VASTGOED JOURNAAL

# Wibaut en AIVM | Betaalbare woningen voor jongeren en starters

17-10-2019 12:12



**Veel jongeren en starters komen vandaag de dag moeilijk aan goede huisvesting. Juist voor die groep willen ontwikkelaars Wibaut en AIVM concept '1828' realiseren: betaalbare huurwoningen van 25 m2 of 50 m2 met een omvangrijk pakket aan collectieve voorzieningen in een aantrekkelijke woonomgeving. De realisatie van de eerste complexen is in vergevorderd stadium.**

**"Het gaat ons om de bouw van aantrekkelijke, comfortabele, duurzame en dus energiezuinige woningen."**

Veel jongeren kunnen geen fatsoenlijk huis vinden. Ontwikkelaar Ernest van der Meijde spreekt over toenemende woningnood. "De sociale huursector kent lange wachtlijsten. Veel jonge mensen komen gewoonweg niet aan de beurt; als zij al in aanmerking komen voor een gereguleerde woning. Corporaties hanteren noodgedwongen strenge inkomensnormen. Verdien je te veel, dan ben je vervolgens aangewezen op de vrije huur- of de koopsector. Maar die woningen zijn schaars en veelal onbetaalbaar. En de nood groeit. De alsmaar stijgende huur- en koopprijzen maken het voor onze doelgroep steeds lastiger nog een goede woning te vinden.

**"Wij willen ons niet beperken tot alleen een ontmoetingsplek of een gemeenschappelijke wasmachineruimte".**

Hij denkt met collega-ontwikkelaar en belegger Jan Jaap van Kampen een passend antwoord te hebben

gevonden. Hun concept heeft als aanduiding 1828 en omvat woningen met een oppervlakte van 25 m2 of van 50 m2. Voor alleenstaanden, respectievelijk stelletjes. “We willen een aantrekkelijke woning bieden. Maar dat niet alleen. Aan onze complexen willen we goede gemeenschappelijke voorzieningen toevoegen.” Wibaut en AIVM hebben in Haarlem bewonerspanels gehouden. Volgens Van Kampen blijkt daaruit dat voor collectieve voorzieningen serieuze belangstelling bestaat. Wel zijn de potentiële bewoners kritisch. “Wij willen ons niet beperken tot alleen een ontmoetingsplek of een gemeenschappelijke wasmachineruimte. Er kan ook worden gedacht aan een gym, een multimedia-lounge of een studieruimte. Daarvoor bestaat onder jonge mensen beslist interesse. Zij wijzen ons ook op het belang van een goede stallingsruimte voor de fiets. Bij een beperkt deel van de toekomstige bewoners bestaat er belangstelling voor deelauto’s of deelscooters, dus ook die willen we aanbieden.”



*Jan Jaap van Kampen komt uit een familie van makelaars. Ook hij is in die branche actief geweest. In 2012 koos hij voor de oprichting van AIVM als zelfstandig belegger in onroerend goed. Zijn specialiteit is woningbouw. Met een focus op de regio Amsterdam-Haarlem is Van Kampen zowel betrokken bij nieuwbouw- en transformatieprojecten voor de markt, als de opbouw van een eigen woningportefeuille.*

**Energiezuinige woningen**

1828 kent twee woningplattegronden: een kleine eenpersoonsstudio of de dubbele oppervlakte voor een tweepersoonshuishouden. “Het gaat ons om de bouw van aantrekkelijke, comfortabele, duurzame en dus energiezuinige woningen.” Het kleinste type zal doorgaans in het gereguleerde segment worden aangeboden. “Dat zijn sociale huurwoningen waarbij sprake kan zijn van huurtoeslag. De rest valt in de vrije sector”, aldus Van Kampen. Hij benadrukt dat de complexen niet na realisatie zullen worden verkocht. “We houden onze

woningen in eigen portefeuille. En nemen ook het beheer op ons.”

“Wij richten ons op de zestig grote steden van ons land, minus de vier grootste steden”

Helemaal uniek is hun oplossing niet, erkennen de initiatiefnemers. In de grote steden zijn partijen als Change= en Greystar aanwezig met soortgelijke concepten. Maar Wibaut en AIVM focussen zich nadrukkelijk op andere plekken in het land. “Wij richten ons op de zestig grote steden van ons land, minus de vier grootste steden”, aldus Van der Meijde. Ook denken de ontwikkelaars niet aan heel omvangrijke complexen. “Het gaat ons om projecten van honderd tot tweehonderd woningen. Die schaal biedt voldoende mogelijkheden om goede voorzieningen te realiseren. Bovendien blijft het ruimtebeslag zo beperkt. In onze dichtbebouwde steden waar elke plek een bestemming heeft, is het ontzettend moeilijk ruimte te vinden voor grote woningcomplexen. De daarvoor benodigde grond is ook niet voorhanden. Bij een wat kleiner complex is dat allemaal wat makkelijker te doen. Dat geldt ook voor de acceptatie door de buurt; de omgeving zal een kleiner concept eerder omarmen.”



*Ernest van der Meijde begon zijn loopbaan in de evenementenbranche. Hij werkte voor Endemol en Maison van den Boer. Tijdens die carrière begon hij met het ontwikkelen van vastgoed. Met zijn eerste project, de herontwikkeling van een bestaand gebouw in het centrum van Haarlem tot drie luxe appartementen, was zijn passie voor vastgoedontwikkeling geboren. Van der Meijde is eigenaar van Wibaut.*

**Twee grondaankopen**

Als voorbeeld dienen twee locaties waarvoor de plannen in een vergevorderd stadium zijn. “In zowel Haarlem

als Overveen hebben wij grond aangekocht om onze woningbouwplannen te realiseren. Er is een begin gemaakt met de ruimtelijke voorbereiding en we hopen daar op niet al te lange termijn te kunnen starten met de bouw", aldus Van Kampen. Welke plek het eerst aan bod zal komen, durven beide heren niet te zeggen. "Het kan zo maar zijn dat nog een andere stad met die eer gaat strijken. We merken dat veel gemeenten de toenemende problemen met de huisvesting van jongeren onderkennen. Bijvoorbeeld in Gouda bestaat veel belangstelling voor ons concept. De gemeente is ontzettend enthousiast. Wellicht zijn zij als eerste aan bod."

***Concept 1828***

*Veel jongeren van 18 tot 28 jaar komen maar moeilijk aan huisvesting. Wibaut en AIVM willen die starters helpen met de bouw van deels gereguleerde huurwoningen van 25 m2 of 50 m2 in combinatie met gemeenschappelijke voorzieningen. Daarbij wordt gemikt op projecten van honderd tot tweehonderd woningen in kleinere steden. Niet alleen in de Randstad. Ook daarbuiten. Doel is de komende jaren minstens tien van dergelijke complexen te ontwikkelen en in eigen beheer te exploiteren.*

Bert Pots