VASTGOED JOURNAAL

'Door samen bouwen, samen wonen, samen delen, krijg je meer waarde voor hetzelfde geld'

20-03-2023 15:51



Voor iedereen bouwen, is voor niemand bouwen, aldus architect Jan Wijnand Groenendaal, “dus is het in mijn ogen ook weinig zinvol om te roepen bouwen, bouwen, bouwen. Want bouwen is niet het doel, maar een middel. Het doel is iedereen een veilig thuis geven.” Volgens Groenendaal is het vermeende woningtekort dan ook met name een herverdelingsvraagstuk. Over deze prikkelende stelling en andere praten we met hem.

“Er is voldoende ruimte, maar het is niet goed verdeeld. Als je het beter zou verdelen, is het niet nodig om te bouwen. Hetzelfde geldt voor onze economie, waar het ook altijd gaat over groeien, groeien, groeien. Terwijl het ook daar zou moeten gaan over een betere herverdeling, zonder dat er voortdurend sprake is van groeien, groeien, groeien.” Vanuit dit eenvoudige uitgangspunt en de stelling dat het erom gaat iedereen een veilig thuis te bieden, komt Jan Wijnand op het door hem ontwikkelde woonconcept: Privacy Plus.

VASTGOED JOURNAAL



Door te delen meer ruimte in je eigen woning voor iets extra als een vleugel, bovendien draagt uitzicht op groen direct bij aan een goed thuisgevoel.

Fotograaf Kees Hummel

Thuisgevoel
Daarbij staan samenwonen en het thuisgevoel centraal. Jan Wijnand: “Dat thuisgevoel zit in ieders genen. Het is een Darwinistisch gegeven.” Maar wat is dat thuisgevoel dan? Volgens Jan Wijnand bestaat het uit drie aspecten: je fysieke omgeving, de sociale omgeving en de mentale omgeving. Hij legt uit: “De fysieke omgeving is een veilige plek, achter de voordeur. De tweede component is de sociale omgeving, de groep waarin je je veilig voelt. Vertaalt in een gebouw is dit de gedeelde ruimte tussen de voordeur van het gebouw en de voordeur van de eigen woning. De derde component is de mentale omgeving: de regie hebben over die fysieke plek achter de voordeur en waarde krijgen in de groep die achter de voordeur van het gebouw woont.”

Mentaal welbevinden
Vervolgens legt Jan Wijnand aan de hand van een woonproject van zijn hand in Utrecht hoezeer fysieke aspecten van een gebouw van invloed kunnen zijn op het mentale welbevinden van de bewoners. “Het is een complex van tien woningen en ze vinden allemaal dat ze de mooiste woning hebben. Alle woningen zijn samen met de bewoners ontworpen en ze zijn alle tien anders. Het is fysiek hun huis en ze hebben allemaal een thuisgevoel. En om dat sociale aspect te illustreren: in het complex heeft recent een vrouw een nieuwe heup gekregen. Ze kon meteen na operatie weer naar huis, omdat ze werd opgevangen en bijgestaan door de buren.

Het werd sociaal opgelost. Als je dat niet hebt, moet je de eerste weken in een verzorgingstehuis herstellen tot je weer naar huis kunt. Die sociale omgeving is dus heel belangrijk.”



Een hofje, ook al is die op het dak, is de bewezen manier om fijn samen te wonen.

Fotograaf: Kees Hummel

Business model
Privacy Plus is een samenwoonmodel gebaseerd op het thuisgevoel, maar is tegelijkertijd een businessmodel, aldus Groenendaal. “Door samen bouwen, samen wonen, samen delen, krijg je meer waarde voor hetzelfde geld. Terugkomend op mijn project in Utrecht: daarin is rekening gehouden met gemeenschappelijk te gebruiken ruimtes, bijvoorbeeld voor een verwarmde hobbyruimte of gym. Maar er is ook een collectief te gebruiken logeerkamer, met een eigen badkamer. Ook is er een gemeenschappelijke woonkamer met keuken waar regelmatig met z’n allen wordt gegeten en voetbal gekeken. Al die dingen vormen een toegevoegde waarde voor alle bewoners, zonder dat het meer geld kost. Tegelijkertijd stimuleert dit project de doorstroming, want alle bewoners hebben een groot huis achtergelaten. Toch hebben ze allemaal een grotere woonkamer gekregen dan ze hadden, omdat al die extra ruimtes collectief zijn geworden, waardoor er efficiënter met de vierkante meters kon worden omgegaan. Ze hebben dus netto minder vierkante meters en toch meer ruimte.”

Vitale senioren
Met Privacy Plus richt Jan Wijnand Groenendaal zich op vitale senioren die ook bereid zijn en er plezier in hebben om met anderen activiteiten te ondernemen. Jan Wijnand Groenendaal: “Ze zijn bereid in te leveren op vierkante meters, maar niet op hun thuisgevoel. Door te kiezen voor deze vorm van samen wonen, kunnen senioren jaren langer zelfstandig wonen en hoeft er veel minder een beroep te worden gedaan op zorg van buiten. Waar mogelijk wordt in het concept rekening gehouden met de toekomstige zorgvraag en afnemende mobiliteit.”

VASTGOED JOURNAAL

Interessant voor ontwikkelaars
Het concept is overigens niet alleen aantrekkelijk voor de bewoners, volgens Jan Wijnand Groenendaal, maar is dat ook voor ontwikkelaars. En niet alleen omdat de groep senioren de komende jaren alleen nog maar zal toenemen. “De senioren die interesse hebben in een dergelijk woonconcept, hebben over het algemeen hun bestaande woning afbetaald en kunnen zonder financieel voorbehoud instappen, onafhankelijk van de hypotheekrente-ontwikkeling. De financiële risico’s voor een ontwikkelaar worden daardoor gedecimeerd.”



Thuisgevoel: iedereen zijn mooiste woning

Fotograaf: Kees Hummel

Conclusie:

- senioren laten grote huizen achter en zijn de katalysator voor doorstroming

- kleiner, maar comfortabeler wonen zorgt er voor dat het gemiddelde huishouden kleiner woont

- met een sociaal profiel bouwen voor de bovenkant van de markt, zorgt ervoor dat meer betaalbare woningen beschikbaar komen

Meer weten?

Wie meer wil weten over Privacy Plus en de interessante mogelijkheden van dit woonconcept, kan contact opnemen met Jan Wijnand Groenendaal. Hij is te bereiken op 06 10 80 90 81.

Redactie