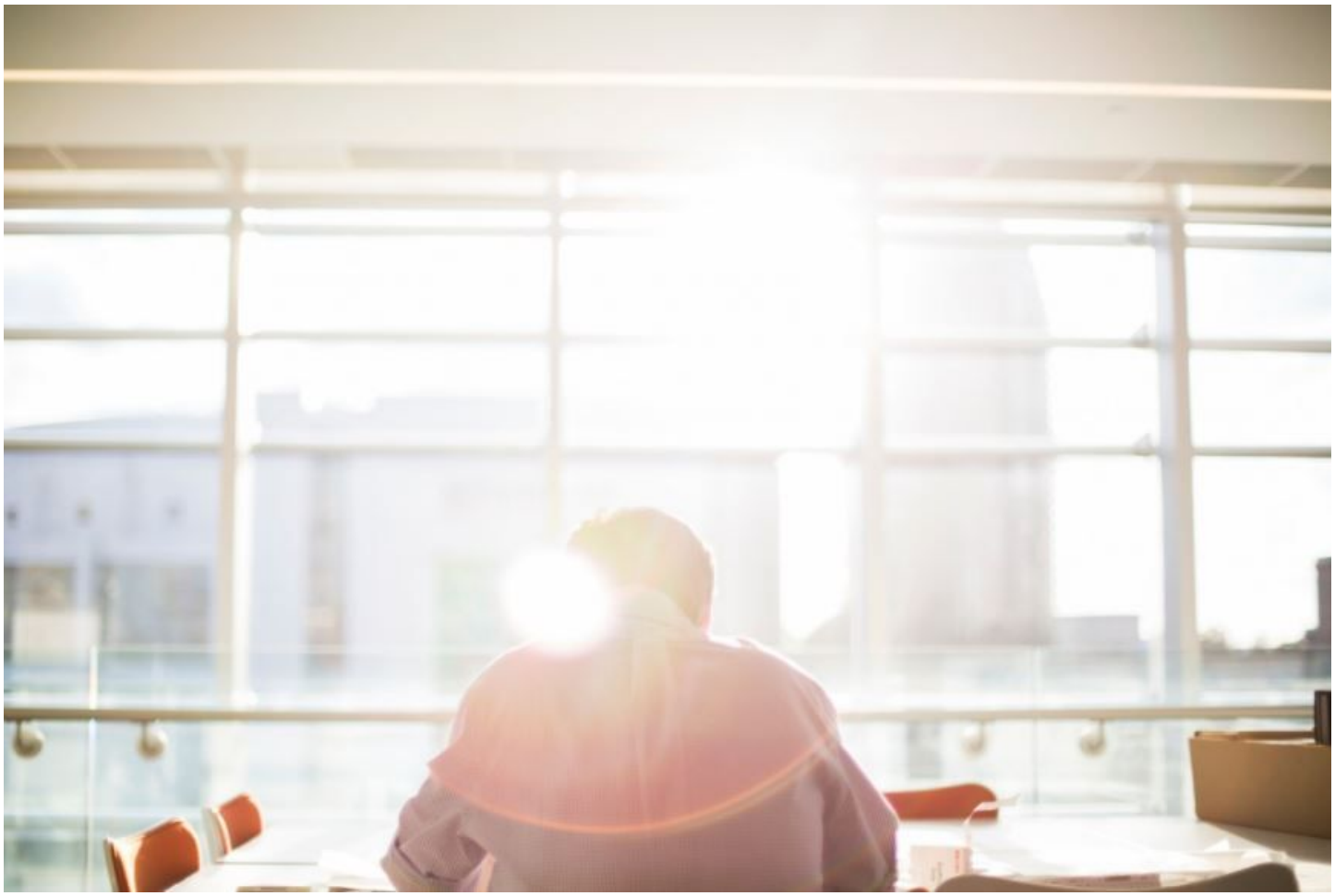
VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord Woonvormen

30-11-2020 18:45



Dit is de tweede VJ Special die in het teken staat van woonvormen. De in de vastgoedwereld vaak gehoorde term ‘woonvorm’ geeft vaak een omschrijving zoals 'gezin', 'commune' en 'serviceflat'. Maar een woonvorm is veel meer dan dat. Mijns inziens kunnen alle woonvormen, die in deze Special zijn opgenomen in ieder geval worden onderverdeeld in drie w’s: wie, waar en wat. Wie hebben de woningen nodig en met wie willen of kunnen zij daar wonen, waar moeten die woningen gebouwd worden en wat maakt de woningen anno 2020 voor de bewoner aantrekkelijk om te wonen?

Antwoorden op veel van deze vragen worden in deze VJ Special gegeven door 17 partijen die zich, ieder op hun eigen wijze en met hun eigen visie en expertise, dagelijks bezighouden met woonvormen in de breedste zin van het woord. Uiteraard is ieder artikel meer dan de moeite waard om te lezen, maar om voor uzelf een juiste volgorde te kunnen bepalen, worden ze in dit voorwoord alvast kort geïntroduceerd.

Wie

De wie lijkt het makkelijkst; want iedereen heeft tenslotte een dak boven het hoofd nodig, Maar met wie men de woonruimte deelt, kan enorm variëren. Alleen, met het gezin of met een grotere groep mensen met wie je iets gemeen hebt, zoals leeftijdsgenoten of collega’s.
Woningen voor ouderen die langer zelfstandig willen blijven wonen, zoals AM en Woonzorg samen ontwikkelen in het project Stadsveteraan, hebben andere behoeften dan de woningen voor de jongeren tussen de 18 en 28

jaar waar Wibaut zich met hun project 1828 op richt, die op hun beurt weer verschillen van de woningen voor arbeidsmigranten van KaFra.

Dat het belangrijk is hoe en met wie je woont, benadrukt ook Fred Tromp, managing director van Quarters. “Wij willen ons steeds nadrukkelijker profileren met community living. Onder het motto ‘we always bring people together’ verbreden we onze scope."

Tekort aan woningen
Wat overigens wel voor alle groepen geldt is dat er een tekort is aan het type woningen waar zij juist zo’n behoefte aan hebben. Simone van de Kuit, directeur-bestuurder van Stichting OpMaat wil graag het misverstand uit de wereld hebben dat het startersprobleem iets is van de laatste jaren. OpMaat helpt met financieringen starters in het zadel.

De bouwgrond voor woningen is schaars. Maar gelukkig zien we steeds meer partijen die in staat zijn om op andere manieren dan pure nieuwbouw toch nieuwe woningen te realiseren. "Er is een enorm tekort aan huisvesting voor studenten, young professionals en instromers van buiten in binnenstedelijke gebieden. Wat we dus moeten doen is meters erbij plussen, bijvoorbeeld door de leefruimte per bewoner te verkleinen of een dakopbouw of kelderonderbouw te maken.", zegt Jeroen Lentze van Lentze Property. Samen met architect Jeroen Lange van Studio Schaeffer heeft hij al menig pand in Den Haag geschikt gemaakt voor bewoning.

Ook Grehamer & Company erkent dat het anders omgaan met bestaande gebouwen veel meer mogelijkheden biedt. Het bedrijf transformeert in een overspannen woningmarkt verouderd vastgoed. "Maar lang niet alle kansen op extra woningbouw kunnen worden benut. Gemeenten ontkennen nog te vaak de noodzaak van transformatie", aldus oprichter Bas Gregoor.

Waar
We zien dat bouwgrond voor betaalbare woningen duur is en in binnenstedelijke gebieden ook nog eens schaars. Steeds vaker kijken ontwikkelaars dan ook naar de buitenrand van een stad. In sommige gevallen worden bedrijvenparken herontwikkeld tot mixed-used areas waar wonen en werken samengaan. Blauwhoed en Greystar Nederland vertellen in een dubbelinterview hoe zij een uithoek van de stad transformeerden tot een bruisende woonomgeving.

Waar ooit een sportpark stond, ontwikkelen Timpaan en UBA samen een nieuwbouwwijk van 282 woningen. Dit wordt in het Zuid-Hollandse Hillegom gebouwd naast een ander tuindorp dat al jarenlang min of meer autonoom is. Voor het toekomstige leefklimaat is het dus van belang dat er van tevoren al een sociale cohesie wordt opgebouwd. Daar is ook Jeroen de Willigen, creatief directeur van De Zwarte Hond het over eens. "Niet alleen het huis, ook de buurt telt", zegt hij.

En er zijn plaatsen in Nederland waar het misschien verstandiger was geweest om er geen woningen te bouwen, zoals het Groningse aardbevingsgebied. Modulair bouwer Jan Snel wist hier gelukkig in zeer korte tijd veilige wisselwoningen voor bewoners te realiseren die niet in hun eigen huis kunnen wonen tijdens versterkingswerkzaamheden.

Nederlandse woningen zijn erg in trek bij internationale beleggers. Catella IM Benelux vertelt waarom het een Nederlandse portefeuille bestaande uit residentieel en commercieel vastgoed ter waarde van €1,5 miljard heeft. Het gaat om circa 6.100 woningeenheden.

Maar ook particuliere beleggers kopen steeds meer vastgoed in eigen land. Don van Schaik, oprichter van Dormio Hotels & Resorts vertelt hoe een goede belegging ook een luxe vakantiewoning voor eigen gebruik kan

betekenen. En ziet hij een trend in de woonvormen op zijn resorts waarbij recreëren en werken steeds meer met elkaar verweven raken.

Wat
We hebben het nu gehad over met wie je wilt en kunt wonen en waar. Maar wat verwacht de mens anno 2020 van een woning? Welke rol speelt duurzaamheid hierin? “De vraag naar duurzame woonvormen neemt fors toe bij mensen die bewust met het verkleinen van de eigen CO2-foodprint bezig zijn”, aldus Peter Verhees. Onlangs heeft hij zijn co-living concept HABI volledig verduurzaamd en opnieuw gemeubileerd met vintage meubelen.

Dat de consument hout minded is geworden, hoorden we Jules Maessen, Stephan de Bonth en Ad Wouters. Met hun bedrijf Com Home ontwikkelden zij een modulair houtskelet voor woningen. Hierdoor worden woningen supersnel én duurzaam te realiseren.

En de mensen die zelf heel duidelijk voor ogen hebben hoe hun ideale woonvorm eruit moet zien, vinden in Gemeente Breda een partij die daar zeker oren naar heeft. Lysbeth Slotegraaf en Merel Mulders van Gemeente Breda vertellen over collectief particulier opdrachtgeverschap: "Tussen een kant-en-klare woning opgeleverd krijgen van een projectontwikkelaar en het volledig zelf bouwen van een woning zit een groot grijs gebied waarin we hopen partijen en expertises bij elkaar te kunnen brengen."

Wat daar heel mooi op aan zou kunnen sluiten is het businessmodel van JWG Architecten; met Privacy Plus worden de kosten van gemeenschappelijke ruimtes collectief worden opgevangen. “Je realiseert met elkáár een woongebouw. Aan mij de opdracht om de wensen in een passend ontwerp te vertalen”, aldus Jan Wijnand Groenendaal.

Eigenlijk is er na het lezen van deze VJ Special maar één conclusie mogelijk en dat is dat de betekenis 'woonvorm' niet onder één noemer is te vangen.

Sandra Lissenberg
Redacteur Vastgoedjournaal

Sandra Lissenberg