

'Full service appartementen met gedeelde voorzieningen zijn de toekomst'

13-03-2020 10:26

Het is een niet te ontkennen trend: het steeds kleiner worden van woningen, wat samengaat met gedeelde voorzieningen. Waar komt deze trend vandaan en hoe gaat deze zich ontwikkelen? Olaf Terpstra, Hoofd Real Estate bij Camelot Europe, werpt licht op de zaak.

Waar komt deze trend van een steeds kleiner wordend woonoppervlak vandaan?

Terpstra: "In de stedelijke gebieden zie je inderdaad dat de woningen steeds kleiner aan het worden zijn. Denk bijvoorbeeld aan studio's: vroeger was er beperkte behoefte voor dit woonproduct. Inmiddels neemt het aandeel microwoningen in rap tempo toe. Eerst waren het de pioniers die steeds kleiner gaan wonen, jongeren, studenten, maar je ziet deze trend doorzetten naar starters en stadsveteranen (tweepersoonshuishoudens die nadat de kinderen uit huis zijn, terugkeren naar de stad)."

"Deze trend heeft mogelijk twee hoofdredenen. Enerzijds is hij ingegeven door betaalbaarheid; de huizenprijzen stijgen en een kleiner huis kost over het algemeen minder. Aan de andere kant komt dit door ruimtegebrek. Mensen trekken naar de stad en specifieke stedelijke gebieden en daardoor ontstaat op deze plekken meer vraag naar woonruimte. Om in de beperkt beschikbare stedelijke ruimte aan die stijgende vraag te voldoen, is verdichting noodzakelijk. Een oplossing is de hoogte in, en/of compacter bouwen."

Vanwaar die trek naar de stad?

"De stad zal altijd aantrekkelijk blijven. Mensen willen leisure en dat is er in de stad. Maar ook de veranderingen in mobiliteit hebben grote invloed op deze ontwikkeling. Er is de laatste jaren flink geïnvesteerd in het openbaarvervoersnetwerk in en tussen de steden en de bereikbaarheid per OV wordt daardoor steeds beter. Daar tegenover staat dat het op de snelwegen steeds drukker wordt, er steeds meer files ontstaan en steden automobilisten weren. Als je in een dorpje buiten de steden woont, ben je afhankelijk van een auto. Maar in de stad heb je die auto steeds minder nodig. Duurzaam denken en doen is gemeengoed geworden. Steeds minder (stedelijke) jongeren lijken behoefte te hebben aan het halen van hun rijbewijs. Mensen kiezen hun woonplek dus het liefst nabij openbaarvervoerhubs, waar mobiliteit georganiseerd is."

En hoe hangen deze ontwikkelingen samen met de stijgende vraag naar gedeelde voorzieningen?

"Woningen worden kleiner en daarom zijn er slimme indelings- en inrichtingsoplossingen noodzakelijk om niet in te boeten op het wooncomfort. Gebruik en beschikbaarheid van voldoende private ruimte blijft heel belangrijk. Er is echter steeds meer de bereidheid om 'bezit' in te leveren daar waar het secundaire ruimte betreft. Door bepaalde voorzieningen te delen met de burens, blijft er in het appartement zelf meer ruimte over. Dit maakt dat voorzieningen een dienst worden in plaats van bezit. Denk aan gezamenlijke wasmachines voor het gebouw in plaats van ieder een eigen of gezamenlijke werk-/hobbyruimten. Dit pay per use-concept zie je overigens ook terug in diverse andere branches. Bijvoorbeeld Greenwheels en Swapfiets, waarbij mensen een abonnement hebben op een auto of een fiets."

"De combinatie van het feit dat mensen steeds korter op plekken wonen en dat duurzaamheid steeds belangrijker wordt, maakt ook dat full service appartementen steeds populairder worden. Dus woningen waar niet alleen gedeelde voorzieningen bij horen, maar die al compleet gestoffeerd en gemeubileerd worden opgeleverd. Waarom investeren in meubilair en tapijt als je binnen vier jaar toch doorstroomt? Dan is het huren hiervan per saldo voordeliger en belangrijker nog: veel duurzamer."

"Overigens nemen de meeste gezinnen die het kunnen betalen nog steeds het liefst een grondgebonden

woning met tuintje. Gevoelsmatig – ik heb ook kinderen – denk ik dat dit zo blijft. Je wilt je kinderen buiten laten spelen en gunt hen ieder een eigen kamer. Maar sommige mensen blijven overgeleverd aan de stad. En betaalbaarheid is dan een groot knelpunt, zoals ik eerder al noemde. Er zijn weinig middensegment woningen voor bijvoorbeeld diensverlenenden, schoonmakers, leraren, politieagenten, et cetera. Die moeten ook ergens wonen. Waar ga je daarmee naartoe? Je kunt ze niet dwingen in een flatje te gaan wonen met één slaapkamer. We kunnen ook geen grondgebonden woningen gaan bouwen in de stad, de ruimte is beperkt en het is onbetaalbaar."

"Hier komen die kleinere woningen met gedeelde voorzieningen weer om de hoek kijken. We moeten in het stedelijk gebied naar complexen met meer collectieve buitenruimte bijvoorbeeld in vorm van grote daktuinen of binnenhoven met speelvoorzieningen, moestuinen en zitgelegenheden. Gemeenten sturen hard aan op sociaal en midsegment woningen, stellen hoge eisen aan de programmering en duurzaamheid. Het lijkt een bijna onmogelijke puzzel voor de hoog stedelijke gebieden. Vanuit de woningcorporaties mogen ze hier ook meer mee gaan doen. Vraag is of de huurniveaus en investeringskosten voor dit segment nog voldoende met elkaar in balans zijn. Hier ligt ook een taak voor de politiek."

Op welke manier speelt Camelot in op deze vraag?

"Camelot biedt zowel tijdelijke als permanente huisvesting aan studenten en jongeren, starters en young professionals. De studio's en microwoningen die wij verhuren zijn gemeubileerd en gestoffeerd en daarnaast hebben onze complexen gedeelde voorzieningen als een dakterras, een wasruimte met wasmachines, ontmoeting- en werkruimte, een gameroom en dergelijke. Maar we bieden meer dan dat omdat we merken dat met deze woonvorm onze rol als beheerder verandert."

"Als beheerder ben je niet meer degene die alleen de verhuur en de sleutelafgifte doet. De rol wordt breder en vraagt ook om het bieden van meerwaarde in sociale en maatschappelijke zin. Wij zorgen voor sociale ruimtes in onze panden en doen aan community building door het organiseren van allerlei events. Bij ons wonen veel internationale studenten, die makkelijk vereenzamen. Wij nemen de verantwoordelijkheid op ons om dit tegen te gaan."

"Ook bij de ontwikkeling van onze nieuwbouwprojecten houden we hier rekening mee. Kijk bijvoorbeeld eens naar onze Campus 015 in Delft. Daar heb je in het midden van het pand een gemeenschappelijke zone over 5 verdiepingen. De verschillende niveaus hebben allen uitzicht op de omgeving maar ook op de overige vloeren in het gebouw. Als je op zo'n werk- en/of doeplek zit, kijk je dwars door het bouw en zie je iedereen die langskomt. Dat nodigt uit om gedag te zeggen en een praatje te maken. De minibioscoop is een plek waar je met vrienden via je eigen laptop een film of sportwedstrijd kunt bekijken. Zo ontmoet je bijna verplicht mensen."

Is deze trend is ook terug te zien in woningen voor senioren?

"Als je nog van senioren kunt spreken, ik noem ze liever stads- of woonveteranen. Het lijkt inderdaad het geval dat gevorderde woonconsumenten en studentencomplexen qua opzet naar elkaar toe groeien. Ze worden beiden een platform waar gewoond wordt en waar alle bewoners steeds meer van gezamenlijke voorzieningen gebruik gaan maken. Natuurlijk is de aard van deze voorzieningen anders. Ook in de zorg zie je ook dat het compenseren van persoonlijke ruimte wordt gedaan door het toevoegen van meer gezamenlijke ruimte, plekken waar mensen kunnen samenkomen. Je ziet ook al complexen met logeerkamers voor naasten."

"Ook dit heeft weer te maken met globalisering en veranderende mobiliteit. Mensen wonen verder uit elkaar vanwege hun job elders in het land of de wereld. Omdat ze mobieler zijn, internetdiensten hen makkelijker met elkaar in contact brengen en ze dus niet meer bij hun ouders in de buurt hoeven blijven wonen. Dit zorgt voor andere vragen en hier moet je als ontwikkelaar op inspringen. Bijvoorbeeld door voor collectieve logeerstudio's

te zorgen, is er toch slaapplek voor het geval dat een dochter of zoon met een kleinkind langskomt in zo'n complex. Terwijl de bewoners voor de rest van het jaar afdoende hebben aan slechts 45 m² woonruimte."

En hoe zit het met verschillende functies in één gebouw?

"Hoewel ooit nog het idee was om bepaalde zones in en rondom de stad monofunctioneel te gebruiken voor wonen, werken en winkelen, zijn we er inmiddels achter dat we liever een mengvorm hebben. We willen niet één plek met alleen kantoren, één met alleen winkels en een andere om te wonen, maar een combinatie van alles. Je ziet dit dan ook terug in concepten waar wonen en werken samen gaat in één complex. De begane grond heeft een meetingplek, horeca en winkels, dan een paar lagen kantoren en bedrijvigheid en daarboven wonen. 's Avonds maken bewoners van faciliteiten op de begane grond gebruik en werkenden doen dit overdag. Ik zie deze wens bij veel gemeentes terug. Het heeft geen zin om kantoorpanden om te bouwen naar wonen zonder dat je aan de omgeving daar faciliteiten zoals buurtsupers, kappers, kinderdagverblijf, scholen, wandelgebieden e.d. toevoegt. Door functies te combineren zorg je voor 24/7 bedrijvigheid en voorkom je dat je mobiliteitshubs alleen in de pieken gebruikt worden."

"Eigenlijk zou je dit nog veel verder kunnen doorvoeren. Denk aan de 'verplichte' ontmoetingsplekken in Delft en de overeenkomsten tussen seniorencomplexen en studentencomplexen. Aan de middensegment wooncomplexen met gedeelde voorzieningen. Wat als je die nu bij elkaar brengt? Als je ook nog eens zorgt voor gelegenheid om samen te werken, hobbies te beoefenen en te vergaderen, dan helpt dit om mensen bij elkaar te brengen. En dat hebben we nodig. En oud en jong kan veel van elkaar leren. Als ze samen in een complex zitten ontstaat er veel meer begrip en dit zal sociaal-maatschappelijk een meerwaarde hebben."

Over Olaf Terpstra

Olaf Terpstra is Head of Real Estate (of directeur ontwikkeling) bij Camelot Europe. Hij zit zijn hele leven al in de bouw- en vastgoedmarkt. "Ontwikkeling is zoveel breder dan alleen ontwerpen en bouwen. Het gaat veel meer over mens en maatschappij, de demografische ontwikkelingen, eisen t.a.v. bruikbaarheid en duurzaamheid maar ook de beschikbaarheid van grondstoffen en arbeid. Als ontwikkelaar moet je je goed inleven in wat er speelt en inspelen op de trends van morgen, anders kun je geen toegevoegde waarde creëren. En dat is onze taak als ontwikkelaar. Daarom investeert Camelot in slimme concepten op zowel gebouw-, gebruikers- als exploitatieniveau. Hiermee beogen wij duurzame oplossingen te realiseren met blijvende meerwaarde voor de toekomst."