

WOONCONCEPTEN EN CPO HELPEN JONGEREN AAN HUISVESTING

HET HEFT IN EIGEN HAND BIJ DE HUIZENJACHT

Jongeren zitten klem in deze overspannen woningmarkt. Het gebrek aan betaalbare woningen dreigt de levens van jongvolwassenen compleet stil te laten vallen. Door het heft in eigen hand te nemen, kunnen ze ontsnappen aan dit doemscenario. Creatieve coliving-woonconcepten voor jongeren en Collectief Particulier Opdrachtgeverschap bieden hoop in bange dagen.

Op de reguliere woningmarkt delven jongeren logischerwijs het onderspit, in een tijd dat een jaarinkomen van minimaal bijna een ton nodig is om een woning te kunnen kopen. Een huis huren in de vrije sector is voor de meesten van hen ook financieel onhaalbaar geworden. In de sociale sector onderkennen ze hevige concurrentie van andere groepen woningzoekers en heerst er woningschaarste. Maar er is hoop, al gaat het nog om die spreekwoordelijke druppel op een gloeiende plaat. Een kleine, maar groeiende, groep maatschappelijk ingestelde projectontwikkelaars en woningcorporaties mikken op creatieve woonconcepten voor jongeren. Ze krijgen daarvoor steeds meer de handen op elkaar van financiers en gemeenten. Een ander alternatief voor de woningzoekende jongere is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Een stijgend aantal jongeren neemt de ontwikkeling en bouw van de huisvesting in eigen handen, om zodoende betaalbare woningen op maat te creëren op de gewenste locatie.

NOODZAKELIJK KWAAD

Namens adviesbureau De Regie begeleidt Marcel Kastein CPO's in het ontwikkelings- en bouwproces. Volgens hem is CPO een noodzakelijk kwaad geworden voor jongeren om passende, betaalbare huisvesting te vinden. "Bij een (collectief) particulier opdrachtgeverschap worden woningen



Woonpanels met lokale jongeren hebben invloed op het woonconcept. (foto 1828 Groep)

tegen kostprijs op maat ontwikkeld en gebouwd", legt Kastein uit. "De deelnemers aan CPO houden zelf de regie. Daardoor zijn de woningen goedkoper dan op de reguliere markt."



De Regie heeft een CPO ondersteund bij de ontwikkeling van dit appartementencomplex in de Petroleumhaven in Den Haag, met aan de waterzijde een gemeenschappelijk dakterras. (foto De Regie)

Essentieel is dat de kostprijs van de te ontwikkelen woningen niet de verkoopwaarde overstijgt en dat alle deelnemers aan het CPO-project in staat zijn om de aankoop te financieren. De Regie vervult daarbij een procesondersteunende rol. Kastein: "De Regie helpt de deelnemers om een degelijke organisatie op te tuigen, de proces- en projectrisico's goed te inventariseren en een goed onderbouwd plan te maken waaruit blijkt dat het project juridisch en financieel haalbaar is."

GESCHIKTE BOUWLOCATIE

Volgens Kastein stijgt de vraag onder jongeren naar deelname in een CPO-project flink, maar is de hoeveelheid projecten die er uit voortkomen nog relatief beperkt. Dat heeft te maken met het gebrek aan bouwlocaties en het gebrekkige instrumentarium van veel gemeenten om projecten financieel en juridisch haalbaar te maken. "Mijn advies aan gemeenten die zich nog niet met CPO-projecten voor jongeren bezighouden: leer van collega-gemeenten die er wél ervaring mee hebben en koppel jongerenhuisvesting los van allerlei commerciële belangen die achter projectontwikkeling schuilgaan."

'De deelnemers aan CPO houden zelf de regie'

Marcel Kastein van adviesbureau De Regie voor (C)PO's

COHOUSING

Een andere marsroute om aan een betaalbare woning te komen, is via een bestaand woonconcept voor jongeren. Vaak zijn dit cohousing-concepten: een hybride vorm tussen gemeenschappelijk en zelfstandig wonen. Elke bewoner beschikt over een eigen (relatief kleine) woning, maar deelt bepaalde gemeenschappelijke ruimtes, zoals een sport- en spelzaal, een binnentuin of zelfs een eigen werkplek. Directeur en mede-eigenaar van de maatschappelijke projectontwikkelaar 1828 Groep, Ernest van der Meijde, voorzag die behoefte en heeft speciaal

ONDERZOEK: CREATIEVE WOONCONCEPTEN ZINVOL BIJ JONGERENHUISVESTING

Stadsontwikkelaar Bram Djajadiningrat van BPD Gebiedsontwikkeling deed in de regio Haaglanden/Leiden onderzoek naar de keuzes die jongvolwassenen maken als het niet lukt op de reguliere woningmarkt. Hij ontdekte dat er ruimte is om via creatieve woonconcepten betaalbare woningen te realiseren. Ook stelde hij vast dat jongvolwassenen uiteindelijk bereid zijn om voor een woonconcept te gaan en daarmee in te leveren op de woonruimte.

Opvallend is dat de 'jonge' jongvolwassenen eerder bereid zijn om woonruimte in te leveren of te kiezen voor woningdelen dan 'oudere' jongvolwassenen. Hoogopgeleiden, alleenstaanden en groepen die lage woonlasten kunnen dragen, staan eerder open voor alternatieve woonconcepten dan jongeren die meer kunnen besteden aan hun woonlasten.

voor jongeren het concept 1828 gecreëerd. Bedoeld voor woonstarters tussen de 18 en 28 jaar, die op de reguliere huur- en koopwoningmarkt tussen wal en schip vallen en gemotiveerd zijn om volgens het cohousing-principe te leven. De projectontwikkelaar kiest bewust voor nieuwbouw, omdat op die manier de gewenste plattegronden en het gewenste duurzaamheidsniveau kunnen worden gecreëerd. Het basisconcept voorziet in een plint met gemeenschappelijke voorzieningen en daarboven appartementen voor € 650 kale huur. Woonpanelen met lokale jongeren denken mee over welke voorzieningen er in het gebouw komen en hoe de appartementen worden ingericht en ingedeeld.

NETWERK UITBREIDEN

Dat er een heleboel interesse is in 1828, moge duidelijk zijn. Volgens Van der Meijde zijn er maar liefst 35.000 inschrijvingen voor de in totaal duizend woningen die momenteel in ontwikkeling zijn. "Ja, het is nog een druppel op een gloeiende plaat, maar wij blijven supergemotiveerd om met ons woonconcept een belangrijke bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van jongeren. Niet alleen door woonruimte bieden, we stimuleren hen ook om hun netwerk verder uit te bouwen en samen allerlei initiatieven te ontplooiën."

BAKENS VERZET

De eerste jaren kostte het Ernest en zijn team veel moeite om 1828 te 'verkopen' aan gemeenten en vastgoedfinanciers. "Eerst vroegen de gemeenten zich af of de door ons ontwikkelde woningen niet te klein waren en of een gemeenschap van jongeren geen druk zou leggen op de leefbaarheid in een wijk", vertelt hij. Maar intussen zijn de bakens verzet. Gemeenten en financiers zien volgens hem nu

>>>



Het eerste Bundle-project verrijst in Enschede. (foto's Vechtdal Wonen)

'Wij zien 1828 als een springplank voor jongeren om hun leven op te bouwen'

Ernest van der Meijde over woonconcept 1828

ook in hoeveel schade het woonprobleem van jongeren toebrengt aan maatschappij en economie. Desondanks is het lastig om aan geschikte bouwlocaties te komen. Maar Van der Meijde ziet een oplossing: "Dat moet in de toekomst makkelijker worden, gezien de saneringen in de landbouw die de meeste grond in Nederland in bezit heeft. Als je 2% van die grond kunt benutten voor woningbouw, dan ben je uit de problemen!"

Financieel wordt het makkelijker gemaakt om de 1828 concepten te ontwikkelen. Zo krijgt de projectontwikkelaar Groenfinanciering en zijn pensioenfondsen en banken toeschietelijker geworden in het verstrekken van leningen. "Maatschappelijk verantwoord ondernemen speelt een steeds grotere rol bij deze instellingen", verklaart Van der Meijde.

BUNDEL WERK EN WONEN

Behalve het huisvestingsprobleem voor jongeren oplossen, heeft het woonconcept Bundle van Veste Wonen en Domijn nog een andere doelstelling, namelijk het binden van jonge afgestudeerden aan de stad Enschede en regio Twente. Uit onderzoek blijkt dat relatief veel jongeren na hun hbo-studie of universitaire graad naar andere delen van Nederland verhuizen, omdat ze in Twente geen werk en/of geen passende woonruimte kunnen vinden. Bundle moet daar verandering in brengen, als het aan directeur Martijn Rink ligt van Vechtdal Wonen (waar Veste Wonen onderdeel van is).

"De combinatie van werkgelegenheid en een passend woonconcept blijkt een succesformule voor jongeren om zich ergens te vestigen. In Eindhoven hebben ze positieve ervaringen met ons concept en dat willen we ook bewerkstelligen in Enschede", opent hij zijn betoog.

Het eerste Bundle-project wordt gebouwd in de zogeheten Performance Factory, een broedplaats van onderwijs, kunst, cultuur en ondernemingen. En binnenkort dus ook wonen, in de vorm van een

coliving-concept. De tweede Bundle is in ontwikkeling op het Kennispark in Enschede, waar onder meer veel hightech start-ups en scale-ups zijn gevestigd, op een steenworp afstand van de Universiteit Twente.

MODULAIR IN HOUTBOUW

De gebouwconcepten worden ontwikkeld in nauwe samenspraak met de geïnteresseerde bewoners. Voor degenen die het wonen en werken in Bundle willen combineren, kan een woning en werkruimte naast elkaar – gescheiden door een muur – worden ingericht. De eerste Bundle telt 185 appartementen die modulair in houtbouw zijn opgetrokken. Er zijn 17 woon-/werkcombinaties, met onder meer een kapper, administratiekantoor en een creatieve broedplaats. Rink: "Momenteel worden de studio's op basis van de motivatie van de aanvragers toegewezen. De animo is erg groot en de verwachting is dat alle appartementen snel worden vergeven. Dat geeft ons het gevoel dat we met Bundle op de goede weg zijn." ■

DE VOORDELEN VAN EEN WOONCONCEPT:

- Betaalbare huren voor jongeren.
- Balans tussen privé (eigen woning) en gemeenschappelijke voorzieningen en activiteiten.
- Combinatie van inpandig werken en wonen mogelijk.
- Invloed van jongeren op voorzieningenniveau en plattegronden van de woningen.
- Duurzame huisvesting volgens de actuele normen.

DE VOORDELEN VAN COLLECTIEF PARTICULIER OPDRACHTGEVERSCHAP:

- Deelnemers hebben en houden de regie over het woningproject.
- Tegen kostprijs woningen ontwikkelen in plaats van de marktprijs betalen.
- Plattegronden en voorzieningen kunnen op maat worden gemaakt.
- Ondersteuning van experts bij juridische, financiële en organisatorische aspecten.