VASTGOED JOURNAAL

Voorwoord Woonvormen 2023

27-03-2023 13:05



Er gaat geen dag voorbij zonder dat er in het nieuws aandacht wordt besteed aan de woningmarkt. De huizenprijzen zijn na jaren van ongekende stijging iets aan het dalen, in tegenstelling tot de hypotheekrente en er ligt een bouwopgave van 100.000 woningen per jaar tot 2030 om zo meer passende woningen voor de verschillende doelgroepen aan de voorraad toe te voegen. In deze VJ Special met als thema Woonvormen vindt u twaalf reportages van uiteenlopende partijen die dit laatste met elkaar gemeen hebben. Wanneer is een woning passend, een starter heeft immers een andere woonbehoefte dan een oudere, en hoe kan de markt bijdragen aan een snelle realisatie van die honderdduizenden woningen zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit?

Momenteel zijn er veel empty nesters die een te grote eengezinswoning bewonen. Maar wil je deze groep in beweging brengen zullen je hen een goed alternatief moeten aanbieden, dat is toegespitst op hun huidige woonbehoeften maar ook rekeninghouden met wat zij nodig hebben wanneer zij meer hulp nodig hebben bij het zelfstandig wonen. Een gevarieerd woonprogramma aanbieden. Ver weg van de kolossale kille verpleeghuizen van weleer. Maar we moeten zeker niet uit het oog verliezen dat er wel altijd een doelgroep zal blijven die behoefte hebben aan de faciliteiten die verzorgingshuizen bieden. Die moeten we nu ergens anders onderbrengen. Daar moet in de bouwplannen rekening mee worden gehouden', zegt Esther Akkerman, Sector Leader Healthcare bij projectmanagement- en vastgoedadviesbureau Drees & Sommer Netherlands

Samen

VASTGOED JOURNAAL

Lisa Slot, architect en associate bij De Zwarte Hond ‘We moeten ervoor waken dat we niet allemaal dezelfde woningen gaan bouwen. We moeten weg van de eenheidsworst, alleen al omdat onze samenleving zo veelkleuriger is’. Het bureau wil met name een discussie op gang brengen over de woningplattegrond en deze als ontwerpopgave weer prominent op de agenda zetten. Kijkend naar de artikelen gericht op de woonvormen binnen de ouderenhuisvesting dan valt er één woord in het bijzonder op. Dat woord is ‘samen’. Samen wonen, samen faciliteiten delen, samen zorgen.

De multidisciplinaire ontwikkelaar Beyond Now zet al enkele decennia in op hun visie op orgware, dat het inzichtelijk maakt wie er verantwoordelijk is voor het succes van een woonvorm. Hierbij is er in het planproces veel ruimte voor de wensen van de eindgebruiker.

‘Samen zelfstandig wonen’
Met de woonvorm Privacy Plus zet architect Jan Wijnand Groenendaal zich in op vitale senioren samen te brengen die ook bereid zijn en er plezier in hebben om met anderen activiteiten te ondernemen. Groenendaal: ‘Ouderen zijn bereid in te leveren op vierkante meters, maar niet op hun thuisgevoel. Door te kiezen voor deze vorm van samenwonen, kunnen senioren jaren langer zelfstandig wonen en hoeft er veel minder een beroep te worden gedaan op zorg van buiten.’ Ook gebiedsontwikkelaar AM richt zich in samenwerking met Woonzorg Nederland en Heren 5 Architecten met het woonconcept Stadsveteranen op vitale senioren. ‘Samen zelfstandig wonen’, zoals exploitant Woonzorg Nederland het noemt.

Projectontwikkelaar HD gaat nog stap verder en brengt niet één maar meerdere doelgroepen bij elkaar. Zo ook met Menheerse Erf, een circulaire ontwikkeling van 40.000 vierkante meter in Middelharnis. Dit is een programmamix van wonen, welzijn en zorg gericht op jonge gezinnen, starters, empty nesters en senioren.

Samenwonen kent naast de sociale voordelen ook financiële voordelen. Het delen van faciliteiten bespaart immers kosten. Iets dat de starters op de woningmarkt zeker ook aan zal spreken. DAM Coliving biedt jonge werkende professionals, die graag in de vaak dure steden willen wonen, de mogelijkheid om met zijn tweeën, drieën of vieren een appartement in Amsterdam-Oost te bewonen. De huurprijs bedraagt op basis van een groepscontract per persoon acht- tot negenhonderd euro, inclusief alle meubilair, nutsvoorzieningen en snel internet.

Snel tijdelijke woonruimten voor hen die dat het meest nodig hebben
Het bouwen van bijna een miljoen woningen de komende jaren heeft heel wat voeten in de aarde. Er bereiken ons al geluiden uit de sector dat, vanwege de huidige marktomstandigheden, misschien maar de helft gerealiseerd kan worden. Zijn er tussenoplossingen? Ja die zijn er zeker. De komst van duizenden Oekraïense vluchtelingen heeft laten zien dat er in Nederland wel degelijk snel gebouwd kan worden . Hetzij tijdelijk. Maar ook met tijdelijke woonruimte zouden bijvoorbeeld studenten en andere spoedzoekers als geholpen zijn. En wat is precies tijdelijk? Als je iemand 15 jaar een dak boven zijn hoofd kunt bieden is dat best een forse tijd. Steeds meer partijen specialiseren zich in woningbouw die rekening houdt met de noodzaak dus bouwsnelheid als ook de verplaatsbaarheid van de woningen als de erfpacht afloopt. Zo heeft Plegt-Vos met hun woonfabriek in Almelo de mogelijkheid jaarlijks 1.300 woningen te produceren. Bij verdubbeling van de personeelsbezetting, de introductie van een tweede shit, zou de productie kunnen worden verdubbeld.

En Reboxd maakte van tijdelijke klaslokalen die gebruikt werd in Scandinavië modulaire noodwoningen voor Oekraïense vluchtelingen in Zeeland.

Een partij die permanente woningen produceert die ook ingezet kunnen worden voor tijdelijke woongebieden, is ontwerpende bouwer MOOS. De woningen kunnen eindeloos hergebruikt worden, in wisselende samenstellingen en op verschillende locaties.

VASTGOED JOURNAAL

Circle is een betoncasco van 35m2 waarmee diverse soorten gebouwen en gebouwvormen gemaakt kunnen worden. Het concept is ontstaan uit een nauwe samenwerking tussen CascoTotaal, KAAN Architecten en ingenieursbureau ABT. Dit modulaire systeem maakt het mogelijk om snel compacte starterswoningen te bouwen die je vervolgens kunt laten uitgroeien tot een ruime eengezinswoning en wanneer de kinderen uitvliegen wordt de te groot geworden woning weer omgebouwd tot meerdere levensloopbestendige ouderenwoningen. Kortom: heel veel woonvormen met dezelfde bouwblokken.

De twaalf bijdragen die samen deze derde editie van de VJ Special Woonvormen vormen, laten zien dat er heel veel mogelijk is om snel te kunnen beginnen aan de woningbouwopgave.

Sandra Lissenberg
Redacteur Vastgoedjournaal

Sandra Lissenberg