VASTGOED JOURNAAL

Città Romana | 'De plek om actief en ondernemend ouder te worden'

21-10-2019 13:10



De Nederlandse woningmarkt functioneert op het ogenblik voor geen meter. Nieuwkomers maken nauwelijks kans op een woning door de steeds sneller stijgende woningprijzen. Er wordt veel te weinig gebouwd om aan de vraag te voldoen. En er is veel te weinig doorstroming, waardoor de markt stagneert. Om slechts een drietal van de vele oorzaken van de huidige malheur te benoemen. Dat vraagt om creatieve oplossingen, waarmee de zaak weer in beweging wordt gebracht.

'Herbestemming van vakantieparken is in Nederland niet gebruikelijk'

Slimme oplossingen zoals van Johan Janzen en Alex Sievers van Città Romana in Hellevoetsluis hebben bedacht. Vastgoedjournaal is nieuwsgierig en gaat in gesprek met deze twee creatieve ondernemers. Zij zouden, simpel gezegd, een deel van het woningbestand van hun vakantiepark een permanente bestemming willen geven. Daarmee willen ze zich richten op de seniorenmarkt, omdat daar een deel van het huidige woningmarktprobleem ligt en er ook nog eens een maatschappelijke kans te benutten is. Zoals iedereen weet wonen senioren vaak in te grote huizen. Huizen die voor gezinnen gebouwd zijn en door gezinnen gewenst. Maar die senioren verhuizen pas als er een fysieke noodzaak is. En dat terwijl er toch een grote verhuisgeneigdheid bestaat onder diezelfde senioren. Als je goed nadenkt is het niet zo vreemd dat al die senioren blijven zitten: er is niet echt veel keuze anders dan een kleiner, groter, goedkoper of duurder huis, of

een andere stad. Om de doorstroming een boost te geven is het van belang dat andere woonvormen voor deze groep worden gerealiseerd. Woonvormen die ondernemerschap en vitaliteit bevorderen. Zo'n buurt wil Città Romana zijn.



Alternatieve bestemming

'De overheid wil steeds meer toe naar een samenleving waarin sprake is van eigen regie'

Herbestemming van vakantieparken is in Nederland niet gebruikelijk. Maar met de Actie-Agenda Vakantieparken die het Ministerie van BZK vorig jaar presenteerde (zie kadertekst, red.) is er ruimte ontstaan om flexibeler om te gaan met de problematiek die soms gekoppeld is aan vakantieparken. Johan Janzen: "Van meet af aan, sinds het begin in 1997, was de bewoning van Città Romana 30% toeristisch en, noodgedwongen, 70% zakelijk, waarbij we ons richtten op de Rotterdamse haven waar altijd veel tijdelijk personeel aan de slag was vanuit o.a. Engeland, Duitsland, België, maar ook Nederlandse bedrijven". Alex Sievers: "Die zakelijke doelgroep is natuurlijk niet de doelgroep die je voor een vakantiepark voor ogen hebt. Bovendien zal deze doelgroep met de robotisering en automatiering afnemen. Veel liever bedienen we een groep bewoners die ook maatschappelijk voor Hellevoetsluis van belang is".

Actie-agenda vakantieparken 2018-2020

Eind vorig jaar presenteerde de minister van binnenlandse zaken Kasja Ollongren aan de Tweede Kamer de Actie-agenda vakantieparken 2018-2020, die richting moet geven aan de beleidsinzet rondom vakantieparken.

Want er moet wat gebeuren vinden alle bij de totstandkoming van het rapport betrokken partijen: gemeenten, provincies, ondernemers, maatschappelijke organisaties en het Rijk. Wat is er aan de hand? Uit onderzoeken van ZKA Leisure Consultants1 blijkt dat ongeveer één derde van de vakantieparken in Nederland geen gezond toeristisch toekomstperspectief heeft. Deze parken zouden moeten worden gerenoveerd, getransformeerd of gesaneerd. Eén van de mogelijkheden zou kunnen zijn om, een deel van, vakantieparken die onvoldoende toeristisch perspectief heeft, te transformeren tot een woonbestemming. Waarbij voorkomen zou moeten worden dat het vakantiepark, zoals nu nogal eens gebeurt, dienst doet als 'laatste uitwijkplaats voor mensen die op de reguliere woningmarkt niet terecht kunnen'. Zoals mensen met een urgente woonvraag die via de reguliere wegen niet 1, 2, 3 kan worden ingevuld. Maar ook mensen die vakantieparken gebruiken of misbruiken om ‘onder de radar’ te blijven. Een complex vraagstuk waarbij de gemeentelijke en provinciale overheid, samen met marktpartijen zich moet inzetten om te komen tot integrale en locatie-overstijgende oplossingen die dit proces op gang kunnen brengen en versnellen.

Onderscheidend woonmilieu

'Je zou deze woningen op dit moment, in de huidige bouwsituatie met sterk gestegen prijzen, niet meer op die manier kunnen realiseren'

Het vormde voor Janzen en Sievers de aanleiding om al in 2008 actief bezig te zijn met alternatieve aanwendingen van hun park. En die liggen buiten het toerisme, want uit diverse onderzoeken is wel gebleken dat toerisme geen rendabele businesscase biedt. Janzen: “De concurrentie is groot en zeer divers, variërend van de opkomst van platforms als Airbnb, tot de komst van steeds meer chaletparken en de mogelijkheid om voor een paar tientjes naar goedkope, zonnige mediterrane bestemmingen te vliegen. Dus zijn we gaan kijken naar alternatieve oplossingen.” Eén daarvan was permanente bewoning. Janzen: “Città Romana heeft kwalitatief hoogwaardige woningen in een mooie parkachtige omgeving, met alle mogelijke voorzieningen voor toekomstige permanente bewoners. Ze zijn grondgebonden, gelegen aan het water en zeer betaalbaar. Veel woningen hebben een rieten kap. Hoe mooi is dat? Je zou deze woningen op dit moment, in de huidige bouwsituatie met sterk gestegen prijzen, niet meer op die manier kunnen realiseren. Als je al zou kunnen bouwen met de actuele stikstofproblematiek.”

VASTGOED JOURNAAL



Community
Janzen en Sievers richten zich om meerdere redenen op de doelgroep senioren. In de eerste plaats omdat senioren een belangrijke, misschien wel cruciale, rol spelen bij de doorstroming op de woningmarkt. En ook omdat die groep vaak op zoek is naar een kleinere woning, omdat de kinderen het huis uit zijn. Die praktische overwegingen, kunnen worden aangevuld met misschien nog wel belangrijkere argumenten op het vlak van gezondheid en participatie in de samenleving. Sievers: “Met de woningen op Città Romana bieden we deze groep niet alleen een aantrekkelijke woning, maar ook meteen een attractieve sociale omgeving. Wij realiseren ons steeds meer dat gezond leven voor een belangrijk deel wordt bepaald je netwerk, saamhorigheid, door betekenis te hebben en door samen dingen te ondernemen. Kijk hoeveel mensen vereenzamen en hun plek in de samenleving verloren zien gaan bijvoorbeeld omdat ze niet meer werken.

“Ik vind het mooi om te zien dat onze ambitie gewaardeerd wordt door onze doelgroep van jonge en actieve senioren"

Città Romana wil die ondernemende en vitale omgeving bieden en faciliteren. Niet op de allereerste plaats gericht op zorg, maar gewoon op het ertoe doen. Mensen kunnen hier elkaar stimuleren. Iets wat trouwens nu al gebeurt, want er wordt al vanalles georganiseerd. En trouwens: de overheid wil steeds meer toe naar een samenleving waarin sprake is van eigen regie. Wij bieden hier een community waarin samenredzaamheid voorop staat en waarin er een veel minder groot beroep wordt gedaan op iets als de Wmo. En als ik even door een erg idealistische bril naar de toekomst kijk, zou je hier wellicht een Nederlandse Blue Zone kunnen creëren waarin gezondheid, een sociaal netwerk en welzijn voorop staan.”

VASTGOED JOURNAAL

Samenwerken
Janzen: “Ik vind het mooi om te zien dat onze ambitie gewaardeerd wordt door onze doelgroep van jonge en actieve senioren. In korte tijd hebben meer dan 1.100 huishoudens zich aangemeld als geïnteresseerd om hier te komen wonen. Graag willen we met de mensen die wellicht straks hier komen wonen, de gemeente en de regio samenwerken aan veel levendigheid en interactie. De woonvorm zoals wij die voor ogen hebben is daar echt ideaal voor”.

Redactie