat.

Portaal herijkt de kwaliteit van het vastgoed. Het draagt bij aan goed samenleven. De vastgoedontwikkeling draagt bij aan lichte ontmoeting en heeft oog voor de menselijke maat. En meer concreet; geen hanghoeken, vastgoed dat verleidt tot contact, zorgt op een natuurlijk manier dat buren een oogje in het zeil kunnen houden, staat in contact met de omgeving, straalt veiligheid uit, is uitnodigend. Dit is uitgewerkt in vijf ontwerpprincipes.

Tot welk resultaat leidt deze herijking op vastgoed?

Lichte ontmoeting draagt bij aan het voorkomen van anoniem wonen, weten wie je buren zijn. Dit draagt bij aan het thuis voelen. Als bewoners zich thuis voelen wonen ze fijner en zijn ze meer tevreden over hun woning. Ook draagt thuis voelen en het kennen van je buren bij aan sociale controle, kleine sociale netwerken, collectieve zelfredzaamheid, gevoel van eigenaarschap bij woning, complex of buurt. Dit kan zich vertalen in minder overlast/beheer/onderhoud en minder druk op dienstverlening. Mits beheer en samenwerking partijen op orde is. Zo kan lichte ontmoeting bijdragen aan leefbaarheid en aan goed samenleven.

Hoe geeft Portaal uiting hieraan bij vastgoedontwikkeling?

In het Ondernemingsplan 'Bijdragen aan goed samenleven 2021-2029' zijn twee veranderopgaven bij vastgoed benoemd:

A. We hebben sociale woonconcepten die aansluiten bij de woonbehoeften van huidige en toekomstige bewoners. Ook voor mensen die (weer) zelfstandig gaan wonen in onze wijken en daar extra hulp bij nodig hebben.
B. Onze vastgoedontwikkeling draagt bij aan inclusieve buurten en faciliteert mogelijkheden voor ontmoeting.

A. Woonconcepten: gemengd wonen en variaties

Portaal ontwikkelt in wederkerige samenwerking met partners sociale woonconcepten zoals Gemengd Wonen. Dit zijn woonprojecten waar verschillende groepen mensen doelbewust samen wonen, contact onderhouden en ook gezamenlijk activiteiten ondernemen. Het is een totaalaanpak met of zonder een woonvereniging. Er is een vorm van gerichte woningtoewijzing, bijvoorbeeld op basis van motivatie. En er is een duidelijke beheer- en community aanpak. Fysieke kenmerken zijn: gemeenschappelijke en kantoorruimte + enkele ontwerpprincipes toegepast om lichte ontmoeting te stimuleren. Met wederkerigheid bedoelen we, dat we ook tijd, inzet en middelen vragen van de partners.
Een bekend voorbeeld van Gemengd Wonen is het tijdelijke project Place2BU in Utrecht. De evaluatie hiervan geeft een aantal belangrijke leerpunten die we meegenomen hebben in het afwegingskader.

Portaal innoveert met variaties op Gemengd Wonen. Met als doel om bewoners met een zorgvraag en bewoners met wens om actief samen te wonen bij elkaar te brengen. Hierdoor kan Portaal in relatief grote aantallen veel bewoners huisvesten waarbij mensen wonen in levendig en leefbaar complex.



B. Ruimte voor ontmoeting faciliteren

Daarnaast richt Portaal alle nieuwbouw en renovatie vastgoedontwikkeling in op het stimuleren van lichte ontmoeting. Dit kan in het ontwerp van de woning zitten. Ook kan dit zitten in de relatie met de openbare ruimte in en om het pand. Bijvoorbeeld ook hoe de buitenruimte is ontsloten de entrees. Bij alle nieuwbouw en renovatieplannen wordt zoveel mogelijk ingezet op lichte ontmoeting en de 'menselijke maat'. Dit kan soms ten koste gaan van een m^2 in de woning, maar komt ten goede aan de kwaliteit van het gebouw. De ontwerpprincipes geven hier richting voor.



De kern

Tien uitgangspunten

1. Lokale kans of aanleiding
2. Portfolioplan en wijkvisie
3. Maatschappelijke opgave en effect
4. Bewonerssamenstelling
5. Toewijzen
6. Vastgoed specifieke kenmerken
7. Samenwerking
8. Beheer en onderhoud
9. Investering en exploitatie
10. Financiële projectnormen

Deze tien punten worden door Voorportaal en Projecten BO gehanteerd en zijn door ons verwerkt in het afwegingskader.

Vijf ontwerpprincipes:

- **I. Menselijke maat**
- **II. De buurt op ooghoogte**
- **III. Ontwerp de route(s) van voordeur naar straat**
- **IV. Drempelzones tussen de woning (privé) en publieke ruimte**
- **V. Balans in rust en reuring in een woongebouw**



2. Vijf ontwerpprincipes

Portaal herdefinieert haar visie op kwaliteit van vastgoed. Portaal ziet dat het nodig is vastgoedontwikkeling bij te laten dragen aan goed samenleven en inclusieve buurten. De vastgoedontwikkeling draagt bij aan lichte ontmoeting, aan de 'menselijke maat'. We voorkomen anoniem wonen. Uit de theorie en praktijk zijn er enkele ontwerpprincipes opgesteld. Dit geeft richting aan het projectteam van VGP voor de opdrachtverstrekking aan de opdrachtnemers. In 2022 ontwikkelt VGP samen met het programmateam Inclusieve Buurten hier een gereedschapskist voor.

De ontwerpprincipes* dienen om steeds het hogere doel voor ogen te hebben. Portaal werkt hierbij vanuit de bedoeling van bijdragen aan goed samenleven en inclusieve buurten. Zo voorkomt Portaal dat het proces niet verzandt in detaildiscussies.

I. Menselijke maat

Voorkom anoniem wonen doordat er teveel mensen van dezelfde voordeur of lift gebruik maken. Hanteer hierbij een maximaal aantal bewoners per lift of trappenhuis tussen de 4 tot 50 huishoudens. Daarboven is het sterk aan te bevelen het complex te compartimenteren. Mensen kunnen planten en dieren onderscheiden vanaf een afstand van 100 meter. Daarom hebben veel goede pleinen over de hele wereld een maximale diagonaal van 100 meter, zodat je, als je het plein betreedt, overzicht hebt waar zich mensen bevinden en hoeveel. Dat is prettig voor het gevoel van veiligheid. Vanaf een afstand van 22-25 meter kunnen we gezichtsuitdrukkingen onderscheiden, of iemand blij is, of boos, verdrietig. Dat is ook een belangrijke maat in het hebben van overzicht over het leven in een ruimte. Gebruik deze maten bij het bepalen van afmetingen van bijvoorbeeld hoven, pleinen, straatprofielen, galerijen, etc.

Elementen in ontwerp: *gebruik menselijke, 'overbrugbare' maten.*

II. De buurt op ooghoogte

We kijken vooral horizontaal, soms een beetje naar beneden. Als we door een stad lopen, zien we vooral de begane grond van gebouwen (90% van ons beeld). Daarom is het belangrijk dat juist de begane grond van gebouwen een prettige, menselijke uitstraling heeft, dat qua functies daar zoveel mogelijk leven zit, qua detaillering daar zoveel mogelijk verfijning, de materialen daar prettig zijn, etc. De onderste twee verdiepingen van

* Deze ontwerpprincipes zijn oa tot stand gekomen op basis van: Mantingh, I. en A. van Duivenvoorde. (2021), Ontwerp van ontmoeten. Platform31. Tinnemans, K., M. Davelaar, R. Yohannes & B. Majdoubi, Gemengd wonen met statushouders: meer dan wonen alleen. Een onderzoek naar de Stek-projecten in Amsterdam. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut / Kenniscentrum Sociale Innovatie Hogeschool Utrecht, 2020.

een gebouw hebben een directe relatie met datgene wat zich op maaiveld bevindt. Tot de vijfde verdieping is nog enigszins contact mogelijk, je kan mensen herkennen, er kan gezwaaid worden. Alles boven de vijfde verdieping hoort meer bij de lucht dan bij de stad. De begane grond leent zich bij uitstek voor toevallige ontmoetingen en om daarmee anonimiteit te voorkomen. Maak bijvoorbeeld van fietsenbergingen een levendige plek.

Elementen in ontwerp:
creëer levendige woon-, gebruik- en leeffuncties op de begane grond.

III. Ontwerp de route(s) van voordeur naar straat

Op deze route vindt ontmoeting plaats. Deze route is de overgang tussen openbaar en privé. Idealiter maakt steeds een kleinere groep bewoners gebruik van de ruimtes op die route, tot er op het einde een klein groepje overblijft die iemand zijn buur zal noemen. De plekken op die route, waaronder ook de toegang, geven steeds ruimte aan die ontmoeting. Door goed ontworpen ruimtes te zijn, met daglicht en prettige maatvoering. Met plek om te lanterfanten, zonder direct in de weg te staan. 80% van de vluchtige ontmoetingen tussen buren ontstaan op de stoep bij de voordeur. Deze route kent 3 schaalniveaus; buurt, gebouw en woning.

Elementen in ontwerp:
maak optimaal gebruik van de kavel, creëer ruimte in de toegang van het gebouw plek voor toevallige ontmoeting door een bredere entree, galerij, ruimer trappenhuis met daglicht, een voor- en/of binnentuin.

IV. Drempelzones tussen de woning (privé) en publieke ruimte

Deze semipublieke ruimte tussen woning en publieke ruimtes zijn ‘drempelzones’. Dit zijn plekken waar die ontmoeting plaats vindt. Dit werkt alleen als die plekken verblijfskwaliteit en identiteit hebben en niet anoniem zijn. Een diverse, gedifferentieerde open ruimte, met een heldere gradatie (bijvoorbeeld ook in het materiaal en detaillering) van openbaar via semiopenbaar naar collectief naar privé, via ruimtes met een goede maat en vormgeving en passend gebruik.

Elementen in ontwerp bijvoorbeeld:
- *Schaalniveau woongebouw: geveltuintjes of muurtjes bij begane grond. Markering tussen privé deel balkon en galerij. Plek voor bloempotten o.i.d.*
- *Een gemeenschappelijke ruimte waar bijeenkomsten en activiteiten georganiseerd kunnen worden.*
- *Schaalniveau woning: benut mogelijkheden van de plattegrond van de woning, bijvoorbeeld plaatsing keuken, hal, woonkamer aan publieke kant van de woning. Leef functies aan de kant van de straat/ galerij.*

V. Balans in rust en reuring in een woongebouw

Ruimte aan toevallige ontmoetingen kan ook meer reuring opleveren en mogelijk overlast voor sommige bewoners. Afhankelijk van het woonconcept, de doelgroep, de type woonvraag bijvoorbeeld prikkelarm of juist veel ontmoeting, het stedenbouwkundig plan, etc. zijn hier bewuste keuzes in te maken. In de communicatie met bewoners uiting geven aan

gedachte van het woonconcept en ontmoeting bij fysieke elementen uit het ontwerp.

Elementen in ontwerp bijvoorbeeld:
creëer gemeenschappelijke (buiten)ruimtes juist op die plekken waar dat het beste past t.o.v. (boven-/onder-)buren, waardoor mogelijke geluids-overlast beperkt kan blijven.



3. Afwegingskader en toetsingscriteria



Waarom is het gebruik van een het afwegingskader nodig?

Het afwegingskader biedt de betrokkenen gelijke taal voor en een transparanter proces van afwegingen die leiden tot visie en opdracht. De afweging wordt transparanter of en welke variant van een woonconcept wordt toegepast. Of in welke mate lichte ontmoeting wordt meegenomen in een ontwerp. Dit wordt transparanter en meer uniform onderbouwd. Zowel kwantitatief met interne en externe cijfers als kwalitatief in de theoretische onderbouwing en op basis van ervaringen. Dit leidt tot woningen en woonomgeving die aansluiten bij de bewoners van nu en in de toekomst. Woningen die bijdragen aan goed samenleven, inclusieve buurten, leefbaarheid, woongenot en ontmoeting.

Daarnaast helpt dit afwegingskader om in een vroegtijdig stadium van de planontwikkeling gesprekken te voeren over de visie op een project. En helpt het om inzicht te krijgen in aandachtspunten die dit in de verdere planontwikkeling met zich mee brengt.

Het afwegingskader is een leidraad. Het voorstel voor een afwegingskader heeft 10 punten met bijpassende vragen waarop afgewogen en getoetst kan worden. Het geeft richting en toetsingscriteria geven focus, maar het biedt geen ‘zwart-witte’ uitkomst. Iedere vastgoedontwikkeling is maatwerk.

Het afwegingskader geeft aanknopingspunten voor twee voorkeursrichtingen van project-typen:

A. Een woonconcept als Gemengd Wonen of een variatie daarop.
B. Regulier wonen met lichte ontmoeting als onderdeel van de ontwerpprincipes

Toetsingspunten vastgoedontwikkeling en goed samenleven

Deze toetsingspunten zijn uitwerking van het volkshuisvestelijk kader op inclusie buurten zoals in het investeringsstatuut. Deze punten worden door het Voorportaal gehanteerd. Deze 10 punten vormen een basis voor inclusie in ieder vastgoedproject. Deze punten geven inzicht in afwegingen tussen verschillende elementen om bij te dragen aan inclusie.

Afwegingskader als leidraad

1. Locatie en buurt: aanleiding en kans

- Welke unieke kenmerken heeft deze locatie en omgeving om bij te dragen aan goed samen leven wat betreft fysieke ligging, type buurt en kenmerken huidige bewoners die wonen nabij de projectlocatie?
- Stimuleer in alle projecten lichte ontmoeting en neem de vijf ontwerpprincipes mee. Overweeg dit sterk indien bij vastgoedontwikkeling waar 'anoniem wonen' op de loer ligt. Bijvoorbeeld door:
  a. een omvang van een complex (groter dan 50 huishoudens).
  b. waar een zeer diverse bewonerssamenstelling verwacht wordt (leeftijd, inkomen, levensfase, culturele diversiteit, zorg- en contactbehoefte).
  c. waar de woningen klein zijn (studio's of 2 kamer app) waardoor er veel 1-2 persoons huishoudens komen wonen. Dit kan in sociaal opzicht een kwetsbare groep bewoners aan lage inkomens/ uitstromers/ of alleenstaande jongeren.
- Overweeg een woonconcept zoals Gemengd Wonen in de volgende situaties:
  a) Als de locatie buiten een gewone buurt zoals industrie-, kantoren- of transformatiegbied ligt?
  b) Als het in een prioriteitswijk ligt en het woonconcept een buurtfunctie krijgt, bijvoorbeeld vanwege gezamenlijke voorzieningen (groen, horeca, activiteiten).
  c) Als de verwachting bijzondere doelgroep meer dan 30% is.
  d) Als de te verwachten bijzondere doelgroep specifieke behoefte heeft bij community of juist baat heeft bij rust.
  e) Als de toekomstige reguliere bewoners interesse hebben in community wonen
  f) Als het een aanvulling is op een woonconcept in de wijk/ stad met oog op doorstroming tussen woonconcepten.
  g) Als de schaalgrootte beperkt kan blijven? Onderzoek en evaluaties naar gemengd wonen tonen aan dat een gezonde woongemeenschap uit maximaal 120 mensen kan bestaan (zie ook evaluatie Place2BU: in de kapstok onder Gemengd Wonen)
- Inventariseer de kansen in de directe omgeving voor lichte ontmoeting en verbinding met zorg en andere voorzieningen.

2. Portfolioplan en wijkvisie

a) Sluit de vastgoedontwikkeling aan bij:
   - intern of extern benoemde prioriteitswijken vanuit het portfolioplan?
   - stedelijke partner-brede gebiedsaanpakken waar Portaal onderdeel van is?

b) Zo ja, kan dit een basis zijn om steviger in te zetten op inclusie via lichte ontmoeting of een woonconcept.

c) Zo nee, kan een stevige inzet op inclusie legitiem zijn als de sociale en fysieke opgave dat vraagt.



3. Maatschappelijke opgave en effect

a) Voor welk probleem/opgave is deze vastgoedontwikkeling op deze plek een bijdrage aan de oplossing? Welk verwacht maatschappelijk effect beogen we?
b) Hoe verhoudt dit project zich tot vastgoed en woonconcepten elders in buurt, wijk of stad?
c) Welke partijen hebben hier belang bij?

4. Bewonerssamenstelling

a) Welke type bewoners komen er wonen (starters, gezinnen, empty-nesters, ouderen, mensen met diverse culturele achtergronden)? Welke doelgroepen verwachten we vanuit de uitstroom uit instellingen? Welke zorg en begeleidingsbehoefte hebben deze bewoners? Welke belangen hebben zorgpartners bij deze doelgroepen? Wat is de verhouding bijzondere doelgroepen en reguliere woningzoekenden? Welk type contracten krijgen de bewoners?
b) Overweeg een woonconcept zoals Gemengd Wonen of een variatie daarop als er meer dan 30% uitstroom is en/of in combinatie met substantieel woningen voor 1 à 2 persoons huishoudens. Het is dan te verwachten dat er een substantieel groep bewoners komen te wonen met een zorg- of begeleidingsvraag.

5. Toewijzen

a) Hoe worden woningen aan bewoners toegewezen? Wat is de onderbouwing bij de gekozen manieren van toewijzen? Toewijzen vanuit huurbeleid (in welke mate differentiatie), en/of toewijzen op motivatie en/of via woongroepen of anders.
b) Sluiten we huurders uit door wijze van toewijzen? Zo ja, hoeveel woningen betreft het? Hoe verhoudt dit zich tot andere manieren van toewijzen in de rest van de buurt, stad?
c) Zowel bij woonconcepten als bij regulier vastgoed kan er op verschillende manieren toegewezen worden. Bij toewijzen op motivatie is de ervaring dat het over het algemeen dat mensen meer rekening met elkaar houden en dat overlast lager is.

6. Samenwerking

a) Hoe ziet de SWOT-analyse eruit met samenwerkingspartners bij sociaal beheer, beheerder LO, begeleiding uit de zorg en eventueel community-aanpak?
b) Zijn er meerjarige afspraken met partners gemaakt om financiële en beheer risico's te beperken? Hoe zijn deze vastgelegd? Wat is de financiële meerjarige wederkerigheid met gemeente en zorgpartners, hoe dragen zij bij t.o.v. hun belang voor doelgroepenhuisvesting? Hoe zijn risico's gedekt?
c) Overweeg een woonconcept als de samenwerking met partners goed geregeld is en risico's beperkt zijn, zie ook evaluatie Place2BU: in de kapstok onder Gemengd Wonen. Overweeg regulier wonen met lichte ontmoeting en ontwerpprincipes als de samenwerking, beheer- en community aanpak te dun is.

7. Vastgoedkenmerken

a) Welke kansen en beperkingen heeft dit project voor lichte ontmoeting en de vijf ontwerpprincipes?
b) Hoe verhouden de vastgoedmogelijkheden zich tot andere niet-vastgoed gerelateerde maatregelen zoals toewijzen, beheer, samenwerking? Wat is de onderbouwing daarbij?
c) Hoe is/wordt gestuurd op maximale kwaliteit van het vastgoed en tevredenheid bewoners? Is er mogelijke besparing te verwachten in beheer ten opzichte van beperkte ontwikkelkosten?
d) Aan welke ontwerpprincipes is uitvoering gegeven en op welke manier? Welke ontwerpprincipes neemt de ontwikkelaar al mee in eigen concept?
e) Welke fysieke vastgoedtoepassingen kent dit ontwerp op 'goed samenleven'?
   Let bij een woonconcept zoals Gemengd Wonen op kwaliteit en variatie in woningtypes: Is er rekening gehouden met de investering voor een lager kwaliteitsniveau bij een tijdelijk gemend wonen project t.o.v. de mogelijk hogere onderhoudskosten daardoor én het ontstaan van minder woongenot? Kan er variatie in woningtypes zijn om een diverse doelgroep te trekken én om huurders door te laten stromen intern?

8. Beheer en onderhoud

a) Hoe is beheer geborgd in fte over verschillende afdelingen? Zowel bij ontwikkeling en oplevering/opstart als in beheerfase? Welke impact wordt verwacht van de mutatiegraad op beheer, onderhoud, leefbaarheid?
b) Wat is de 'total-cost-of-ownership'? Wat kunnen we hierin delen met zorgpartners? Indien dit gering is, dan ligt een woonconcept met substantieel percentage uitstromers/urgenten niet voor de hand.

9. Investering en exploitatie

a) Heeft het vastgoedontwerp m.b.t een woonconcept, lichte ontmoeting en ontwerpprincipes impact op het toekomstig beheer en onderhoud?
b) Wat is het aandeel van de ontwikkelaars bij het ontwerp?
c) Is expliciet gemaakt of en hoe huurders bijdragen aan eventuele bijzondere kosten van dit wooncomplex (in huur of servicekosten)?

10. Financiële projectnormen

a) Vraagt deze vastgoedontwikkeling andere investeringen?
b) Past de eventuele extra investering voor het woonconcept, ontwerpprincipes, voor (lichte) ontmoeting binnen onze financiële projectratio's projectnormen?
c) Zowel bij 'groen' en 'oranje' project is de totale onderbouwing aan de hand van dit afwegingskader leidend. Het afwegingskader geeft een structuur in de afweging, maar ieder project blijft maatwerk.

In de uitwerking van de 10 punten zit overlap. De 10 punten kijken vanuit andere perspectieven en zijn daarom relevant. De afweging, onderbouwing en weging bij alle punten verschilt per project.