

Een toekomst zonder leegstand

22-01-2016 09:35

Er gaat in Nederland de komende tijd erg veel gebeuren op woongebied en semipermanente bouw gaat hierin een grote rol spelen. Gemiddeld is 10% van de mensen in Nederland op zoek naar tijdelijke woonruimte, altijd. Het gaat hierbij om studenten, starters, mensen die in scheiding liggen of statushouders. Zij zorgen voor een continue vraag naar tijdelijke woonruimte. Toch hebben we in Nederland te maken met leegstand. Hoe kunnen we deze twee, op het eerste gezicht, uitersten tot elkaar brengen?

Gemeenten, en daarmee woningcorporaties, moeten voor verschillende doelgroepen geschikte huisvesting realiseren. Mocht de woonruimte op een later moment niet langer nodig zijn voor het huisvesten van een bepaalde doelgroep, dan moet een gebouw eenvoudig aangepast kunnen worden aan de woonvraag die er op dat moment is. Dennis Bol van De Meeuw Bouwsystemen: "Hoe stel je dat vast als je niet weet hoe de toekomst eruit ziet? Of als je verwacht dat de woonvraag er morgen al totaal anders uit ziet dan vandaag? Hoe realiseer je woningen die ruimte bieden aan vernieuwing en tegelijkertijd – letterlijk – aan veranderende bewonersaantallen en -groepen?"

Door de steeds sneller veranderende vraag worden gebruikperiodes korter. Gebouwen zijn tegenwoordig vaak al na 5-10 jaar gedateerd. Vastgoed is tot nu toe alleen in staat geweest een statisch antwoord te geven op een dynamische vraag, met leegstand tot gevolg. Nieuwe bouw- en woonconcepten moeten voor een oplossing gaan zorgen.

Functionele levensduur als uitgangspunt

Bol: "Keer op keer blijkt dat de Nederlandse woningmarkt behoefte heeft aan woningen die snel gerealiseerd kunnen worden, eenvoudig aanpasbaar of verplaatsbaar zijn en tegelijkertijd comfort en duurzaamheid bieden. Woningen die met eenvoudige ingrepen kunnen worden aangepast aan de wensen van een nieuw type bewoner en daarmee voor verschillende doelgroepen nuttig zijn. Zo behoudt een gebouw zijn waarde. De levensduur van een gebouw kunnen we daarmee definiëren als de tijd dat we het gebouw echt kunnen gebruiken, de tijd dat de ruimte voldoet aan de functie.

Gebouwen die zich kunnen voegen naar de actuele vraag zijn hiermee wat betreft capaciteit en functionaliteit toekomstbestendig. De bouwsector wordt uitgedaagd om mee te denken over oplossingen die steeds opnieuw inzetbaar zijn en daarmee passen binnen de ambitie om te komen tot een duurzame, circulaire economie."

Semipermanente bouw

Bouwen voor de eeuwigheid is niet langer een optie, het is tijd voor een nieuwe standaard. "Semipermanent wonen is een vorm van bouwen die eenvoudig aanpasbaar is in volume, comfort, en design", aldus Bol. "Aanpassingen aan groei en krimp zijn eenvoudig mogelijk, simpelweg door bouw delen moeiteloos toe te voegen of weg te nemen, te veranderen of te verplaatsen, of van een nieuwe buitenschil te voorzien. Dit type woningen behoudt zijn economische waarde vanwege de mogelijkheid tot volledige herinzetbaarheid."

"Ook de functie is aanpasbaar, mocht de woonruimte aan de woonvraag van een ander bewonersprofiel voldoen. Als de behoefte voor een gebouw niet meer bestaat, dan kan het gebouw (gedeeltelijk) retour naar de producent vanwege de volledige herinzetbaarheid. Dit sluit naadloos aan op de internationale trend 'van eigendom naar gebruik'; producenten blijven eigenaar van het product en er wordt alleen betaald voor het gebruik ervan. Hiermee komt het huren van woningen en woongebouwen in beeld, waarmee ook voor kortere en beter overzienbare perioden een gebouw kan worden gebruikt. Dit brengt een beperkter risico met zich mee."

Vanuit de beleggerswereld is er steeds meer belangstelling voor dit concept, omdat het een vorm van bouwen is die mogelijk is onder een tijdelijke vergunning. In een korte, overzienbare periode kan een aantrekkelijk rendement behaald worden.

Bol: "We weten niet precies wat we kunnen verwachten als het gaat om demografische ontwikkelingen. Een dergelijke dynamische ontwikkeling moet je niet met een statisch antwoord willen beantwoorden. Daarom moeten we de traditionele, vaste vorm van bouwen los gaan laten en ons richten op aanpasbare bouw. Zo zullen vraag en aanbod steeds beter op elkaar aan gaan sluiten."

Een bijdrage van [De Meeuw](#).