VASTGOED JOURNAAL

'Huisvesting creëren voor jongeren levert meer op dan alleen woningen'

27-11-2020 14:26



Elke stad wil jongeren huisvesten. Elke stad wil dus betaalbare woningen bieden voor deze doelgroep, zou je denken. En elke stad omarmt dus woonconcepten die specifiek op jongeren gericht zijn, zou je denken. Helaas is de praktijk weerbarstiger.

Verbinding faciliteren

‘SPRINGPLANK NAAR ZELFSTANDIGHEID’

Ruim twee jaar geleden begonnen Ernest van der Meijde (Wibaut) en Jan-Jaap van Kampen (AIVM), samen met twee stille vennoten, het nieuwe woonconcept 1828. Zij willen bouwen voor jongeren van 18 tot 28 jaar, de groep waarvoor het aanbod aan betaalbare woningen bedroevend beperkt is. Vier kernwaarden ‘dragen’ het 1828-concept, aldus Van der Meijde: ‘Thuis, vrijheid, springplank en place to be. Het gaat niet alleen om de stenen, het gaat vooral ook om de levensfase waarin jongeren zich bevinden. Voor veel van hen is deze fase de start van veel nieuwe dingen: de eerste baan, een relatie, nieuwe sociale contacten, en ja, als het lukt: zelfstandig wonen.’

Die eerste eigen woning is een belangrijke katalysator voor vorming en ontwikkeling, betoogt Van der Meijde:

‘Onderzoek leert dat eenzaamheid onder jongeren veel voorkomt. Dat label plakken we altijd op ouderen, maar het is ook een groeiend probleem onder jongeren. Ons doel is daarom ook: verbinding faciliteren, daar voorziet onze programmering in. We willen dynamiek in de woon-community creëren en zo het thuisgevoel en de trots op de eigen woonplek versterken. Blijvend. We zijn ontwikkelaar en belegger, de 1828 Groep blijft als eigenaar betrokken.’



Rafelrandjes en tegenwind

Het is bekend dat de schaarste aan betaalbare woonruimte voor jongeren enorm is. Voor het 1828-concept wordt veel onderzoek gedaan, de database van geïnteresseerde jongeren bevat inmiddels 23.000 records en levert waardevolle feedback op. Toch moeten beide heren vaak de voering uit hun mond praten om groen licht van een gemeente te krijgen. Van Kampen: ‘Het verrast ons telkens hoeveel weerstand we krijgen. Als we het nou over een Natura 2000-gebied hadden, zou ik me er nog iets bij kunnen voorstellen. Maar wij richten ons juist op de rafelrandjes van de stad, oude verlaten plekken waar niemand iets wil bouwen. Ik heb geen verklaring voor die weerstand. Jongeren manifesteren zich weinig in gemeenteraden, ze zijn niet georganiseerd, ze hebben geen stem in de besluiten. Misschien kunnen ambtenaren zich minder goed verplaatsen in de problematiek als ze zelf geen kinderen in die leeftijd hebben. Opvallend genoeg merken we

wel dat áls we een keer een ambtenaar treffen die kinderen rond de 20 jaar heeft, de plannen zowat uit onze handen worden gerukt.’

De kloof tussen het nijpende tekort en het besef van urgentie bij gemeenten, belemmert de voortgang van 1828-projecten aanzienlijk. ‘Wat we ook vaak moeten uitleggen’, vult Van der Meijde aan, ‘is het idee van co-living. Alleenwonende jongeren hoeven geen vijftig vierkante meter. Ze vinden de helft vaak genoeg, mits er gemeenschappelijke voorzieningen zijn. We betrekken de doelgroep ook nadrukkelijk bij de invulling van die gedeelde ruimtes.’



Pioniersrol

Dat woningnood onder jongeren groot is, blijkt uit de responscijfers zodra een nieuw project wordt aangekondigd. Voor twee 1828-projecten bijvoorbeeld die op stapel staan in Haarlem en Overveen - samen goed voor circa 250 woningen - hebben zich al 10.000 inschrijvers gemeld. Zulke cijfers sterken beide heren in de overtuiging dat er veel werk aan de winkel is. De 1828 Groep richt zich primair op de middelgrote steden en vooral op werkende jongeren, de groep die vaak genegeerd wordt. De projecten betreffen alleen nieuwbouw, de efficiënte plattegronden in het concept zijn binnen transformaties niet goed (en niet duurzaam) te realiseren.

Die plekken voor nieuwbouw zijn er genoeg, aldus Van der Meijde: ‘Twee medewerkers zijn dagelijks met acquisitie bezig. Zij zetten de punt van een passer op een OV-knooppunt en trekken een cirkel waarbinnen het maximaal vijftien minuten fietsen van het station is. Straatje voor straatje zoeken zij naar mogelijk geschikte locaties.’ Van Kampen: ‘Zo hebben we het stuk grond in Haarlem aan het Spaarne gevonden, waar nu een oud transformatorhuis staat dat al lang niet meer wordt gebruikt. Een mooie plek in de oksel tussen een weg, een brug en het Spaarne. Ook op industrieterreinen vind je dat soort verrommelde plekken. Met jongeren kun je de verkleuring daarvan starten, dat gebeurt meestal niet met dure villa’s. Zij vervullen dan een pioniersrol, brengen nieuwe levendigheid in een verlaten gebied.’



Samenwerking gezocht

De 1828-woning

Een studio is 25 vierkante meter. Een klein deel van de maximaal circa 200 woningen per complex zal de dubbele omvang krijgen. Elk gebouw wordt ruim bemeten met collectieve voorzieningen (lounges, wasruimtes, sportschool, fietsenberging, etc.). De huur van een studio ligt ruim onder de sociale huurgrens. Servicekosten blijven onder de 100 euro.

Die rol kan een uitkomst zijn in meervoudige gebiedsontwikkelingen, waarin de ontwikkelaar ook een sociale opgave van de gemeente moet realiseren. De 1828 Groep is al betrokken bij een tender in Zoetermeer met als één van de eisen jongerenhuisvesting. Van Kampen en Van der Meijde willen nadrukkelijker op zoek naar dat soort samenwerkingen: ‘Wij vinden het niet erg om aan een spoorkant te bouwen waar we bijvoorbeeld een geluidswerende gevel moeten maken. Een inbrei-locatie aan de rand van een project? Kom maar op. Ik weet zeker dat we in gebiedsontwikkelingen met een opgave voor jongerenhuisvesting veel voor elkaar kunnen betekenen.’

Planning 1828-projecten

‘Het treintje begint te rijden’, zegt Van der Meijde. ‘Op drie locaties zijn we ver gevorderd in de ontwikkeling. De eerste oplevering zal naar verwachting begin 2022 plaatsvinden. Met zes grondeigenaren is inmiddels een intentieovereenkomst gesloten. Ons doel is om twee à drie nieuwe projecten per jaar te acquireren.’

Redactie