

Magneet voor jong en oud



De woningmarkt trekt aan en trekt de bouw met zich mee. Proactieve makelaars op het vlak van nieuwbouw, renovatie en transformatie maakten 13 april jongstleden even ruimte in hun volle agenda's om samen met projectontwikkelaars, investeerders en bouwers de vijfde Dag van de Projectontwikkeling bij te wonen. Wat zijn de belangrijkste trends in wonen?

Merel de Leeuw van Eefje Voogd Makelaardij was er ook bij, maar kon alleen het middagprogramma bijwonen. "De Amsterdamse woningmarkt is een gekkenhuis. We hadden het gewoon te druk om de hele dag aanwezig te kunnen zijn." De Leeuw kwam niet alleen voor de contacten naar de Dag van de Projectontwikkeling, ze zocht en vond ook inspiratie en nieuwe inzichten. "We proberen trendsettend te zijn en volgen op de voet wat de ontwikkelingen zijn op de woningmarkt." Uit een breed aanbod koos ze een deelsessie over de dynamische jonge stedeling. "Het Friends-concept sprak me erg aan; vooral het verhaal over de contractvorming."

DE DYNAMISCHE JONGE STEDELING

De trek naar de stad betreft nog steeds bovenal de jongere garde. Een groep die - net als de 55-plus-sers - in omvang toeneemt. Volgens het CBS ko-

men er in Nederland tot 2020 ongeveer 80 duizend huishoudens bij in de leeftijd van 25 tot 35 jaar. Dit is ook direct de groep die voor de meeste dynamiek zorgt op de Nederlandse koopwoningmarkt. Tijdens de Dag van de Projectontwikkeling is daarom een deelsessie gewijd aan starters die graag in de stad willen wonen. Het is een doelgroep waar projectontwikkelaars steeds meer oog voor hebben. Jonge mensen die willen wonen en werken in de stad, die al fietsend hun eigen route willen uitstipelen. Deze groep vindt het prima om kleiner en compacter te wonen. Het gaat ze vooral om de dynamische omgeving, blijkt uit de presentaties van de projectontwikkelaars tijdens de sessie De dynamische jonge stedeling.

ERA Contour schetst de jonge stedeling als iemand die buiten de deur ontbijt in dezelfde coffeeshop waar hij achter zijn notebook 'kantoor houdt' en overal feilloos werkende en gratis wifi



In de woontoren die AM ontwikkelde op De Strip in Overhoeks (IJ-oever Amsterdam Noord) bevinden zich 48 gedeelde Friends-appartementen.
Foto: Paul de Ruiter Architecten

verwacht. “En daarnaast heeft hij of zij nog een huis nodig.” Dat is vaak een kleine ruimte. ERA Contour wil aan de slag met units van 28 tot 40 vierkante meter: zowel vrije sector huur als koop. “Kleine units met een zekere luxe, een goed bed, wifi en een regendouche. Al het overbodig er uit. Klein maar fijn en met collectieve voorzieningen”, vertelt Laura Zuidgeest van ERA Contour. De projectontwikkelaar zegt op zoek te zijn naar locaties om dit concept te realiseren.

TREND: DEELWONEN

Gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM is al volop bezig met projecten voor jonge stedelingen en richt zich met het Friends-concept – de naam zegt het al – op jongeren die een woning willen delen. Ronald Huikeshoven van AM vertelt dat financiële overwegingen hierbij een belangrijke rol spelen. Wonen in de grote stad wordt steeds duurder en

het is voor net afgestudeerden/starters vrijwel onmogelijk om alleen een woning te kopen. “Er wonen in Amsterdam steeds meer mensen in één woning. Decennialang was er in Amsterdam sprake van een afname in gemiddelde woningbezetting. Steeds meer Amsterdammers woonden alleen in een woning en gezinnen trokken weg uit de stad. Sinds 2009 is deze trend omgebogen. Naast een toename van gezinnen die in de stad willen wonen, is gezamenlijke bewoning hier een verklaring voor.”

AM speelt in op deze deelwonen-trend. Het Friends-concept omvat woningen die geschikt zijn voor twee eenpersoonhuishoudens, die een woonkamer, keuken en badkamer delen, maar wel over een eigen slaapkamer beschikken. Een voorbeeld van een succesvol project is de woontoren in Overhoeks - langs de IJ-oever in Amsterdam-Noord. De huurcontracten bestaan er in twee modellen, aldus Huikeshoven: “Of er is sprake van één hoofdhuur- >>>



Foto: Jean van Lingen

der, of beide bewoners hebben een eigen huurcontract. Als één van de twee vertrekt, wordt er een nieuw contract opgesteld voor de blijver én de nieuwkomer."

AM denkt er over om het Friends-concept ook in andere steden uit te rollen. Huikeshoven noemt steden als Den Haag, Rotterdam en Eindhoven. De reacties zijn positief. "Je moet wel kiezen voor grote steden: dat zijn de plekken die de jongeling blijven boeien."

DIE ANDERE DOELGROEP

De trek naar de stad mag dan worden aangevoerd door jonge carrièremakers, zij worden op de voet gevolgd door een andere, nog sneller groeiende bevolkingsgroep. Onlangs schreef NRC Handelsblad dat senioren – nog meer dan voorheen – in de stad wil wonen: om zo dichtbij voorzieningen en de (klein)kinderen te wonen.

Alex Sievers van conceptontwikkelaar Beyond



Foto: Jean van Lingen

De Dag van de Projectontwikkeling is een jaarlijks evenement dat wordt georganiseerd door NEPROM (Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen). Dit jaar was het thema: Werken aan de Nieuwe Opgave. Info: neprom.nl/dvdp

Sinds een jaar of twee woont ze om gezondheidsredenen weer full time in Nederland: in een aanleunwoning in Amersfoort. Ze kijkt met veel plezier terug op het Amerikaanse avontuur: het was heerlijk om in een wijk te wonen met allemaal senioren. Allerlei voorzieningen binnen handbereik: golf, zwembaden, tennisbanen en winkels. Senioren willen niet per se in hun vertrouwde omgeving blijven wonen, is dan ook de stellige overtuiging van Alex Sievers. "Je moet ze alleen weten te verleiden om te verhuizen. Projectontwikkelaars moeten zich inleven in de doelgroep en iets creëren waar ze blij van worden."

ACTIEF EN SOCIAAL LEVEN

Als woonwensenexpert richt Sievers zich vooral op de seniorenmarkt. Momenteel zet hij samen met ontwikkelaar Blauwwoerd de eerste Senior Smart Living-woonbuurt in de markt, in Schiedam. En Sievers heeft alweer een volgende locatie op het oog. Zijn belangrijkste bron van inspiratie is Florida, de Amerikaanse staat waar heel veel senioren overwinteren. En ook al is de Amerikaanse aanpak niet één op één toe te passen in Nederland, we kunnen wel degelijk lessen trekken uit de wijze waarop Amerikanen hun 'villages' voor senioren ontwikkelen. "Het gaat om kwaliteit van leven. Nabuurschap en aandacht voor elkaar. Het vermindert de eenzaamheid onder ouderen."

Actieve senioren vormen een sterk groeiende doelgroep. Uit recente cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt dat het aantal 55plus-huishoudens in Nederland op 1 januari 2016 uitkwam op 3,4 miljoen. Dat is bijna 45 procent van het totaal. De komende vijf jaar komen daar nog eens 400 duizend 55plus-huishoudens bij. ■

'Bijna de helft van alle Nederlandse huishoudens is 55-plus'

Now zegt een enorme, latente verhuisgeneigdheid te zien onder senioren. "Je moet iets bieden waar ze zin in hebben", zegt hij aan het begin van de sessie Lessons from Florida. Naast hem staat Marion Maas, een zeventiger die gedurende vele jaren met haar echtgenoot in een seniorencommunity in Florida woonde. "Telkens een half jaar hier in Nederland en dan weer een half jaar daar. Als niet-staatsburger mag je nu eenmaal niet langer dan een half jaar blijven. Daar zijn de Amerikanen heel streng in."