

nieuwe woonmilieus hebben toekomst

MEERGENERATIEWONEN

met familie of vrienden

door Daan Fröger

Vroeger, eigenlijk nog niet zo lang geleden, woonden familieleden en vrienden niet ver van elkaar. Samen werd lief en leed gedeeld. De onderlinge band van saamhorigheid was groot. Tegenwoordig noemen we dit *sociale cohesie*. Door veranderende maatschappelijke omstandigheden zijn we de laatste decennia meer uit elkaar gegroeid. De klassieke woonloopbaan is verleden tijd. Door baanhoppen werden we meer gedwongen te verhuizen. Vanwege de afname van vastigheid tellen werk- en woonafstanden tegenwoordig minder dan vroeger. Maar ook de toename van individualisme is debet aan het uit elkaar groeien, aan minder fysiek contact. Voor onderlinge communicatie op afstand gaf eerst de telefoon uitkomst, vervolgens zijn we door voortschrijdende techniek aan het mailen, sms'en, skype en facebooken geslagen. Prachtige innovaties, maar het echte persoonlijke contact is hiermee nog sterker onder druk komen te staan. Behalve bij verjaardagen, dan treffen we elkaar nog wel in levende lijve, evenals bij feestjes, geboorten of begrafenissen.

De verzorgingsstaat stagneert, we groeien weer dichter naar elkaar toe

Een omkering in sociale cohesie valt op dit moment licht te bespeuren. In de toekomst zal die omkering alleen maar toenemen, een beetje terug naar af, naar zoals het vroeger was, of zoals het nog gebruikelijk is in landen als Duitsland, Oostenrijk, Italië en Spanje. Door de economische malaise met daaraan gekoppelde krimp en onzekerheden, worden in Nederland steeds meer mensen op elkaar aangewezen, doen plotseling weer een beroep op elkaar. We groeien dus weer naar elkaar toe.

Niet alleen een verslechterende economie, maar vooral ook de rijksoverheid is katalysator naar hechtere onderlinge verhoudingen. De rijksbegroting kent haar grenzen meer dan ooit, we geven meer geld uit dan dat er binnenkomt. Nederland leeft boven zijn stand en wordt hard geconfronteerd met het gegeven dat de bomen niet tot in de hemel groeien. De staatsschuld verder te laten oplopen is niet bemoedigend, eigenlijk ongewenst omdat dit geen prettige vooruitzichten voor de toekomst geeft. De oudere generatie zadelt anders de jongere generatie met een nog grotere lastschuld op. Dit kan niet de bedoeling zijn. De overheid heeft voor een meer evenwichtige balans dan ook geen andere keus dan drastische hervormingen in te zetten, in budgetten en eigen vet te snijden en taken af te stoten. De verslavingsdrift aan de overheid wordt vooral met het laatste teruggedwongen, we worden meer op onszelf teruggeworpen.

Het verschuiven van taken en verantwoordelijkheden door de overheid blijkt onontkoombaar. Dit geldt vooral voor immateriële zaken op gebied van zorg en welzijn. Activiteiten die ook door onszelf, via mantelzorg met behulp van onze directe omgeving, kunnen worden geregeld of verricht. Daarbij ontstaat de groeiende noodzaak dat we langer zelfstandig moeten blijven wonen, in onze eigen omgeving en niet in een verzorgingshuis. Want die zijn gedoemd te verdwijnen. De verschuiving van allerlei taken zal een substantieel effect op het huishoudboekje van de rijksoverheid hebben. Alle maatregelen zorgen voor een nieuw economisch realisme waaraan vrijwel niemand ontkomt. Of men moet voldoende kapitaalkrachtig zijn om op leeftijd in een particuliere zorgvilla te kunnen intrekken. Het overgrote deel van onze bevolking behoort niet tot deze 'happy few' en zal gewoonweg vaker een beroep op elkaar moeten doen. Een hechte band met familie, vrienden en burens blijkt dan nog niet zo slecht. In dit geval 'beter een goede kennis of buur, dan een verre vriend', want daar heb je dan echt iets aan.

Delen, lenen en ruilen

'Het wordt niet meer zoals het was'. 'Er zijn grenzen aan de groei'. 'We moeten de broekriem aanhalen, sober en spaarzaam leven'. 'We moeten consumeren, geld uitgeven, de economie stimuleren'. Uitspraken die je dagelijks tegenkomt en ons sentiment bepalen. Economen spreken elkaar op veel fronten tegen, maar over een ding zijn ze het wel eens: de maatschappij zal en moet structureel veranderen. Veranderingen kunnen ook als een kans worden opgevat. Dus niet bedreigend vanuit een negatieve grondhouding, maar realistisch vanuit een positief perspectief. Een correctie op een oververhitte economie van 'meer, meer en nog eens meer' zal op de samenleving zeker louterend werken. Het nieuwe economische realisme veroorzaakt ook een andere kijk op leven en wonen. Hoe we ook met een beetje minder bewuster toch gelukkig kunnen zijn. Want Nederland kan dan wel in een sterke recessie verkeren, tegelijk wijzen alle onderzoeken uit dat we onszelf nog altijd tot het gelukkigste volk van de wereld beschouwen. Somberen staat hier haaks op.

Er wordt al gesproken over 'de economie van het genoeg', waarbij een wissel wordt getrokken op vernieuwende bezitsverhoudingen. Minder zelf in eigendom hebben kan ook voldoening geven, geeft sowieso minder gedoe. De trend van delen en lenen van zowel materiële voorwerpen als immateriële diensten neemt de laatste jaren gestaag toe, mede door de recessie. Delen en lenen zullen daardoor een prominentere plaats in ons leven krijgen. Persoonlijke uitgaven worden ermee gereduceerd. In de praktijk gaat het simpelweg om wederzijdse tegenprestaties. 'Ik doe iets voor jou, en als het zo uitkomt doe jij iets voor mij'. De websites hieromtrent, waarbij mensen elkaar iets te bieden hebben, vliegen als paddenstoelen uit de grond. Het principe gaat uit van *barteren*, van handelen met gesloten beurzen, dus zonder geld waarbij ruilwaarde wordt toegekend aan producten of diensten.

Waarom in een straat of in een buurt niet één hoge ladder van hoge kwaliteit, of professioneel gereedschap met elkaar delen in plaats van ieder voor zich? Vooral vanwege het beperkte gebruik van deze spullen en met als positief effect ook geringere opslagruimte. Waarom niet meer boeken, kranten, tijdschriften of digitale media aan elkaar uitlenen? Of met de burens er één auto op nahouden als er toch nauwelijks gebruik van wordt gemaakt? En gezamenlijk in de straat een huisschilder of vakman voor onderhoud regelen. Veel geld kan hiermee worden bespaard en het interessante is dat, zoals bij *barteren*, ook nieuwe onderlinge contacten worden gelegd die *sociale cohesie* bevorderen en van waaruit *communities* kunnen ontstaan.

Zelforganisatie op basis van wederkerigheid

Wederkerigheid geldt eveneens voor immateriële diensten, bijvoorbeeld door ruilzorg. Burgers die zich teveel afhankelijk hebben gemaakt van de overheid, er klakkeloos van uitgaan dat de overheid wel alles voor hen regelt, zullen zich met de drijfveren van wederkerigheid niet snel gemakkelijk voelen. De ware betekenis is, zonder eenrichtingverkeer boodschappen voor elkaar doen, misschien koken, de hond uitlaten, de was doen, vervoer naar dokter of ziekenhuis regelen, of zorg en hulp bij ziekte en ongemak bieden. Kortom: nabuurschap. Als dit als vanzelfsprekend wordt ervaren kunnen we langer tot op hoge leeftijd in ons eigen huis en onze vertrouwde omgeving blijven wonen.

In Amsterdam Zuid hebben mondige bewoners zelf een zorgcoöperatie opgericht, een burgerinitiatief van modern nabuurschap. Een selfsupporting organisatie met al meer dan driehonderd leden met als doel om zo lang als mogelijk onder eigen regie thuis te blijven wonen. Men geeft elkaar aandacht en gezelligheid, en helpt elkaar bij ziekte en onverlaat. Door het initiatief ontstaat een soort van stadsdorp, een *community* van gemeenschapszin met ook als meerwaarde: minder gevoel van eenzaamheid. Overigens, ook hier wordt uitgegaan van een contract van wederkerigheid, van geven en nemen zodat alle inspanningen in evenwicht blijven en geen onderlinge misverhoudingen ontstaan.

Professionele ondersteuning

Zolang er niet van intensieve verpleging sprake is, dan valt er met familie, vrienden, de straat of buurt 'van binnenuit' dus best wat met elkaar te regelen. Voormalige overheidstaken kunnen met enige goede wil en inspanning, mogelijk tijdens de opstartfase met ondersteuning van de gemeente of een begeleidende specialist, prima van publiek naar privaat worden gebracht. Veel verenigingen van het beheer van gezamenlijk vastgoed (VvE's) laten zich in de praktijk tegen een vergoeding professioneel ondersteunen, vooral administratief en voor operationele taken rondom het onderhoud van het vastgoed. Vergelijkbaar zouden ook nieuw op te richten buurtorganisaties rondom zorg en gemeenschapszin binnen een verenigingsstructuur gestalte kunnen krijgen. Al dan niet met professionele ondersteuning voor het efficiënt verloop van hele proces van oprichting tot en met de borging van continuïteit.

Renovatie en aanpassing bestaande woningen

De 'gebruiksvriendelijkheid' van de eigen woning speelt bij vergrijzing een belangrijke factor, of de woning nu gehuurd of in eigen bezit is. De meeste huizen voldoen bouwkundig helaas niet aan de sterk aanwassende oudere bevolking met toenemende fysieke beperkingen. Gelijkvloersheid van wonen wordt geapprecieerd en maakt de bewegingsvrijheid tot op hoge leeftijd groot. Echter, steile trappen, te smalle deurenopeningen, te hoge drempels, gebruikersgemak van apparatuur, niet aangepast sanitair en negatieve werkhoogtes vormen vervelende obstakels. Daarnaast speelt het gebrek aan domotica. De integratie van meerdere huistechnologieën die via sensors en thermostaten binnen een elektronisch netwerk worden geregeld en vergrijzende bewoners simpelweg extra hulp verlenen. Ondersteuning via huisautomatisering van energiebeperkende faciliteiten van verwarming en klimaatbeheersing, verlichting, mobiliteitsbewaking en beveiliging. Toekomstgerichte bouwkundige aanpassingen van woningen, in samenhang met domotica, zorgen voor een kwalitatief goed woonklimaat. Voor langer, comfortabel en zelfstandig kunnen blijven wonen.

Trap- en huisliften verhogen gebruikersgemak

Als de portemonnee het toelaat, kan bij ongelijkvloersheid de installatie van een trap- of huislift veel uitkomst bieden. Deze liften bieden een goed alternatief voor het overwinnen van fysieke beperkingen, vooral als men niet goed ter been is. Gewenste gelijkvloersheid van wonen speelt met een huis- of traplift minder een rol. Vanuit welke hoek je het ook bekijkt, met de bouwkundige renovatie van een groot deel van onze bestaande woningvoorraad zijn aanzienlijke kosten gemoeid. Sommige investeringen zullen onoverkomelijk zijn, zeker voor het levensloopbestendig maken van leefruimten. De rekening van renovatie zal in eerste instantie bij de verhuurder, meestal een woningcorporatie, worden gelegd. Het gevolg ervan is een aanzienlijke huurverhoging. De hurende woonconsument krijgt zodoende, naast zijn inspanningen en kosten voor meer zelfzorg, tegelijk te maken met een hogere huur voor zijn kwalitatief verbeterde woning. Aan renovatie zitten in financieel opzicht dus nog veel mitsen en maren. Hoe dan ook, het levensloopbestendig maken van een groot deel van de bestaande woningvoorraad zal beslist geen luxe zijn en zal voorzien in een groeiende marktbehoefte. Huizen afgestemd op zowel de kinderwagen als rollator.

Aanpassingen maken bestaande woningen waardevaster

Als de woning in privébezit is, dan kunnen de bouwkundige aanpassingen als een duurzame investering worden gezien. Een investering die zichzelf op termijn terugverdient. Hoewel de huizenmarkt en de daaraan gekoppelde doorstroming op dit moment behoorlijk stagneert, zal de factor duurzaamheid van woningen steeds meer gaan meetellen bij waardevastheid en aankoopbeslissing bij verkoop. De waardevastheid beperkt zich niet alleen tot de ligging van de woning, de bouwkundige kwaliteit en de levensloopbestendigheid, maar ook de mate van

energiezuinigheid. Europa stelt in 2020 de eis dat alle nieuwbouwwoningen energieneutraal moeten zijn. Aan nieuwe woningen worden dan hoge eisen aan isolatie en toegepaste installaties gesteld. De energiezuinigheid van een woning zal vanaf 2020 dan eveneens grote impact op de waardevastheid van een huis hebben, maar tegelijkertijd betekent dit ook een lastenverlichting voor de consument door grotere onafhankelijkheid van nutsbedrijven.

Naast renovatie van woningen, in eigendom of gehuurd, ontstaan op dit moment ook nieuwe, grotendeels zelfvoorzienende woonvormen. Woonvormen die gericht zijn op meergeneratiewonen, die in de basis al uitgaan van gemeenschapzin, van eenheid in verscheidenheid. Collectief met familie of vrienden, eventueel met meerdere generaties tegelijk. Het verschijnsel kangoeroewonen is al enigszins bekend, maar gezamenlijk een eigen woonerf met wederzijdse voordelen realiseren is volstrekt nieuw. Ook voor gemeenten, voor het toegepaste beleid van ruimtelijke ordening en grondverkaveling. Gemeenten die naar de markt willen luisteren en visie en durf tonen, zullen met het ondersteunen van meergeneratiewonen in een groeiende behoefte voorzien.

Kangoeroewonen betekent lastenverlichting

Slimmer en goedkoper. De vorm van kangoeroewonen komt hieraan tegemoet, mits men genegen is met meerdere huishoudens in een daarvoor geschikte woning samen te leven. Zodanig dat men niet op elkaars lip zit. Dit biedt grote wederzijdse voordelen, zowel financieel, op het gebied van immateriële behoeften en richting saamhorigheid. Grootouders wonen bijvoorbeeld met hun kinderen, kleinkinderen, of vrienden samen. Op ongedwongen wijze en bij voorkeur met behoud van veel privacy.

Binnen één woning bevinden zich met kangoeroewonen meerdere woonmilieus die op verschillende generaties zijn afgestemd. Bijvoorbeeld een grotere woonruimte voor het jonge gezin met eventuele kinderen, een kleinere gelijkvloerse woonruimte voor de grootouders, en eventueel nog een woonstudio voor een zelfstandig inwonende alleenstaande. Alle wooncombinaties tussen familieleden, vrienden en generaties zijn mogelijk. Bestaande woningen moeten veelal voor dit doel worden aangepast, mogelijk met gescheiden keukenfaciliteiten en sanitaire voorzieningen. Het collectief bepaalt met elkaar de woonindelingen en de wijze van samen leven.

Vroeger was het in Nederland heel gewoon dat één of meerdere grootouders bij de kinderen inwoonden, of andersom, dat de kinderen eerst nog een tijdje 'op kamers' bij de ouders verbleven en dan uitwaaiden. In Duitsland en in Zuid-Europese landen is dit nog altijd gebruikelijk. Het fenomeen keert langzaam ook in Nederland terug nu jongeren, vooral starters op de woningmarkt, mede vanwege de economische malaise moeilijk een huurwoning of eigen huis kunnen verwerven. Er is een groot gebrek aan betaalbare huurwoningen en de voorwaarden voor de verkrijging van een hypotheek zijn behoorlijk aangescherpt. Uit noodzaak blijven veel jongeren daarom langer 'thuiswonend', veelal niet in een daarvoor afgestemde woning, maar nood breekt wet. Noodzaak kan ook in een woonstrategie worden omgezet, in het met elkaar nieuw stichten en bewust delen van een huis.

Delen van materiële voorzieningen en immateriële diensten

Het gezamenlijk delen van huur- of eigendomskosten, nutsvoorzieningen en gemeentelijke belastingen maakt huisvesting per huishouding bij kangoeroewonen goedkoper dan ieder voor zich. Dit geldt ook voor huishoudelijke faciliteiten. De immateriële kant van samen leven biedt vanzelfsprekend ook voordelen. Oma en opa passen bijvoorbeeld op de kleinkinderen en brengen en halen ze eventueel van school. Handig nu kinderopvang door politieke besluiten voor velen onbetaalbaar wordt. Opa en oma vinden er waarschijnlijk ook nog veel voldoening in. Mogelijk doen ze ook de boodschappen. Soms tafelt men met z'n allen

en op een ander moment zorgt ieder voor zichzelf. Kranten, magazines en media worden gedeeld. En andersom, de kinderen zorgen weer voor de grootouders bij ziekte of ongemak. Want ook bij kangoeroewonen gelden de wetten van wederkerigheid. De onderlinge saamhorigheid viert hoogtij en het pure Nederlandse woord 'gezelligheid' is bij kangoeroewonen zeker van toepassing. De meest ideale situatie voor het waarborgen van voldoende privacy en leefruimte is een huis waarin op eenvoudig wijze verschillende gescheiden wooneenheden kunnen worden gerealiseerd. Het is geenszins de bedoeling dat alles door elkaar heen loopt. Dit wekt alleen maar irritaties op, of men kiest daarvoor. De meeste bestaande huizen zullen vanwege beperkte omvang en gebrek aan indelingsmogelijkheden niet voor deze woonvorm in aanmerking komen. Grote villa's en herenhuizen wel. Of er wordt, zoals bij studentenhuysvesting, uitgegaan van 'wonen op kamers'. Dit is echter niet de ware betekenis van kangoeroewonen. De collectieve nieuwbouw van een geheel op maat ontworpen en gebouwde kangoeroewoning, een huis met meerdere gescheiden wooneenheden in één, biedt dan uitkomst.

Nieuwbouw: de ideale kangoeroewoning

Een huis voor alle leeftijden, met meerdere geïntegreerde wooneenheden, is een toekomstgericht en kansrijk woonconcept dat in een groeiende marktbehoefte zal voorzien. Op basis van eisen en wensen wordt door de deelnemende participanten met elkaar een toekomstgericht woonplan opgesteld, er van uit gaande dat alles in een keer goed moet zijn; kostbare renovaties achteraf worden vermeden. De volumes van de wooneenheden worden door de participanten - familieleden, al dan niet met vrienden en van verschillende generatie - bepaald. Evenals de persoonlijke wensen van al dan niet gelijkvloers wonen en de mogelijke behoefte aan gemeenschappelijke voorzieningen. Bijvoorbeeld, welke ruimten worden wel of niet met elkaar gedeeld? Is er überhaupt behoefte aan gemeenschappelijke ruimten of huishoudelijke faciliteiten? Of gaan de wensen meer uit naar een samengesteld woonproduct met een structuur van meerdere wooneenheden ineen met voor elk een eigen voordeur of opgang. Al brainstormend worden de eisen gezamenlijk geformuleerd. Een proces dat eventueel met de kennis en kunde van een deskundige wordt begeleid. Het spreekt vanzelf dat alle participanten elkaar goed verdragen, anders kunnen ze er beter niet aan beginnen.

Kostenreducties en fiscaliteit

Zodra de participanten gezamenlijk voldoende draagvlak voor hun kangoeroewoning hebben gevonden, start het ontwerpproces. Een architectonisch interessante opgave waarbij alle participanten vanzelfsprekend nauw betrokken zijn. De creativiteit en het vakmanschap van de architect dient als verlengstuk van de groep te worden gezien. Dit is de meest ideale situatie. De architect luistert aandachtig en vertaalt eisen en ideeën creatief in een passend ontwerp, binnen een van te voren gekozen stijlkader van architectuur en - uiteraard - binnen het te besteden budget. Een proces van tekenen en rekenen waarbij voor besluitvorming de voortgang regelmatig naar de participanten voor eventuele bijstelling wordt teruggekoppeld.

Een samengestelde woning met meerdere wooneenheden zal hoe dan ook aanzienlijk goedkoper zijn dan de stichting van afzonderlijke wooneenheden, individuele woningen die van elkaar op eigen stukjes grond zijn gescheiden. Een rekenvoorbeeld: een huis met een woonoppervlak van ongeveer 180 m² kost indicatief € 250.000. Bij vergroting van dit huis, naar bijvoorbeeld 400m² woonoppervlak, bedragen de bouwkosten rond de € 400.000. Binnen dit prijskader kunnen drie tot vier wooneenheden worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld een woning van 180 m², een appartement van 100 m² en twee woonstudio's van 60 m² elk. Het is maar een voorbeeld voor prikkeling van fantasie. In principe zijn alle woonafmetingen en -vormen mogelijk. De bouwkosten worden procentueel naar woonoppervlakte gesplitst. Hierbij komen verder de kosten van de bouwgrond, de tuinaanleg, mogelijk een gemeenschappelijke autogarage annex opslagplaats en persoonlijke uitgaven voor de

inrichting van ieders eigen wooneenheid. De totaalsom zal meer bescheiden zijn in vergelijking tot de realisatie van vier separaat gelegen woningen.

Fiscale regels maken het mogelijk dat vermogende ouders de woonvorm financieel extra ondersteunen. Zij investeren dan een groter aandeel van het totale complex, misschien ook in relatie tot de mogelijkheden van belastingvrij schenken aan kinderen. Nu al kan eenmalig maximaal € 51.407 belastingvrij worden geschonken aan kinderen tot 40 jaar, als zij minimaal de helft van dit geld gebruiken voor de aankoop van een huis. Het totaal financieren van het vastgoed door ouders is ook mogelijk. De wooneenheden worden dan tegen voorwaarden aan de medebewoners verhuurd. De notaris speelt hierbij een belangrijke rol. Niet alleen met betrekking tot financieringsvormen, de koopakte en het op te stellen huisreglement, maar ook bij het vastleggen van de condities van splitsing van het bouwobject bij verkoop naderhand. Bij een kangoeroewoning ligt dit beslist ingewikkelder dan bij een woonerf met uitsluitend separate woningen op één kavel bouwgrond. Juridisch liggen de eigendomsverhoudingen dan een stuk eenvoudiger.

De ultieme vorm: een woonerf met familie of vrienden

Door veranderende economische omstandigheden, nieuwe zorgprincipes en een versterkend gevoel naar meer collectiviteit, zal voor het denken over nieuwe woonvormen met familie en vrienden geen halt kennen. Nieuwe woonmilieus zullen ontstaan, waar bij gezamenlijke ontwikkeling ook de zo begeerde eigen woning toch haalbaar blijkt. Maar dan wel op andere wijze dan tot dusver. Met elkaar bouwgrond aankopen en bij de notaris naar eigendoms waarde laten splitsen. Dit kan. Gezamenlijk een bouw perceel met meerdere wooneenheden inrichten, losstaand van elkaar, of deels aan elkaar verbonden met tussengangen, of aan elkaar geschakeld. Dit kan. Tuindelen worden bij deze opzet zelfstandig en collectief mandelig beheerd. Een gemeenschappelijke garage en opslagschuur is mogelijk. En waarom ook niet één ruimte met één wasmachine en één droger in plaats van ieder voor zich. En ook een gemeenschappelijke moestuin, boomgaard, natuurkelder, mediaruimte, gereedschapsruimte of ecologische zwembad. Het kan allemaal. Met een slimme opzet, weinig gedoe en minder individuele kosten.

De collectiviteit geldt niet alleen voor bouwobjecten of woonvoorzieningen, maar bijvoorbeeld ook voor de opwekking van energie om zo onafhankelijk als mogelijk van nutsbedrijven te zijn. Bovendien om stijgende energiekosten voor te zijn. Zonnepanelen, een zonneboiler, misschien een aardwarmtepomp of windmolen spelen dan een cruciale rol en worden gezamenlijk beheerd. Alle gemeenschappelijke zaken worden met heldere afspraken in een VvE-constructie (Vereniging van Eigenaren) ondergebracht, problemen worden hiermee in de toekomst vermeden. De kosten van zo'n gemeenschappelijke ontwikkeling zullen veel lager uitvallen omdat de bouw van meerdere woningen tegelijkertijd aanmerkelijk goedkoper is dan van een individuele woning op een eigen lapje grond. Met elkaar een woonerf ontwikkelen, de deelnemende familieleden of vrienden krijgen er veel voor terug.

Stel, een groep familieleden of vrienden koopt gezamenlijk een bouw perceel van bijvoorbeeld 1000 m², voor de stichting van een woonerf waarop met een aantrekkelijke indeling vier of misschien wel vijf woningen worden geplaatst. Bij gelijktijdige bouw van de woningen vallen de bouwkosten lager uit dan bij individuele bouw. Vervolgens wint de bouwgroep ook nog geld met de investering in gemeenschappelijke faciliteiten. De woningen, bijvoorbeeld met een situering die enigszins vergelijkbaar is maar met een boerenerf, kunnen van verschillende volume en hoogte zijn. Met zadeldak of platdak, als bungalow, met één of meerdere verdiepingen, groot of klein, al dan niet met elkaar verbonden. Elke woning en maatvoering gaat uit van persoonlijke behoefte en levensstijl.

Wat betreft de financiering kunnen ook bij deze opzet slimme constructies worden bedacht. Grootouders kunnen eventueel, als ze hiervoor het vermogen bezitten, bijvoorbeeld extra

mee- of voorfinancieren in relatie tot een huurverrekening achteraf of anderszins. Hoe dan ook, het doel is de creatie van een gemeenschappelijk woonerf met familie of vrienden, met als intrinsieke waarde een hoge mate van saamhorigheid en wederkerigheid. Onderwerpen die met de dag belangrijker worden.

Gemeenten als meespeler en niet als tegenspeler

Enkele gemeenten hebben al meer oor voor nieuwe bouwinitiatieven en stellen hiervoor bouwgronden beschikbaar. Niet alleen omdat men bijzondere initiatieven toejuicht en de markt goed wil bedienen, maar ook omdat de verkoop van traditionele bouwkvavels voor particulier opdrachtgeverschap stagneert. Grondprijzen zijn de laatste 15 jaar te ver doorgesloten, zijn ongeveer verzesvoudigd, terwijl in onze omringende landen de prijzen rondom de grote steden ongeveer de helft van de onze zijn, of in landelijk gelegen gebieden nog veel lager. Het kon in Nederland ook niet op, kvavels gingen toch wel als zoete broodjes over de toonbank. Dit optimisme is gekenterd. Met het gevolg dat op dit moment vanwege onbetaalbaarheid en marktvrage tal van ontwikkelingen ingrijpend worden bijgesteld. De grondexploitatie is door het nieuwe economisch realisme dan ook danig onder druk komen te staan.

We zijn geconfronteerd met een enorme 'huizenbubble', met te veel lucht in huizenprijzen omdat op overwaarde werd gespeculeerd. Mede hierdoor stagneert de doorstroming en heeft dit gevolgen voor het sentiment van markt. Consumenten zijn terecht voorzichtiger geworden en zijn zich meer bewust van grondprijzen en de prijsvorming van bouwobjecten. De overheid verschuift weliswaar lastenverzwaringen en taken en verantwoordelijkheden naar de burgers, maar zou zichzelf ook eens moeten afvragen of de grondprijzen nog wel reëel zijn. Een substantiële herziening van de grondprijzen zal als aanjager naar een meer optimistische economie zinvol blijken. Er worden zeker nog bouwkvavels verkocht, maar in geringe mate. Dus niet alleen de doorstroming van woningen, maar ook de aantrekkelijkheid van de grondprijs zal katalyserend werken op het in beweging krijgen van de woningmarkt.

Innovatieve woonconcepten zoals meergeneratiewonen zullen in de aanstaande jaren in velerlei vorm ontstaan, vooral vanuit de consument zelf. De productieketen van het voortbrengproces van huizen kantelt. De markt is door geschetste maatschappelijke omstandigheden en (overheids)eisen kritischer geworden en laat zich niet meer van alles aanleunen. Marktvrage, en voortdurende veranderende maatschappelijke trends, vragen om grote flexibiliteit van gemeenten. Te ver doorgevoerde bouwbesluiten en te ver doorgetimmerde structuurplannen zouden verleden tijd moeten zijn. Gelukkig liggen bij een aantal gemeenten bouwgronden al niet meer in blauwdrukken tot op de vierkante meter vast, er wordt al meer vrijheid geboden. Organische verkaveling is nu het modewoord, het principe van 'u vraagt en wij leveren', en niet andersom. Gemeenten krijgen hiermee een interessante rol toebedeeld, een volkomen andere dan voorheen. De adviesrol van gemeenten zal met organische verkaveling transformeren naar gebiedsregie zonder vastgestelde eindscenario's. De woonconsument zit dan in de 'driving seat' en de gemeente excelleert als een volwaardige meedenker en partner voor het mogelijk maken van marktvrage en initiatieven.

Almere, augustus 2013

Als gebiedsmarketeer is Daan Fröger regelmatig voor gemeenten, provincies, ontwikkelaars en woningcorporaties betrokken bij de (her)positionering van gebiedsontwikkelingen, expertmeetings of de begeleiding van participatieprocessen. Daarnaast is hij initiatiefnemer van het LOFTHOME woonconcept, van duurzame, energiezuinige en levensloopbestendige woningen (www.lofthome.nl)

© (gedeeltelijke)overname van dit artikel is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van de auteur en met duidelijke bronvermelding en mailadres. Daan Fröger / daan@lofthome.nl / 0365451050