

**WONINGBOUW** Stille Wassenaarse appartementen met gezellige binnentuin

# Betaalbaar wonen in Wassenaar



Elbert en Henny de Vos: „In een appartement als dit kun je blijven wonen.”



Marcus Jansen: „Er worden steeds vaker telefoonnummers uitgewisseld.”



Beeld uit juni 2023: Starters Elena Nijland en Dennie Jansen (tweede en derde van links) krijgen de sleutel van hun eerste woning. Rechts Marc Fischer, directeur van woningbouwvereniging St. Willibrordus. FOTO ST. WILLIBRORDUS

Wassenaar, bekend om zijn villa's, is een van de drie kanshebbers op de Betaalbaar Wonen Prijs. Met die nieuwe prijs wil de provincie 'goede en betaalbare' woonprojecten in het zonnetje zetten, in de hoop dat ze inspireren in tijden van woningnood. We vroegen enkele bewoners hoe het bevalt in het 86 sociale huurappartementen tellende, gasloze complex in Wassenaar-Noord.



Paul van der Kooij  
p.van.der.kooij@medialhuis.nl

**Wassenaar** ■ Starters hebben een woning gevonden op de plek aan de Zuidwijklaan waar eerst veertig slecht geïsoleerde huizen stonden. Maar er zijn ook bewoners die een groot huis achterlaten of ruimte maakten voor de sloop van een ander project.

De ene na de andere bewoner roemt de 'rust'. Door de zeer goede isolatie en het driedubbele glas hoor je je buren niet. Zelfs een storm kun je missen. De isolatie maakt het mede mogelijk dat de energiekosten, dankzij de vier zonnepanelen en de warmtepomp die aan de appartementen zijn gekoppeld, hooguit enkele tientjes per maand bedragen.

### Lage energiekosten

Neem het echtpaar Elbert en Henny de Vos. In hun vorige huis - een flinke eengezinswoning met een iets lagere huur - betaalden de Wassenaarders 175 euro aan energiekosten per maand. Nu zitten de bijna tachtigers op 44 euro. Voor dat geld kan het ook in de winter overall twintig graden zijn, dankzij de vloerverwarming die kan koelen en verwarmen. En als de zon schijnt, draait de wasmachine gratis op de panelen.

Het maakte de overstap een stuk aantrekkelijker naar het appartement waarin alles gelijkvloers is, geen drempel te bekennen is en de deuren rolstoelbreed zijn. „Daardoor kun je hier blijven wonen. Is het levensloopbestendig”, weet Elbert. Hun vorige woning was dat juist niet. Nadat Henny een been brak op de trap, sloep ze tweemaal in de woonkamer en moest ze zich in de keuken wassen. Hun beslissing om voor een appartement te gaan, werd beloofd met extra woonjaren en resulteerde binnen het jaar in een plek.

Ook om meer huurders te lokken die een grotere woning achterlaten in Wassenaar, heeft woningbouwvereniging St. Willibrordus ingezet op driekamerappartementen met een gemiddelde oppervlakte van 75



### Bonuspunten

De projecten konden bonuspunten voor de hoeveelheid sociale huur - in Wassenaar is die honderd procent - en aspecten als duurzaamheid en leefbaarheid. Veel van de 42 ingezonden projecten scoorden volgens de jury goed op alle aspecten.

vierkante meter. Elbert en Henny zitten er zelfs boven. Zo merken gasten dat hun meubels ook in hun nieuwe huiskamer prima passen.

### Verbinding

Omdat veel huurders op een relatief kleine oppervlakte wonen, is alles heel bewust 'naar binnen toe gekeerd'. Van de galerijen tot de gedeelde fietsstallingen en van het centrale parkeerplein tot de binnentuin ernaast: „Alles is op verbinding gericht. Dat maakt dat je elkaar veel zult treffen en niet het idee hebt dat je een huisnummer bent”, meldt Marc Fischer, directeur van St. Willibrordus. „Het werkt”, vindt bewoner Marcus Jansen (58): „Je merkt bijvoorbeeld dat steeds vaker telefoonnummers worden uitgewisseld, ook met mensen met wie je alleen even een praatje hebt gemaakt na een Hallo.” Het kan tot bijzondere momenten leiden, bleek toen een medebewoonster worstelde met haar slot. Om een uur 's nachts kon ze daardoor haar woning niet in, waar ook haar telefoon lag. Nadat ze had aangeklopt bij een buurvrouw, belde die Jansen. Want van hem had ze het telefoonnummer genoteerd... Hij schoot zijn bed uit, belde de sleutelservice en het probleem werd opgelost.

Naast de binnentuin heeft zorginstelling Amarosa ruimtes waarin ze demeterende buurtbewoners activiteiten aanbiedt. Er zijn ook open koffietentenden, er is een maandelijks kookclubje voor bewoners en er



Bewoners weten de binnentuin van

het complex aan de Zuidwijklaan in Wassenaar steeds beter te vinden.

FOTO'S HIELCO KUIPERS

zijn plannen voor activiteiten als knutselen en bloemschikken. En wat gebeurde er toen de deuren voor de vakantie drie weken gesloten bleven voor de koffie-inloop? „Dan spraken we af in de binnentuin die daar geknipt voor is. Met thermoskannen koffie praatten we gezellig bij”, meldt Jansen.

### Starters

Ook doordat hun woning op de begane grond is en de buitendeur aan de buitenzijde van het complex zit, maken starters Elena Nijland en Dennie Jansen minder gebruik van de algemene ruimtes. Ze zijn wel 'erg blij' met de afgesloten parkeerplaats en de fietsstalling in het midden van het complex. En dat ze vorig jaar juni op 22- en 23-jarige leeftijd een eigen woning betrokken, konden ze toen nauwelijks geloven.

Zo haalde Elena bij de officiële overhandiging van de sleutels aan hoe ze tweemaal half jaar daarvoor naar een voorlichtingsdag was geweest over het project. „Ik zat toen nog op school en sprak iemand van de woningbouwvereniging. Die zei eerlijk dat ik met mijn inschrijffduur - ik stond vanaf mijn achttiende ingeschreven - nauwelijks kans zou maken op een woning. Sinds eind vorig jaar zochten mijn vriend en ik iedere dag naar woningen en reageerden we verschillende keren via Woonnet Haaglanden. Maar steeds zaten we ernaast. Het is echt een wonder dat het gelukt is.”

„Extra fijn” vinden ze het dat alles 'helemaal nieuw' is en hun

huis de eerste jaren 'weinig onderhoud nodig heeft'. De huurprijs komt volgens hen redelijk overeen met andere starterswoningen in Wassenaar. Ze zien wel een groot verschil: „Ons energiezuinige appartement maakt geen gebruik van gas en onze elektriciteitskosten zijn maar een paar tientjes in de maand. Als wij vergelijken met vrienden van ons die ook samen zijn gaan wonen in bestaande sociale huurwoningen, zijn hun gas- en elektriciteitskosten ongeveer vijf keer zo hoog. Alles wordt tegenwoordig duurder en om méér dan honderd euro per maand te besparen op vaste lasten is mooi meegenomen.”

Toen het wonen hem meer ging kosten dan hij maandelijks binnen bracht, moest de 58-jarige Jansen zijn Haagse koopappartement verkopen waar de wind doorheen kierde. Doordat hij ook als huisbezitter jaarlijks de inschrijving als woningzoekende verlengde, wat hem een paar tientjes kostte, kwam hij in aanmerking voor een huurwoning. En dankzij huursubsidie hoeft hij niet meer naar de voedselbank; hij houdt zelfs geld over.

### Gedeelde plekken

Twaalf keer kaapte net een andere woningzoekende een flatje in het complex voor zijn neus weg. De dertiende keer kreeg hij de 'precies de woning die het moest zijn'. Hij heeft veel zon, kijkt 'heel paradijselijk' uit op de bomen van het park aan de overkant van de Zuidwijklaan en heeft ook goed zicht op de binnentuin en ander groen

„Met elkaar  
letten we op  
dingen. Soms  
ligt er  
zwerfafval. En  
als je met elkaar  
ergens loopt,  
pak je dat op en  
gooi je dat weg

Marcus Jansen

in het complex. „Met elkaar letten we op dingen. Soms ligt er zwerfafval. En als je met elkaar ergens loopt, pak je dat op en gooi je dat weg.”

„Het is een leuk klein dorp in een dorp, een binnensamenleving met gezamenlijke plekken die je deelt”, valt Sandra Gout op als ze er weer eens door het gebied loopt. „Ik ben wel eens op jongens toegelopen toen ze een pizza zaten te eten op het bankje in de binnentuin. 'Wat zitten jullie gezellig', heb ik ze gezegd. 'Maar gooi de doos alsjeblieft bij mij in de container. En blijf niet te lang. Want hier

gaan straks kinderen slapen.”

Gout woonde in de een van de veertig naorlogse woningen die moesten wijken voor het nieuwbouwcomplex. Uit ervaring weet ze hoe het er kon schimmelen boven de kleigrond en hoe warm het in de zomer kon zijn, zelfs wanneer de dekbedden voor de ramen hingen. Op winterdagen kon het juist koud zijn, zeker wanneer de wind verkeerd stond: „Maar ik begreep dat het door oude leidingen moeilijk te isoleren was.”

### Minder tuin

Ze had een plekje in het nieuwe complex kunnen krijgen. Hoe aantrekkelijk ze zo'n nieuw gebouw met 'redelijke lage huren en andere kosten', ze koos voor een huis er net tegenover: „Ik heb er een grotere tuin dan ze in het complex konden bieden.” Zo hebben benedenwoningen in plaats van een balkon een veranda achter een groene buffer. Dus zag ze hoe haar eigen woning werd gesloopt - toen mijn slaapkamer werd verbrijzeld, was dat toch wel even schrikken' - en vervolgens 86 appartementen verrezen.

De directeur van de woningbouwvereniging durft niet te zeggen dat door dat hogere aantal de bouw veel goedkoper is geworden. „Wel dat we, door er slim naar te kijken, meer huizen hebben kunnen neerzetten dan we eerst dachten.” Zo mocht de centraal in het gebied lopende Stompwijkstraat weg van de gemeente en vond ze één parkeerplek per woning ge-

noeg: „Dat scheelde veel ruimte. Als we 1,8 parkeerplek per woning hadden moeten creëren, zoals in veel andere delen van de gemeente, dan had bijna de helft van de wijk uit parkeerterreinen bestaan.” Ook is ruimte bespaard door minder schuurtjes of bergingen te bouwen, maar gezamenlijke stallingsruimtes voor (elektrische) fietsen. Ook zijn er stalplekken voor scootmobielen gecreëerd in het project dat naar de verdwenen Stompwijkstraat is vernoemd.

### Bouwen, bouwen

„De mantra is Nederland is: bouwen, bouwen, bouwen. En tegelijk roept iedereen; maar waar dan en hoe dan? Nergens is ruimte. Ik denk dat daar de kracht van dit project in zit. Dat je buiten de geijkte paden kunt denken en je partners meekrijgt. Zo beseften we dondersgoed dat de keuze om veertig woningen te slopen een hele gevoelige is. Want in feite zeg je dat veertig mensen hun woning moeten verlaten voor een groter goed waar zij niet per se een belang bij hebben. Maar we hebben de huurdersvereniging kunnen winnen door het grotere plaatje te schetsen: we hebben slechte woningen waar we enorm in kunnen investeren waardoor ze iets beter worden. Het grotere probleem, de behoefte aan woningen, lossen we er niet mee op. Zo zijn de wachtlijsten in Haaglanden zes jaar en oplopend. Er zijn horrorverhalen van mensen die al tien jaar wachten en nog steeds niet in aanmerking komen voor een woning.”



### Andere kanshebbers

Andere kanshebbers voor de Betaalbaar Wonen Prijs zijn een complex van 132 flexwoningen in Bergschenhoek voor ontheemde Oekraïners en spoedzoekers, zoals pas gescheiden Nederlanders. En een woontoren met driehonderd sociale huurwoningen in de Binckhorst in Den Haag, deels bedoeld voor starters en jongeren tot 23 jaar, bedrijfsruimten en een gemeenschappelijke (natuur)inclusieve daktuin. Op 5 september wordt duidelijk wie goud, zilver en brons krijgen.