

‘WIJ WILLEN ONTWIKKELEN VOOR DE GEZONDSTE GENERATIE’

Woningen en leefomgevingen waarin mensen zich thuisvoelen. Dat was altijd al de insteek bij VanWonen, en het wordt steeds duidelijker wat daarvoor nodig is. Tijd voor een aanscherping van de ambities en de positionering, zeggen Alfred Bolks en Miranda Venekamp-Brandt. ‘Wij willen ontwikkelen voor de gezondste generatie.’

Alfred Bolks, Algemeen Directeur VanWonen
Miranda Venekamp-Brandt, directeur Marketing, Verkoop & Verhuur VanWonen

1 miljoen woningen in 10 jaar. Dat is de opgave waar we als Nederland voor staan. Velen zien dat als een probleem, maar bij VanWonen praten ze liever in termen van uitdagingen. ‘We staan voor een enorme opgave, en we willen graag meewerken aan oplossingen’, stelt **Alfred Bolks**. ‘En dat kunnen we ook. We zijn vier jaar geleden begonnen met 12 mensen. Inmiddels zijn dat er 50 en dat groeit nog wel even door. We hebben de kennis en expertise om een bijdrage te leveren aan de grote opgaven van deze tijd.’

VanWonen vertrekt vanuit de inhoud en een duidelijke visie. Een van de strategische keuzes is het neerzetten van een 9-plus organisatie. ‘Wij willen excelleren’, verklaart **Miranda Venekamp-Brandt**. ‘En dat is meer dan zorgen dat de klant tevreden is. De eerste jaren lag onze focus vooral op de particuliere klant, maar inmiddels kijken we breder en willen we onze ambitie een stap verder brengen. Wat je doet,

moet ertoe doen. Daarom willen we ook van betekenis zijn voor zakelijke klanten, gemeenten en andere samenwerkingspartners om zo samen de uitdagingen van deze tijd aan te gaan.’

Waar heeft de woningmarkt behoefte aan?

‘Er is sprake van oververhitting en er wordt zelfs gesproken over een woningmarktcrisis. Het antwoord wordt grotendeels gezocht in binnenstedelijke ontwikkeling. Daar gebeurt veel moois, maar dat wil niet zeggen dat we de uitleggebieden niet meer nodig hebben. Veel gezinnen willen toch graag in een eengezinswoning in het groen. Dat vraagt om een gezonde mix van binnenstedelijk bouwen en bouwen aan de randen van de steden. Daar maken wij ons hard voor. Maar het gaat niet alleen om kwantiteit. We moeten ook een kwaliteitsslag maken. Daarom zetten we de komende jaren vol in op thema’s als gezondheid, duurzaamheid, geluk, biodiversiteit en inclusiviteit.’

Wat is jullie ambitie voor de komende jaren?

‘Als 9-plus organisatie willen we niet alleen onze



'GELUK EN GEZONDHEID GAAN HAND IN HAND'



Project Hart van de Waalsprong in Nijmegen

particuliere klanten van A tot Z begeleiden, maar ook woningen en leefomgevingen creëren voor de gezondste generatie. We gaan ons hard maken voor een omgeving waarin mensen gezond en gelukkig kunnen leven. Daarbij richten we ons vooral op de jongste generatie. Door bij te dragen aan een gezonde leefomgeving gaan we ervoor zorgen dat de generatie van nu over 40 jaar de gezondste generatie zal zijn.'

Waar komt die aandacht voor gezondheid vandaan?

'Allereerst uit onszelf. Er is sprake van een intrinsieke drive. Wij hebben altijd ingezet op gelukkige bewoners. Dat vraagt om meer dan een leuk huis. Geluk en gezondheid gaan hand in hand. Daarom hebben we het thema gezondheid bovenaan de agenda gezet. Daarnaast is gezondheid ook een

belangrijk maatschappelijk thema. Gezondheidszorg wordt onbetaalbaar, terwijl preventie en het stimuleren van gezond gedrag steeds belangrijker worden. Wij kunnen als ontwikkelaar zorgen dat ook de volgende generaties gezond en prettig kunnen leven.'

Waar halen jullie de kennis vandaan over wat een omgeving gezond maakt?

'Wij vormen samen met de Hanzehogeschool Groningen, de gemeente Groningen en het UMC Groningen een consortium. Vandaaruit hebben we een lector gezonde stad aangesteld. Zij doet onderzoek naar de gezonde stad en brengt die kennis en expertise in in onze projectteams. Daarnaast proberen we ook aan te sluiten bij het idee van Positieve Gezondheid van Machteld Huber. Ook hebben we gekeken naar de Blue Zones: gebieden

waar mensen langer, gezonder en gelukkiger leven. Wij noemen dit nu 'paarse zones', met een knipoog naar onze huisstijlkleur. Dingen die in deze zones het verschil maken, zijn bijvoorbeeld veel bewegen, veel buiten zijn, een goed sociaal netwerk en geen stress. Die inzichten vertalen we vervolgens in onze ontwikkelingen. Zo hebben we bij de Oosterhamrikkade in Groningen flink zitten puzzelen met de invulling van het hofje. Onze lector had waardevolle suggesties om de leefbaarheid en de veiligheid te verbeteren, bijvoorbeeld door het toevoegen van moestuinen. Groen gaat stress tegen, zowel hittestress als stress bij mensen. Een ander thema dat bijdraagt aan gezondheid, is bewegen. Door de trap zo te positioneren t.o.v. de lift dat de trap de logische en meest aantrekkelijke keuze wordt, kun je toekomstige bewoners aanzetten tot meer bewegen.'



NOEM EEN VOORDEEL VOOR DE WOONONTWIKKELING DOOR COVID-19 EN EEN NADEEL:
Voordeel: we hebben meer aandacht gekregen voor het belang van goede gezondheid, ook in ons werk.
Nadeel: we missen het persoonlijke/fysieke contact met onze klanten en samenwerkingspartners.
WAT IS EEN MOOI VOORBEELD VAN EEN GESLAAGD WOONPROJECT MET DE JUISTE MIX:
Ebbingekwartier in Groningen
ZIJN JE EIGEN WOONWENSEN IN ANDER PERSPECTIEF GEKOMEN DOOR COVID-9 EN HET THUISWERKEN:
Nee

WAT IS ER NODIG OM PRETTIG TE WONEN IN DE COMPACTE STAD:
Goede mobiliteitsoplossingen en voldoende groen
WAT WORDT HET BELANGRIJKSTE KENMERK VAN WONEN IN DE TOEKOMST:
Een gezond thuis
WAT IS DE GROOTSTE UITDAGING:
Het vinden van ruimte die aangewezen kan worden als woningbouwlocatie
WAT VALT OP ALS HET GAAT OM DE WOONWENSEN:
Door covid-19 zien we behoefte groeien aan meer ruimte en meer groen





Ebbingekwartier, Groningen

‘WAT JE DOET, MOET ERTOE DOEN’

Leidt aandacht voor het thema gezondheid nog tot nieuwe samenwerkingen?

‘Wij zoeken naar partners die ons helpen en inspireren bij het realiseren van die gezonde leefomgeving. Wat dat betreft heeft de coronacrisis ons een zetje gegeven. We zagen al langer het belang in van een netwerk met partners die ook willen inzetten op dit thema. Door corona zijn we die samenwerking versneld gaan optuigen. Zo zijn we in gesprek met de Samenwerkende Gezondheidsfondsen: maatschappelijke organisaties die elk vanuit hun eigen invalshoek naar gezondheid kijken. We gaan nu samen met het Longfonds kijken naar wat er nodig is om een gezonde luchtkwaliteit in woningen te realiseren. Dan kun je denken aan het meten van luchtkwaliteit en het toevoegen van luchtfilters en sensoren. Dat is waardevolle kennis waarmee we echt stappen kunnen maken.’

Is het nog toekomstmuziek of zijn die gezondheidsbevorderende principes al ergens gerealiseerd?

‘We zijn volop bezig. In het Hart van de Waalsprong in Nijmegen gaan we samen met AM het meest duurzame winkelcentrum van Nederland realiseren. Verder hebben we samen met BPD een tender gewonnen voor De Waalhoven, ook in Nijmegen. Hier gaan we een groen, duurzaam, inclusief en gezond leefgebied creëren met onder meer houtbouwappartementen. Ook Het Dorp in Arnhem (bekend van Mies Bouwman) is een mooi

voorbeeld van een leefomgeving waar inclusiviteit vooropstaat. Dat is een mooie mix geworden van zorg en niet-zorg. Overigens blijven deze thema's niet beperkt tot grote projecten. Een gezonde leefomgeving is ook op kleine schaal mogelijk. Zo hebben we in Heerde een oud zorgcomplex herontwikkeld tot een inclusief gebied: een gezonde mix van koop en huur in verschillende prijsklassen, met zorg voor dementerende ouderen in prachtige nieuwbouw.’

Hebben jullie ook aandacht voor de gezondheid van jullie eigen medewerkers?

‘Dat spreekt vanzelf. We hebben die 9-plus heel hoog in het vaandel, ook voor onze eigen mensen. We doen elk jaar mee aan het onderzoek van Great Place To Work en we zijn er trots op dat we dit jaar genomineerd zijn voor best workplace. We staan in onze categorie in de Top 10 van Nederland. Alleen als onze mensen gezond en gelukkig zijn, kunnen ze het ook overbrengen op onze klanten.’

Lonkt de Randstad inmiddels niet?

‘We krijgen steeds meer klanten uit de Randstad. Dat is niet voor niets. We hebben in coronatijd gezien hoe belangrijk ruimte, natuur en groen zijn en wat dat doet met mensen. Hier hebben we dat nog in overvloed. We zijn stevig geworteld in het noorden en oosten van Nederland - met uitstapjes naar de rest van het land. Daar ligt onze kracht, dus die noordoostelijke aanpak houden we vast.’



Miranda Venekamp-Brandt

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:

Thuis

PASSIE VOOR:

Mijn werk

GROOTSTE INSPIRATIE:

‘I've learned that people will forget what you said, people will forget what you did, but people will never forget how you made them feel’ - Maya Angelou

TOPSERIE NETFLIX:

Niet op Netflix, maar mijn topserie is The Handmaid's Tale

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

Mijn elektrische auto

ULTIEME ONTSPANNING:

De tafelvoetbalcompetitie met mijn gezin

BESTE SPORTPRESTATIE:

Die moet nog komen

GUILTY PLEASURE:

Nog heel even TLC kijken voordat ik ga slapen

BESTE ADVIES:

Doe je best, meer kun je niet doen

WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE DAG VOOR JOU:

Die begint met een kop koffie en daarna zien we wel

VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

Moeder zijn

IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL LANG DROOMT:

Mijn motto is: niet dromen maar doen!

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Elkaar weer fysiek ontmoeten: vrienden, familie, collega's

Alfred Bolks

WAAR BEN JE GRAAG ALS JE EVEN TIJD VOOR JEZELF NODIG HEBT:

Op de racefiets

PASSIE VOOR:

Mijn vak

GROOTSTE INSPIRATIE:

Docu 'Before the Flood' van Leonardo DiCaprio

DIT RAAKT MIJ PERSOONLIJK:

Alles wat mijn gezin raakt

TOPSERIE NETFLIX:

Kijk ik niet

FAVORIET VERVOERSMIDDEL:

Fiets

ULTIEME ONTSPANNING:

SCHAATSEN OP NATUURIJS

BESTE SPORTPRESTATIE:

Tevens ook de slechtste: 4e plaats op het Nederlands Kampioenschap Marathonschaatsen voor Masters

GUILTY PLEASURE:

Het foute uur bij Qmusic

BESTE ADVIES:

Krijg ik elke dag van mijn vrouw

WAARUIT BESTAAT EEN PERFECTE DAG VOOR JOU:

Voor dit jaar hebben we deze al gehad: 12 februari, schaatsen op het Veluwemeer, mooier wordt het niet!

VOOR WAT IN HET LEVEN BEN JE HET MEEST DANKBAAR:

Gezondheid en specifiek die van mijn kinderen

IS ER IETS WAARVAN JE AL HEEL LANG DROOMT:

Jazeker, het winnen van de Elfstedentocht, maar dat zal wel bij een droom blijven

ALS JE MORGEN WAKKER ZOU KUNNEN WORDEN MET EEN GOEDE EIGENSCHAP OF TALENT ERBIJ, WAT ZOU DAT ZIJN:

Iets meer geduld

POST COVID-19, WAAR KIJK JE HET MEEST NAAR UIT:

Voetbalwedstrijden van mijn zoons kijken