

BUUR[N] EN FRIENDS CREËREN BETAALBARE, PASSENDE WOONRUIMTE

VEEL BEHOEFTE AAN COLLECTIEVE WOONCONCEPTEN

Voor bepaalde groepen in onze samenleving is het extreem lastig om passende en betaalbare huisvesting te vinden, met name in stedelijk gebied. Mede daardoor zit onze woningmarkt op slot. Alternatieve collectieve woonvormen, zoals BUUR[N] en Friends Wonen, kunnen de doorstroming van de woningmarkt op gang brengen en huisvesting betaalbaarder maken.

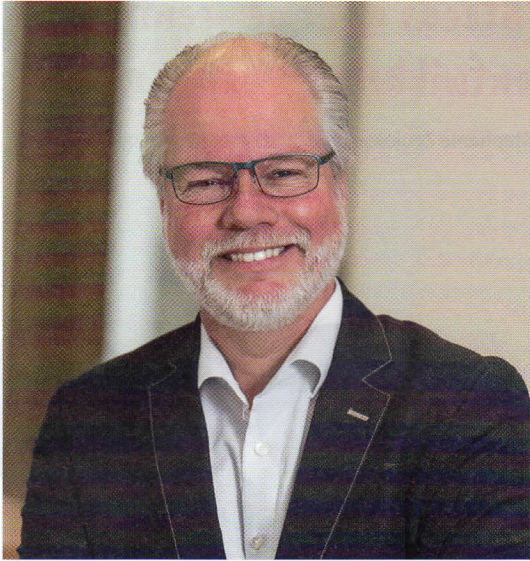
Volgens onderzoeker van betaalbare en duurzame huisvesting dr. ing. Gerard van Bortel van de TU Delft zou het heel slim zijn om meer collectieve woonconcepten van de grond te tillen. "We hebben in het verleden heel eenvormig doorzon- en rijtjeswoningen gebouwd met een eigen voor- en achtertuin en het liefst ook een eigen parkeerplaats voor de deur. Dergelijke standaardwoningen zijn nog steeds heel geliefd, maar daar kunnen we niet mee doorgaan. Nederland is een van de dichtstbevolkte landen ter wereld, maar elke Nederlander gebruikt gemiddeld 53 m² woonoppervlak en daarmee wonen 'we' veel ruimer dan in de landen om ons heen. Grote woningen bouwen is tegenwoordig relatief duur en dat betekent dat ontwikkelaars ze tegen relatief hoge prijzen moeten aanbieden. Het ontwikkelen van een collectieve woonvorm betekent in principe kleinere woon-eenheden en het delen van voorzieningen. Dat maakt het voor een producent voordeliger om zo'n woonvorm te realiseren, waardoor woonruimte voor de koper of huurder betaalbaarder wordt."

DRUPPEL OP GLOEIENDE PLAAT

Desondanks staan projectontwikkelaars en beleggers nog niet in de rij om alternatieve collectieve woonconcepten aan te bieden of te financieren. Uiteraard zijn er wel een paar in Nederland actief, maar dat is de spreekwoordelijke druppel op de gloeiende plaat. "Vastgoedbeleggers zijn van na-



ture risicomijdend", meent Van Bortel. "Die gaan niet vooroplopen met dit soort woonvormen. Er draaien in Nederland wel pilotprojecten, maar we focussen ons te weinig op een forse opschaling. Overheden zouden op alle niveaus de ontwikkeling van alternatieve woonvormen meer moeten stimuleren via subsidies, fiscale voordelen en wet- en regelgeving op maat".



Onderzoeker betaalbare en duurzame huisvesting aan de TU Delft, Gerard van Bortel. (foto TU Delft)

TU Delft heeft allerlei kennis over de realisatie van een langdurig gezond en duurzaam woonklimaat gebundeld in het rapport 'Ruimte voor wonen'. Daarin is ook aandacht voor de meerwaarde van alternatieve woonvormen.

SAMENWONEN MET 'FRIENDS'

Twee voorbeelden uit de praktijk van collectieve woonvormen zijn BUUR[N] en Friends Wonen. Laatstgenoemd concept ontwikkelde vastgoed- en gebiedsontwikkelaar AM nota bene al tien jaar geleden. Toen voorzag dit grote concern dat de betaalbaarheid van de woningmarkt in stedelijk gebied onder druk zou komen voor starters en alleenstaanden en dat alternatieve woonvormen noodzakelijk waren voor een groeiende groep (alleenstaande) ouderen. In het concept wonen twee of maximaal drie 'friends' samen in één appartement en maken ze gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen in en direct om het complex. Dat maakt volgens AM het aanbieden van woonruimte betaalbaarder, waardoor meer starters, senioren en alleenstaanden met een relatief kleine beurs een geschikte woning kunnen vinden.

GROEIENDE BEHOEFTE

Friends-appartementen meten circa 75 tot 85 m² (afhankelijk van hoeveel 'friends' het appartement delen), waarbij iedere bewoner over een eigen slaapkamer en badkamer beschikt, maar de woonkamer en keuken met de medebewoner(s) deelt. Volgens de ontwikkelingsmanagers van AM, Janine Vieveen en Lars Drijvers, voorziet deze alternatieve woonvorm in een groeiende behoefte. Drijvers, tevens specialist seniorenhuisvesting bij AM, licht toe: "We ontwikkelden Friends in eerste instantie voor jongeren en starters, maar we merkten dat dit concept ook aansloeg bij ouderen. Het

idee van Friends passen we nu ook toe in het woonconcept Stadsveteranen, dat samen met Woonzorg Nederland is ontwikkeld. Op iedere informatiebijeenkomst komen ongeveer honderd mensen af. Deze groep senioren is blij met deze collectieve woonvorm omwille van sociale controle

'Nederland focust zich te weinig op opschaling van alternatieve woonconcepten'

Gerard van Bortel, onderzoeker aan de TU Delft

en het tegengaan van eenzaamheid. Men realiseert zich steeds meer dat het niet nodig is om alle voorzieningen in 'eigen huis' te hebben. Alleen als ouderen willen, komen er meer verhuisbewegingen op gang."

VARIANTEN

Bovenstaande argumenten gelden ook voor starters en jongeren die voor het Friends-concept kiezen. Vieveen: "Jongeren die in een studentenhuus gewoond hebben, zijn gewend om woonruimte en faciliteiten te delen. Niet iedereen past in zo'n Friends-concept, maar dat hoeft ook niet. Dikwijls bestaan de complexen uit een mix van reguliere appartementen en Friends-woningen in de huur." Ook binnen het Friends-concept zijn allerlei varianten mogelijk, afhankelijk van wat de gemeente en beleggers vereisen en belangstellende bewoners wensen. Binnen Stadsveteranen beschikken de bewoners altijd over een eigen badkamer en keukenblok, maar voor starters geldt die laatste

MEER BEHOEFTE AAN WONINGDELEN

Uit onderzoek van Aegon bleek vorig jaar al dat onder andere woningdelen op een groeiende belangstelling mag rekenen. Vooral jongeren tussen 18 en 25 jaar zien het wel zitten om met andere gelijkgestemden een appartement te delen, namelijk 54% van de jongeren die thuis of in een studentenhuus wonen. Redenen daarvoor zijn de woningnood en het kunnen besparen op vaste lasten en dagelijks onderhoud. Senioren daarentegen vinden sociale interactie en een gevoel van veiligheid erg belangrijk in hun wooncomfort. Er is overigens nog steeds een fors tekort aan geclusterde woonvormen voor starters en senioren en woonzorgvormen waarbij zorg en ondersteuning in het wooncomplex wordt geleverd. Het huidige demissionaire kabinet zet daar wel meer op in.



Stephanie Zeulevoet van INBO Architecten. (foto Janus van der Eijnden)

optie meestal niet. Elke Stadsveteraan beschikt ook over een eigen huurcontract met een eigen huisnummer. Dat is zeker voor samenwonende senioren van groot financieel belang, om de eigen AOW en huurtoeslag (indien van toepassing) te behouden.

COÖPERATIEF WOONFONDS

BUUR[N] gaat ook uit van een collectieve woonvorm die betaalbaar moet zijn voor segmenten die op de reguliere woningmarkt buiten de boot vallen. Maar dit door drie architectenbureaus en stedenbouwkundigen bedachte woonconcept wordt anders ingevuld en georganiseerd dan Friends. Binnen een wooncomplex worden allerlei woningtypen aangeboden voor jong en oud, alleenstaand of gezin. Een particuliere wooncoöperatie beheert en onderhoudt het complex, dat vanuit een coöperatief woonfonds wordt gefinancierd. Particuliere investeerders, gemeenten en bedrijven vullen dit fonds. Een bedrijf kan bijvoorbeeld een grondeigenaar of aannemer zijn die bouwgrond beschikbaar stelt voor een BUUR[N]-complex.

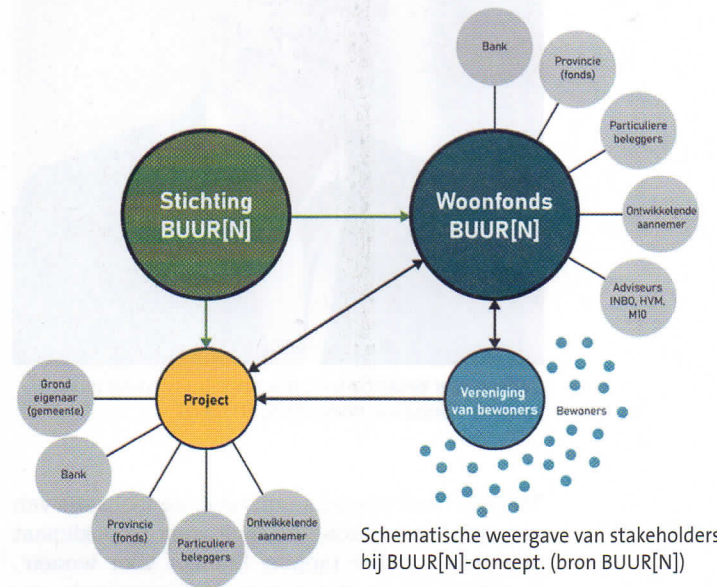
Volgens architect Stephanie Zeulevoet van mede-initiatiefnemer INBO heeft de wooncoöperatie geen winstoogmerk. "De investeerders ontvangen een bescheiden rendement. Hierdoor blijven de woningen betaalbaar." Een koepelorganisatie met professionals start samen met de beoogde bewoners een ontwikkeling op en de bewoners krijgen veel invloed op de woningtypen, de indeling en de gemeenschappelijke voorzieningen. Daardoor creëer je eigenaarschap bij de bewoners en kweek je een sterke community die zorgt voor elkaar en voor de omgeving."

FLEXIBEL BOUWSYSTEEM

Het woongebouw bestaat uit een flexibel bouwsysteem, waarbij units met verschillende woningtypen aan elkaar worden geschakeld. Woonruimtes kunnen makkelijk kleiner of groter worden gemaakt met een variabele indeling. "Binnen die flexibiliteit kunnen we woonwensen van diverse

'Steeds meer gemeenten en ontwikkelaars raken enthousiast'

Stephanie Zeulevoet van INBO Architecten over BUUR[N]



bewonersgroepen vertalen naar grootte en indeling van de woning", aldus Zeulevoet. "De bedoeling is om binnen het BUUR[N]-concept door te stromen van het ene naar het andere woningtype, afhankelijk van de levensfase. Idealiter wonen jongeren en ouderen door elkaar in hetzelfde complex. Verrassend genoeg is daar in Nederland ook behoefte aan, hebben we gemerkt. Er is in dit land nog veel te weinig aanbod van dit soort collectieve woonconcepten. Als we ons concept goed neerzetten, kan het tot een soort sneeuwbal effect leiden. We zijn met veel gemeenten en ontwikkelaars in gesprek om geschikte locaties te vinden. Gezien de problemen met de betaalbaarheid en het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt worden steeds meer gemeenten en ontwikkelaars enthousiast over ons concept." ■

WAT IS TOT DUSVER GEREALISEERD?

In 2017 leverde AM het eerste Friends Wonen-complex (B'Mine) op aan het IJ in Amsterdam. In 2021 werden Friends-woningen in het project Cruquiuswerf in Amsterdam-Oost opgeleverd en afgelopen jaar het project Highnote in Almere. Komend jaar wordt in Diemen het project Ravelijn opgeleverd met onder andere Friends-woningen. Ook het eerste Stads-veteranen-project in Amsterdam is bijna een feit en wordt deze zomer opgeleverd. BUUR[N] is nog bezig om haar eerste pilot-project van de grond te krijgen.