



ARK VAN NOACQ

Duurzaam, intergenerationeel en
crisisbestendig wonen

Naar
Verantwoorde
Rebellie

INHOUDSOPGAVE

INTRODUCTIE	3
AMBITIE	4
MARKTBESCHRIJVING	5
PROBLEMEN & UITDAGINGEN	9
ONGEKENDE OPLOSSINGEN	13
WOONCOMPLEX NOACQ	15
FINANCIEEL ASPECT	27
VISUALISATIE NOACQ	29
OVER DE AUTEURS	31
REFERENTIES	32

INTRODUCTIE

Het gedachtegoed van het project 'Naar Verantwoorde Rebelle' vormt het fundament voor de bevindingen in dit whitepaper. Daarbij gaat het om inspiratie, tips en concepten die leiden tot rebelse initiatieven in de ouderenhuisvesting. Dat is geen overbodigheid, want er is een toenemende behoefte aan collectieve woonvormen voor ouderen die tussen zelfstandig wonen en verpleegzorg in zitten. Vooral voor ouderen met een laag en middeninkomen zijn de mogelijkheden beperkt. Het aanbod van geschikte tussenwoningen is simpelweg te summier (1). Dat vraagt dus om nieuwe initiatieven!

Daarnaast hebben jongeren en starters het al geruime tijd erg lastig op de woningmarkt. De problematiek is bekend: het is haast een mission impossible om een betaalbare woning te kopen, en het meest deprimerende is dat de piek volgens de berekening van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties pas in 2024 wordt bereikt (2). Het is een urgent probleem, maar in de praktijk komt dat onvoldoende tot uiting. Deze groep heeft behoefte aan een helpende hand, en daarom wordt in dit whitepaper gekeken of de initiatieven voor ouderen ook voor jongeren en starters van waarde kunnen zijn. Sterker nog, of zij onderdeel van de oplossing kunnen worden.

Helaas zijn we niet in de ban van 'slechts' een crisis, maar van meerdere crises. De woningcrisis wordt namelijk vergezeld door de klimaat- en coronacrisis, en op het moment van schrijven daar bovenop zelfs een koopkracht- en energiecrisis (3, 4, 5). Een hoop ingrediënten voor een boel ellende als we lukraak met onsamenvangende oplossingen aan komen zetten. Het is een complexe puzzel geworden die, onder tijdsdruk vanwege de klimaatdoelstellingen en groeiende onvrede, weloverwogen oplossingen vereist. Bij de bouw van toekomstige woningen moet er derhalve rekening gehouden worden met een plethora aan vereisten, die in dit whitepaper aan bod komen.

In het vervolg wordt uiteengezet waar een geschikte tussenwoning aan dient te voldoen, evenals een denkrichting die beschrijft hoe een intergenerationele collectieve woonvorm kan worden vormgegeven. De lezer wordt meegenomen in een verhaal dat eerst de huidige marktsituatie en trends beschrijft, vervolgens de problemen en uitdagingen aankaart, om ten slotte een concrete oplossing aan te dragen. Hierbij wordt rekening gehouden met een veelvoud aan belangrijke variabelen zoals de locatie, voorzieningen, activiteiten, demografische kenmerken, en vorm- en zingeving van het wooncomplex (6).

Het gaat nadrukkelijk om een denkrichting die op een inclusieve manier, en met inbegrip van hedendaagse toepassingen en best practices, een originele en vooral kwalitatief hoogwaardige oplossing biedt voor het beperkte woningaanbod. Creativiteit en woongenot staat in dit whitepaper centraal; de wensen van potentiële bewoners worden geïnventariseerd en meegenomen in de uiteindelijke oplossing. Door middel van gesprekken met experts worden echter ook de technische haalbaarheid en betaalbaarheid zo goed als mogelijk geborgd. De uiteenzetting leidt ten slotte tot een virtueel ontwerp dat als inspiratiebron fungeert voor zowel toekomstige bouwers als bewoners van soortgelijke wooncomplexen. Geïnteresseerden kunnen een virtuele tour van het intergenerationele woningcomplex volgen. Via de link op pagina 29 kunt u het concept bekijken.

AMBITIE

Four hands are positioned to form a protective shield shape around a central text box. The hands are light-skinned and appear to be from different people, with some showing hair on the forearms. They are arranged with fingers pointing outwards and thumbs meeting at the top and bottom, creating a triangular frame for the text.

Het doel van dit whitepaper is de discussie omtrent intergenerationele en inclusieve woonvormen aan te wakkeren, en het draagvlak voor deze woonvormen met behulp van argumenten te vergroten. Het zou geweldig zijn als de voorgestelde oplossingen, in welke hoedanigheid dan ook, kunnen bijdragen aan een uitweg voor de bestaande problemen op de woningmarkt en leiden tot een kwalitatief hoogwaardiger bestaan voor zowel jongeren als ouderen.

MARKTBESCHRIJVING

De woningmarkt zit op slot, zoveel is zeker. Het is aan wooncorporaties, bouwgroepen en beleidsmakers om een versnelde doch effectieve aanpak te formuleren en uit te voeren, maar dat is tot op heden een stroperig proces. Gelukkig neemt het aantal onconventionele en creatieve initiatieven, ook van andere betrokken partijen, gestaag toe (2). Dit hoofdstuk beschrijft de situatie op de woningmarkt en de initiatieven en trends die zich manifesteren als gevolg daarvan.

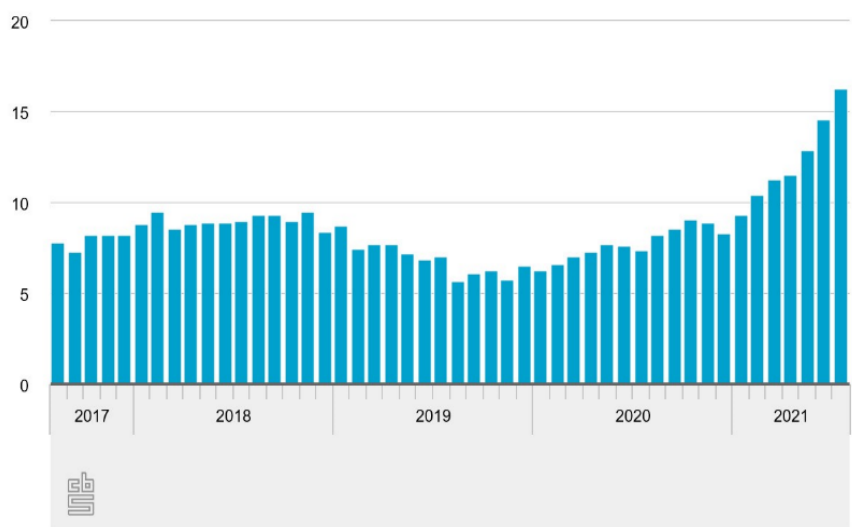
Starters buitenspel

Voor velen zal het straatbeeld van verkoopborden waar de sticker 'verkocht' er stevast al staat opgeplakt, herkenbaar zijn. Misschien ben je na lang proberen eindelijk een van de gelukkigen, of heb je juist na lang proberen nog steeds geen nieuwe woning kunnen betrekken. Aan welke kant je ook staat, iedereen kan beamen dat de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt ongebruikelijk zijn. Ook de media besteedt hier bijna dagelijks aandacht aan. De strekking is meestal dat starters geen voet tussen de deur krijgen, overbieden de norm is geworden, en snel reageren vaak niet snel genoeg blijkt te zijn (7). Het is een ware stoelendans tussen vermogenden, waarbij de spreekwoordelijke stoel natuurlijk een woning is en de eerste afvallers degenen zijn met een lagere

sociaal-economische status, doordat de prijzen maand na maand blijven stijgen (8). Het CBS maakt inzichtelijk dat de huizenprijzen al jarenlang stijgen, en dat de gekte op de woningmarkt in 2021 echt is losgebarsten. Zo bedroeg de procentuele prijsstijging van koopwoningen in december 2020 ten opzichte van dezelfde maand een jaar eerder nog 8,3%, maar werd in augustus 2021 de grootste prijsstijging in 21 jaar (17,8% t.o.v. een jaar eerder) behaald, gevolgd door de grootste prijsstijging ooit in december 2021 (20,4% t.o.v. een jaar eerder). De prijsstijgingen hebben zich de afgelopen jaren al behoorlijk opgestapeld, maar de sneeuwbal gaat steeds harder rollen (9). De conclusie is simpel; hier valt niet tegenop te sparen. Niet leuk voor degenen die niet meer mee kunnen doen, maar dat is de komende jaren voor hen wel de bittere realiteit.

Prijswontwikkeling van bestaande koopwoningen

%-verandering t.o.v. een jaar eerder



Bron: CBS, Kadaster

MARKTBESCHRIJVING

Frustratie

“Bouwen, bouwen, bouwen” is de leus waar veel autoriteiten mee komen aanzetten, maar aangezien het gaat om een tekort van meer dan 300.000 woningen dat de komende jaren nog fors oploopt, is het begrijpelijk dat een deel van de starters het heft in eigen hand neemt en zelf naar nieuwe woonoplossingen zoekt (7). Het is namelijk nogal wat om de volgende stap in je leven zo lang te moeten uitstellen, terwijl je er eigenlijk al klaar voor bent. Het is nogal wat, om te moeten blijven huren tegen woekerprijzen, terwijl degenen die wel een koophuis hebben weten te bemachtigen hun maandlasten met honderden euro's zien dalen. Het is nogal wat, dat de woningnood voor starters zo lang bekend is, en dat nieuwbouwprojecten toch nog vaak gericht zijn op het duurdere segment vanwege de rentabiliteit (10). En het is nogal wat, dat er nog zo weinig gebeurt.

Eigen initiatieven

De zoektocht naar oplossingen door deze groep woningzoekenden heeft onder andere geleid tot de wederopstanding van de woongroep. Dit is een initiatief waarbij een aantal personen, meestal vrienden of bekenden van elkaar, samen grootschalig vastgoed kopen. Dit biedt kansen; een boerderij kan je samen kopen en onderverdelen. Er zitten wel enkele haken en ogen aan, want er wordt vaak door de bank een zakelijke rente gehanteerd en de eigen inleg kan

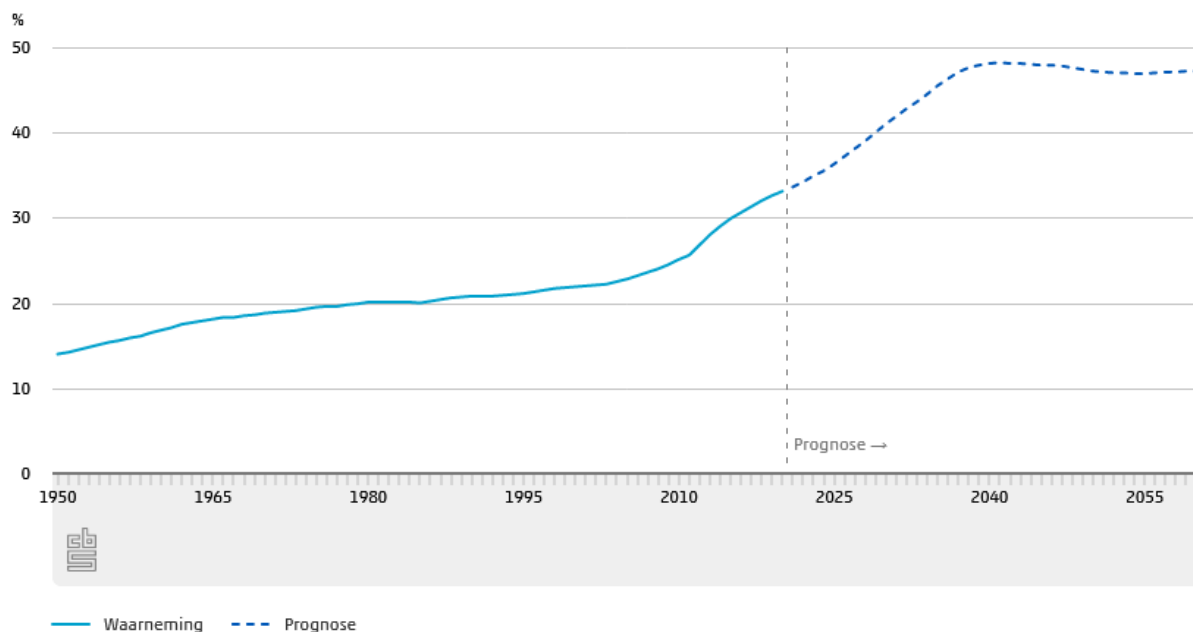
aanzienlijk zijn. Daarnaast is het enerzijds een delicate balans tussen het kunnen optrommelen van genoeg deelnemers om het financieel haalbaar te maken, en er anderzijds genoeg individuele woonruimte aan over te houden (11). Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) kent een gezamenlijke aanpak en wint sinds 2018 aan populariteit. Bij deze woonvorm koop je samen met anderen een stuk grond en bouwt daar een aantal huizen op. Het voordeel is de ruime keuzevrijheid, want je bepaalt immers zelf als collectief hoe het resultaat eruit komt te zien. Van de bakstenen tot de dakpannen, tot de mate van klimaatneutraliteit, je hebt er allemaal zeggenschap over. Geïnteresseerden moeten wel rekening houden met een lang traject (gemiddeld 2,5 jaar) en het feit dat je aan het begin van een CPO-project geen hypotheek kan aanvragen, waardoor eigen inbreng noodzakelijk is voor de financiering van vergunningen en bouwtekeningen (12). Gelukkig zijn er sporadisch goede initiatieven uit onverwachte hoek. Zo kondigde een groot bedrijf uit Burgh-Haamstede dat opereert in de botanische industrie afgelopen november aan tiny houses beschikbaar te stellen om personeel te werven, vanwege de krapte op de arbeidsmarkt (13). Het is geen grootschalige of structurele oplossing, en er zijn voorwaarden aan verbonden, maar het geeft wel aan dat een simpel initiatief kan leiden tot een win-win situatie voor meerdere partijen. Dergelijke creatieve initiatieven krijgen op korte termijn hopelijk op meerdere plekken navolging, zodat ze een significante bijdrage leveren aan het oplossen van de woningnood.

Grijze druk

Het moge duidelijk zijn dat starters door de bovengenoemde punten onevenredig hard worden getroffen op de woningmarkt, maar zij zijn niet de enige groep met problemen op de woningmarkt. Ook voor senioren zijn de omstandigheden op de woningmarkt verre van ideaal. Bij deze groep spelen andere factoren echter een rol. Daar waar voor starters het financiële aspect de hoofdoorzaak van de malaise is, is dat voor senioren het vinden van een geschikte seniorvriendelijke woning. Senioren worden immers vitaler oud en leven langer. Ze willen langer zelfstandig wonen, en kunnen ook langer zelfstandig wonen (14). Hoewel dit betekent dat velen langduriger hun huidige gezinswoning blijven betrekken, zullen ook zij op termijn behoefte hebben aan een seniorvriendelijke woning. In het licht van de vergrijzingsgolf die zich de komende jaren steeds duidelijker zal manifesteren, is het noodzakelijk tussen alle belangen en perikelen op de woningmarkt rekening te houden met deze steeds groter wordende groep en het woningaanbod hier tijdig op aan te laten sluiten (15).

Grijze druk

Aantal 65-plussers t.o.v. aantal 20- tot 65-jarigen



MARKTBESCHRIJVING

Trends voor senioren

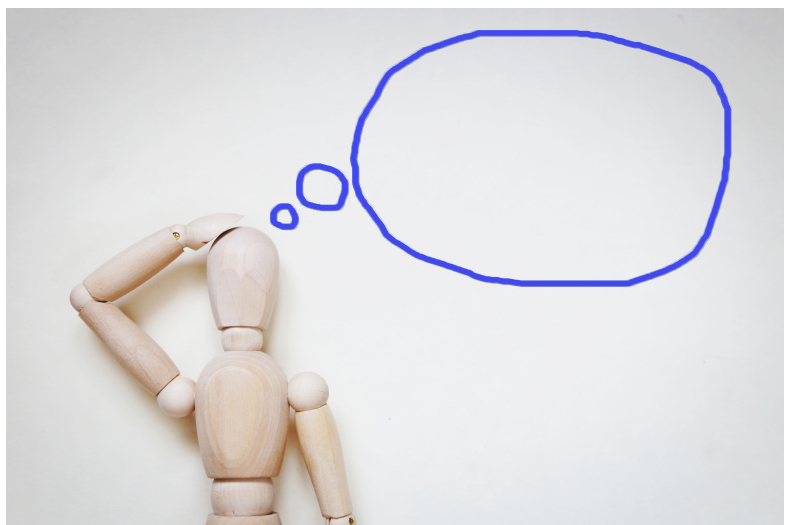
Als gevolg van de vergrijzing zijn er al een aantal trends in nieuwe woonvormen voor senioren gaande. Het landelijke platform ZorgSaamWonen beschrijft er vijf (16). De eerste is, net al bij de starters, de groei van verscheidene vormen van collectief wonen. Senioren, of projectontwikkelaars, besluiten hierbij tot het opzetten van een woongemeenschap. Park Entree in Schiedam is een mooi voorbeeld van een geslaagde uitvoering van collectief wonen voor senioren. Sommigen gooien het over een andere boeg, namelijk door de huidige woning kadastraal op te splitsen. De senioren blijven dan bijvoorbeeld beneden wonen, en geven jongeren de mogelijkheid om de bovengelegen verdieping(en) te bewonen. De derde trend sluit hier goed op aan, namelijk dat er een toename in gemengde woonvormen is waar te nemen. Denk hierbij aan wooncomplexen met betaalbare huur voor zowel starters als senioren, zoals woonproject DeBuurt in Utrecht. De insteek kan echter ook zijn om kwetsbaren de mogelijkheid te geven om in een omgeving te wonen met mensen die tot de vitale groep behoren. Bij gemengd-wonen-projecten zijn meerdere doelgroepen mogelijk, en kunnen de huisregels telkens net iets anders zijn waardoor elk complex een eigen 'karakter' krijgt. MIXIT, LIVIN, en PLACE2BU -allen in Utrecht- laten zien welke vormen van gemengd wonen onder andere mogelijk zijn (17). De vierde trend, het omkijken naar elkaar, haakt hier op in. Dit houdt in dat je niet enkel in een complex woont om je terug te trekken en in stilte van je oude dag geniet. Integendeel, bij sommige initiatieven, zoals LIFE in Amsterdam, is het juist een vereiste om betrokken en open-minded met medebewoners om te gaan. Men draagt bij aan de sociale cohesie door verantwoordelijkheden op zich te nemen zoals het geven van taal- of tekenles of andere vormen van vrijwilligerswerk (18). Ten slotte houdt de vijfde trend in dat de bovengenoemde woonvormen worden aangevuld met verfrissende concepten die het niveau van zorgzame gemeenschappen naar een hoger niveau tillen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het bouwen van tiny houses op het terrein van een zorginstelling of wooncomplex die worden verhuurd aan zorgverleners en familieleden, of het moderniseren van traditionele woningen tot empathische woningen waardoor bijvoorbeeld senioren met dementie met behulp van projecties en licht- en geluidssignalen worden geholpen met hun dagelijkse routines; de woning kan hierdoor taken van zorgverleners uit handen nemen en senioren langduriger van een grotere mate van zelfstandigheid laten genieten (16).

PROBLEMEN & UITDAGINGEN

Nu helder is hoe groot de bouwopgave voor de komende jaren is, zou het ideaal zijn om flink uit te pakken en wijken uit de grond te stampen. Helaas is de realiteit weerbarstiger. Het is helemaal niet zo makkelijk om in Nederland ineens veel woningen te bouwen. Sterker nog, er zijn allerlei factoren die tot complicaties leiden waardoor het nog maar de vraag is of de ambities kunnen worden waargemaakt (2). Dit hoofdstuk brengt deze complicerende factoren in kaart.

Bouwen met visie

De wooncrisis is complex en dit brengt de nodige uitdagingen met zich mee. Allereerst is er een mismatch tussen vraag en aanbod. Ontwikkelaars hebben te maken met hoge grondprijzen en daardoor zetten zij vooral in op woningen van het duurdere segment. Dit levert hen aan het eind van het traject meer op. De uitdaging is dus om ontwikkelaars van meer prikkels te voorzien, zodat ze eerder bereid zijn starter- en seniorenwoningen te bouwen (7). Helaas is dit probleem niet begrensd tot slechts de nieuwbouwsector. Gentrificatie, ook wel bekend als het renoveren of vernieuwen van oude gebouwen in een stad, leidt ook tot uitsluiting van kwetsbare groepen. Bewoners van sociale huurwoningen zijn hierbij vaak de dupe, want hun huis gaat tegen de vlakte ten behoeve van duurdere woningen waar zij geen kans op maken. Op deze manier worden bepaalde delen van een stad 'opgewaard' en worden de financieel minder bedeelden verdreven. De Tweebosbuurt in Rotterdam-Zuid is hier een goed voorbeeld van. Wooncorporatie Vestia sloopt daar ondanks veel verzet 524 huurwoningen waar slechts 137 sociale huurwoningen, 101 vrije sectorwoningen en 143 koopwoningen voor terugkomen (19). Hierdoor blijven er per saldo dus zelfs minder woningen over, en hebben mensen met een kleine portemonnee het nakijken. De tweede uitdaging is dus om gentrificatie tegen te gaan, want het verergert de woningnood.



PROBLEMEN & UITDAGINGEN

Doorstroming

Puur en alleen bouwen is echter ook niet afdoende. Een goede doorstroming is namelijk net zo belangrijk. Dit houdt in dat huishoudens doorverhuizen naar een woning die past bij hun huidige levensbehoefte (20). Veel huishoudens kunnen geen kant op, omdat er geen volgende woning voor hen beschikbaar is, en zijn daardoor gedwongen scheefwoners. Sommigen kunnen hierdoor weliswaar goed sparen, maar door het gebrek aan woonruimte en het uitstellen van belangrijke levenskeuzes zijn velen ongelukkig (2). Door in te zetten op duurzame en moderne seniorenwoningen kunnen senioren die wonen in grote gezinswoningen worden verleid om kleiner te gaan wonen. Daardoor komen er gezinswoningen vrij die doorstromers kunnen betrekken, en maken starters op hun beurt iets meer kans op een voor hen geschikte woning (16). Het is net een lange file waarbij senioren met 10 km/uur op de snelweg rijden omdat ze de juiste afrit niet kunnen vinden, de doorstromers noodgedwongen hetzelfde tempo moeten volgen, en de starters daardoor nog bij de oprit staan te toeteren. Dit kan deels worden opgelost door senioren te faciliteren bij het vinden van de juiste bestemming, zodat de rest ook weer een beetje tempo kan maken. Op zichzelf lost het de schaarste niet op, maar het leidt wel tot een evenwichtigere verdeling en dient daarom hand in hand te gaan met de grote bouwopgave waar we in Nederland voor staan.

Aantrekkelijk én functioneel

Senioren voorzien van een geschikte woning is een mooi doel, maar de ware uitdaging is de juiste invulling te geven aan die woning. Het moet aantrekkelijk genoeg zijn, zodat ze het serieus zullen overwegen, en tegelijkertijd functioneel genoeg zijn om te kunnen slagen in de opzet. De senioren in de komende vergrijzingsgolf zijn geen digibeten, hebben een smartphone, en zijn soms zelfs bekend met cryptovaluta. De huidige zorginstellingen met conventionele vormen van vermaak zoals de traditionele bingo-avond zijn dus hopeloos verouderd (6). Een volgende generatie senioren betekent een volgende generatie aan seniorenwoningen. Een zekere energie en reuring moeten voelbaar zijn, ondersteund door mooie woontrends en technologische innovaties, terwijl je ook lekker tot rust kan komen en gezond oud kan worden. Het kan een plek zijn waar studenten en starters wonen en werkzaam zijn, en waar familieleden en vrienden graag vertoeven. Een dergelijke omgeving kan ook helpen in de strijd tegen eenzaamheid, wat tegenwoordig van jong tot oud een veelvoorkomend probleem is (16).

PROBLEMEN & UITDAGINGEN

Crisisproof

Aantrekkelijke en betekenisvolle woningcomplexen voor senioren zijn dus belangrijk, maar ze dienen ook rekening te houden met de uitdagingen waar de samenleving voor staat. Als de huidige tijd ons iets leert, is het wel dat problemen en crises vaak met elkaar verweven zijn (21). Wat betreft de klimaatcrisis kunnen we bijvoorbeeld alleen grote stappen maken wanneer we op allerlei terreinen onze ecologische voetafdruk beperken. Ook de bouw van toekomstige woningen past in deze discussie; hoe duurzamer we bouwen, des te kleiner is onze ecologische voetafdruk. Goede isolatie, veel groen, en zonnepanelen zijn enkele voorbeelden om dit te bewerkstelligen (22). De bouw van toekomstige woningen past echter ook in andere discussies. Zo is er nu al een tekort aan zorgpersoneel, en door de grijze druk krijgen we de komende jaren te maken met een krimpende beroepsbevolking die voor een toenemende zorgvraag komt te staan. Het is de vraag of het huidige zorgstelsel, inclusief de mantelzorg, toekomstbestendig genoeg is om senioren adequaat te blijven verzorgen. Net zoals de klimaatcrisis dient ook dit vraagstuk tijdig en systematisch te worden aangepakt (15). Naar verwachting zal de preventie van ouderdomsklachten, door in te zetten op de bevordering van vitaliteit onder senioren, een belangrijke oplossingsrichting zijn. Nieuwe woonvormen en -trends, zoals aangehaald in de vorige alinea, kunnen daarbij een prominente rol spelen (16).

Prioriteiten stellen

Dat brengt ons bij de volgende uitdaging, namelijk dat goede initiatieven omarmd en gefaciliteerd dienen te worden, en niet omwille van achterhaalde bureaucratische regels geen doorgang weten te vinden. De nood is hoog en alle ruimte die benut kan worden, moeten we niet laten liggen. In dit kader is het goed nieuws dat het sinds 2014 mogelijk is om vergunningsvrij een mantelzorgwoning te bouwen op eigen terrein (23). Denk bijvoorbeeld aan een prefab-huis waar een persoon op leeftijd ondergebracht en verzorgd kan worden door zijn/haar eigen kind. De laatstgenoemde is de eigenaar van het terrein en woont daar in een eigen huis. Dit past bij het streven van het kabinet om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Daarom is het jammerlijk dat deze landelijke regeling dit jaar dreigt te verdwijnen, wanneer de Omgevingswet van kracht wordt. Dan is het aan de gemeenten om per geval te beslissen of een dergelijk huis mag worden gebouwd. Het is vrij ironisch dat met de Omgevingswet wordt gepoogd om regelingen omtrent bouwen en wonen te versimpelen, maar dat het mogelijk ten koste gaat van noodzakelijke initiatieven omtrent mantelzorg (23). Het moet niet een kwestie zijn van het een óf het ander; beide oplossingsrichtingen zijn nodig om de woningnood aan te pakken. Dit voorbeeld dient niet geheel als een op zichzelf staande casus te worden bekeken, maar alle wetten, vergunningen en bestemmingsplannen dienen kritisch bekeken te worden in het licht van gestelde prioriteiten en gemaakte beloften aan de bevolking (2). Als de woningcrisis daadwerkelijk topprioriteit heeft, is het raadzaam om alles in werking te stellen om dat daadwerkelijk grondig aan te pakken. Dat investeerders lappen grond opkopen om vakantiehuisjes op te bouwen als geolied verdienmodel gaat hier bijvoorbeeld al tegenin (24). Het is des te schrijnender dat al in 2018(!), ruim voor de coronacrisis, de Nederlandse Vereniging van Makelaars alarm sloeg met de boodschap dat de woningmarkt zodanig is ontspoord dat alleen een nationaal woningbouwplan de zaak nog op de rails kan krijgen (25). Helaas is de situatie door het uitblijven van een adequate respons inmiddels verergerd.

PROBLEMEN & UITDAGINGEN

Bouwen, ja, maar waar?

Verder hebben zowel jongeren als senioren behoefte aan betaalbare woonruimte op maat, ondanks de schaarse en dure bouwgrond. Een eerste uitdaging is dus het zo optimaal mogelijk benutten van de bouwgrond die beschikbaar komt. Opknippen, opdelen, ophokken, en herinrichten van beschikbare woonruimten zijn bekende termen, maar laten we niet vergeten dat mensen vooral op zoek zijn naar volwaardige woningen waar ze voldoende woongenot genieten (6). Toekomstige generaties hebben daar immers net zo veel recht op als voorgaande generaties, dus laten we niet een te mechanische denktrant hanteren in het zoeken naar woonoplossingen; de menselijke maat moet centraal blijven (10). Gekoppeld aan deze uitdaging is het zoeken naar locaties op onconventionele plekken die geschikt zijn voor grootschalige woningbouw, want door de schaarste aan bouwgrond en geringe aanwas van nieuwe woningen blijven de woningprijzen torenhoog (2). De verstremgeling van de klimaat- en wooncrisis biedt een kans om twee vliegen in een klap te slaan; duurzame woningbouw die bijdraagt aan het behalen van milieudoelstellingen en tegelijkertijd op korte termijn realiseer- en betaalbaar is (22). Het vergt een andere manier van denken, maar sommige architecten laten al zien dat bouwen op water een oplossing kan zijn. Architect Koen Olthuis wil bijvoorbeeld drijvende platformen van grofweg 200 bij 50 meter realiseren waarop gebouwd kan worden. Alle drijvende eilandjes kunnen uiteindelijk zelfs met elkaar verbonden worden om tezamen een drijvende wijk te vormen. Een mooi initiatief, vooral als je bedenkt dat bouwen op water voor projecten van soortgelijke dimensies ook nog eens goedkoper is (26). Prijsopdrijvende en vertragende factoren, zoals schaarse bouwgrond en de PFAS- en stikstofproblematiek, worden namelijk omzeild (27).

Actie, en wel nu!

Aangezien een almaar groter wordende groep wordt buitengesloten van de woningmarkt en er een vergrijzingsgolf aankomt waar we ons op moeten voorbereiden, kunnen de huidige starre ontwikkelingen in steeds grotere mate als onwenselijk worden bestempeld. Het lijkt wel alsof velen zich berusten in de gedachte 'als het niet gaat zoals het moet, moet het maar zoals het gaat'. Het probleem en de urgentie ervan onderkennen is de eerste stap. In de media begint dat steeds meer tractie te krijgen, maar toch beklijft het gevoel dat het vaak blijft bij de cijfers, de omvang en de gevolgen van het probleem, en nog te weinig wordt gesproken over concrete oplossingen (10). De miljarden die door het nieuwe kabinet beschikbaar worden gesteld zijn slechts een druppel op een gloeiende plaat, en leveren op de korte termijn amper iets op. Zelfs met de aangekondigde maatregelen zullen de tekorten op de woningmarkt de komende jaren nog toenemen (2). We moeten minder hopen dat het wel goed komt, en nú nieuwe initiatieven bedenken die tot een gezondere woningmarkt en toekomst zullen leiden. Hopelijk dringt dat snel door tot de relevante bewindspersonen, adviseurs en beleidsmakers, en kunnen de kritische noten in dit paper daar enigszins aan bijdragen. Zolang dat niet gebeurt, nemen gelukkig een aantal bezorgde burgers en woningzoekenden zelf het initiatief (11). Daarom is het glas vanaf nu halfvol en gaat het vervolg over mogelijke oplossingen voor de woningnood onder starters en senioren.

ONGEKENDE OPLOSSINGEN

Het wordt tijd om de omschakeling te maken van probleembeschrijving- en onderkenning naar mogelijke oplossingsrichtingen. Gezien de complexiteit van het geheel is het van belang met een creatieve blik naar de situatie te kijken. Op basis van de zojuist beschreven uitdagingen volgen nu enkele ideeën, innovaties en projecten die de potentie hebben om een grote stap voorwaarts te zetten met betrekking tot de afhandeling van de crises, en in het bijzonder de woningmarktcrisis.

Bouwen op en aan water

Een relatief klein deel van Nederland, ongeveer 13% van het totale oppervlak, wordt gebruikt voor bebouwing (28). Desondanks, vanwege de geschetste problemen en uitdagingen, is het een uitdaging om snel bij te bouwen (7). Nederland bestaat echter ook voor 19% uit water, en er zijn dus al een aantal pioniers die experimenteren met kleinschalige woningbouw *op* water (26). Het is echter de moeite waard om uit te zoeken of in de toekomst ook grootschalige woningbouw, zoals een appartementencomplex, technisch haalbaar en financieel realistisch is. Voornamelijk in de Randstad kan de beschikbare ruimte daardoor efficiënter worden gebruikt, want daar is relatief weinig grond beschikbaar voor de grote vraag naar woningen (29). Ondertussen is er wel de mogelijkheid om *aan* water te bouwen, waarbij een appartementencomplex in sommige gevallen zelfs deels boven het water komt te staan. Hoewel het de druk op schaarse bouwgrond op deze manier slechts ten dele mitigeert, zijn alle kleine beetjes welkom. Daarom dient de lezer in het vervolg van dit whitepaper uit te gaan van de situatie waarbij er wordt gebouwd *aan* water.



ONGEKENDE OPLOSSINGEN

Bouwen op duurzaamheid

Duurzame innovaties bieden niet alleen een oplossing voor de klimaatverandering, maar ook voor de hoge prijzen. Door bijvoorbeeld zonnepanelen toe te passen om algemene ruimtes en liften van stroom te voorzien, kunnen de servicekosten voor de bewoners worden verlaagd. Daarnaast zouden zonnepanelen ook de energiekosten van het privégebruik van de appartementen kunnen verlichten (30). Het gebruik van een douchewarmtewisselaar is eveneens raadzaam. Het zorgt ervoor dat de warmte die wordt gecreëerd tijdens het douchen niet zomaar verloren gaat. De warmte wordt hergebruikt zonder dat het water wordt gerecycled en dat leidt tot een aantrekkelijke kostenbesparing en een verkleining van de uitstoot van CO₂ (31). Een greenwall heeft eveneens een positief effect op het energieverbruik en kan zowel aan de buiten- als binnenkant van het gebouw worden geplaatst. In het eerste geval zorgt het voor een extra laag isolatie, waardoor in de zomer binnenruimtes niet te warm worden en in de winter warmte juist beter wordt vastgehouden. Wanneer de greenwall aan de binnenkant wordt geplaatst, levert het ongemerkt een flink aantal 'quality of life improvements' op voor degenen in de nabijheid zoals een verbetering van de luchtkwaliteit, akoestiek en productiviteit. Tegelijkertijd eist het geen vloeroppervlak op, en is het een duurzame blikvanger die elk seizoen aangepast kan worden (32). De duurzame innovaties reiken echter zelfs tot binnen de appartementen, want tegenwoordig zijn er zelfs flexibele keukens die naar wens aanpasbaar zijn. Wanneer nieuwe bewoners de woning betrekken, valt er dus nog steeds iets te kiezen en is de behoefte om een nieuwe keuken aan te schaffen daardoor kleiner. De veelzijdig- en herbruikbaarheid zijn pluspunten met betrekking tot respectievelijk het woongenot en de ecologische voetafdruk.

Inspirerende projecten

Er zijn al een aantal duurzame projecten afgerond, ofwel in aanbouw, waar inspiratie uit gehaald kan worden. Denk hierbij aan het bouwproject in de Zuidas genaamd 'Valley' waar veel groen wordt ingebed in het gebouw in combinatie met natuurstenen. Daarnaast heeft het complex onder andere een meerlaagse binnentuin die voor alle bewoners vanaf meerdere verdiepingen toegankelijk is. Door dergelijke toepassingen scoort het gebouw een negatief energieprestatiecoëfficiënt. Dat is juist goed, want een negatieve score houdt in dat over een jaar genomen de energieopbrengst van het gebouw groter is dan het energieverbruik. Daarnaast scoort het gebouw hoog op de GPR Gebouw-schaal. Dat betekent dat er hoog wordt gescoord op het gebied van duurzaamheid in alle fasen van het project; van ontwerp tot realisatie (33). Een ander Amsterdams bouwproject, HAUT genaamd, gooit het over een andere boeg. Dit project laat zien dat de materiaalkeuze van een gebouw een flinke impact heeft op de uitstraling en het duurzaamheidsgehalte van het eindproduct. Zoals de naam al doet vermoeden, is HAUT van hout. Een oud en bekend materiaal dat desalniettemin een geweldige impuls kan geven aan duurzaam bouwen. Hout stoot namelijk niet uit, en slaat CO₂ natuurlijk op. De ontwikkelaar verkondigt mede daarom dat HAUT het eerste woongebouw wordt dat het hoogst haalbare duurzaamheidslabel krijgt. De houten hoogbouw constructie wordt namelijk aangevuld door energieopwekkende gevels, triple glas, en het vermogen om toegepaste materialen zoveel mogelijk te kunnen hergebruiken (34).

WOONCOMPLEX NOACQ

De voorgaande hoofdstukken vormen tezamen een contextschets waar geïnteresseerden zowel informatie als inspiratie uit kunnen halen. Het is echter nog beter als het tot concrete plannen, oftewel actie, leidt. Daarom geeft dit hoofdstuk alvast het goede voorbeeld door het intergenerationeel woonconcept 'Ark van NOACQ' (in het vervolg kortweg 'NOACQ') te introduceren. Bedenk wel, de auteurs zijn geen bouwkundigen of architecten, en NOACQ is vooral een concept -een denkrichting- dus geen enkel onderdeel is in beton gegoten. Desalniettemin is het hopelijk een bevredigend, fris en realistisch ontwerp waar inspiratie uit kan worden geput.

NOACQ is een intergenerationeel wooncomplex aan het water binnen het stedelijk gebied met aandacht voor zingeving en voorzieningen voor individuele en gezamenlijke activiteiten. Het houdt rekening met de aankomende energietransitie middels de toepassing van kostenbesparende duurzame oplossingen die tevens de financiële woonlasten beperken. Het betreft een duurzame woonbeleving, die inspeelt op de huidige en toekomstige woonbehoeften van zowel jongere als oudere bewoners. Deze toekomstbestendigheid zal ook het woonplezier vergroten op de korte en lange termijn. NOACQ is geen zorgcomplex, maar er wordt wel voorzien in een breed scala aan mogelijkheden om preventief te werken aan iemands fysieke en mentale gestel.

Naast de praktische aspecten is er ook rekening gehouden met de financiële kant, oftewel de bekostiging van het gehele complex voor alle bewoners, ongeacht of het huurders of kopers betreft. Het complex biedt woonruimte voor zowel een brede als smalle portemonnee. Overigens is NOACQ toegankelijk voor een ieder die actief in het leven staat, zonder onderscheid te maken op het gebied van seksuele geaardheid en culturele achtergrond.

NOACQ zorgt voor een leefomgeving die op ongedwongen wijze de sociale cohesie versterkt. Bovendien is het een woonomgeving waar de bewoners elkaar wanneer nodig te hulp kunnen schieten en gebruik kunnen maken van de aanwezige kennis, ervaring en faciliteiten die nodig zijn om te zorgen voor een vitale, veilige en praktische woonomgeving. Deze brede toepassing van duurzame hulpmiddelen wordt binnen dit woonconcept integraal toegepast in de directe woon- en leefomgeving. Het doel hiervan is om niet alleen rekening te houden met ecologische en duurzame aspecten, maar bovenal met een toekomstgerichte woon-, leef- en werkomgeving voor individuen met uiteenlopende sociaal-economische achtergronden.

WOONCOMPLEX NOACQ

Geen verplichtingen

Hoe kan de sociale meerwaarde van een actieve en diverse populatie worden doorvertaald naar de behoeften van het individu? Om te beginnen blijkt dat ongeacht de achtergrond van de bewoners een ieder graag vrij wil zijn in de keuze om wel of geen interactie te hebben met de medebewoners. De ongedwongen keuze en sfeer staat bij een ieder hoog in het vaandel.

Hoe is het dan mogelijk om mensen met diverse sociaal-economische achtergronden en leeftijden alsnog bij elkaar te brengen? Ten eerste door de huisvesting zo in te richten dat men op een ongedwongen wijze met elkaar in contact komt binnen de algemene ruimten van het complex. Of door de bewoners met elkaar in contact te brengen door deel te nemen aan gezamenlijke activiteiten zoals koken, samenwerken in een moestuin, yoga beoefenen of een andere activiteit.

De tuin dient bij uitstek als fijne ontmoetingsplaats, waar ook een gezamenlijke moestuin kan worden onderhouden. Dit is een groepsactiviteit waarvoor men zich individueel kan aanmelden. De opbrengst van de moestuin kan weer worden gebruikt in de gezamenlijke ruimte waar een ingebouwde keuken is aangelegd met verschillende kookstations waaraan kookworkshops worden gegeven. In de workshops wordt ook aandacht besteed aan een gezonde leefstijl voor zowel de jongere als oudere bewoners.

Daarnaast is het mogelijk om fitness- en yoga-activiteiten te beoefenen binnen de gezamenlijke ruimtes en de tuin. Dat kan alleen of onder begeleiding van een externe coach.



WOONCOMPLEX NOACQ

Inrichting van het complex

NOACQ beschikt over uiteenlopende faciliteiten zoals snel internet, een mini-bioscoop in de restauratieve ruimte en sportmogelijkheden. Ook beschikt het complex over diverse shared services met onder meer een mobility center met e-bikes, e-scooters en e-cars voor een uitje of om boodschappen te halen.

Het complex heeft een logische en simpele indeling. De looproutes zijn dusdanig gemaakt dat het voor een ieder gemakkelijk is om bijvoorbeeld langs het restauratieve deel of de pakketautomaat te gaan, of gewoon naar het appartement. Door hier rekening mee te houden is een praatje of een spontane afspraak gemakkelijk gemaakt. Daarnaast zijn de hoofdingang en -uitgang makkelijk bereikbaar.

Beide woonvleugels zijn middels een grote trap direct verbonden met de centrale hal. Deze hal biedt toegang tot alle gedeelde faciliteiten van het gebouw.

Op de begane grond staat de hoofdingang met grote openslaande volautomatische deuren. Direct bij binnenkomst staat men in een tussenruimte waar zich postvakken met brief- en pakketautomaten bevinden die volledig opgaan in het ontwerp en de huisstijl van het complex. Een deel van deze faciliteiten is ook beschikbaar voor buurtbewoners. Tevens staat er in deze hal een intercom voor bezoekers om aan te bellen, zodat zij door de volgende afgesloten volautomatische deur kunnen worden binnengelaten. De bewoners kunnen op ieder moment met hun eigen sleutel het gebouw betreden.

Voorbij de toegangsdeuren komt men in een ruimte met een trap die leidt naar de diverse woonlagen. Om de vitaliteit en de ontmoeting binnen het complex te bevorderen is bewust gekozen voor een fysieke trap. Voor de mensen die minder goed ter been zijn, is er ook een lift aanwezig. De lift zit in een glazen behuizing en bevindt zich direct achter de trap met een doorkijk op de prachtige leeftuin.



Plattegrond 1e verdieping

WOONCOMPLEX NOACQ



De tuin is te bereiken via grote automatische openslaande glazen deuren en de toegankelijkheid is optimaal door de gelijkvloerse opzet. In de wand tussen de tuin en de algemene ruimte van het gebouw zijn openslaande ramen die in de zomer of bij warm weer makkelijk open kunnen.



Daarnaast biedt de tuin vele zithoekjes en andere leuke plekken om samen te komen. Onder de pergola's zijn er diverse zitjes waar je als groep of stel lekker kunt zitten. Ook zijn er twee barbecues beschikbaar voor gebruik door bewoners en hun bezoekers. Degene die gebruik maakt van de barbecues dient deze ook zelf schoon te maken met de daarvoor beschikbare hulpmiddelen die zijn opgeslagen in de algemene voorraadkast van

het gebouw. Deze kast staat ook op de begane grond in de algemene ruimte. Verder hebben de bewoners die op de begane grond wonen via de tuin direct toegang tot hun appartement.

WOONCOMPLEX NOACQ

Naast de mogelijkheid om de tuin te betreden, biedt de centrale hal ook toegang tot de gemeenschappelijke ruimte met daarin gezellige zithoekjes voor bewoners en bezoekers van buitenaf die een hapje of een drankje willen nuttigen tegen betaling. In deze algemene ruimte staat ook een leestafel en een open bibliotheek (boekenwand) met lectuur ter ontspanning.

De aanwezige restauratieve faciliteiten worden door een externe partij uitgebaat en kunnen daarnaast ook worden gebruikt voor kookworkshops ten behoeve van bewoners en buurtgenoten. Dit draagt bij aan een vitale en verbindende leefomgeving voor jong en oud. Studenten en starters die weinig tijd of zin hebben om zelf te koken kunnen ook van deze praktische faciliteiten gebruikmaken.

In de algemene ruimte staat ook een klein podium dat gebruikt kan worden voor kleine gastoptredens van jonge podiumkunstenaren die een betaalbare locatie zoeken om te oefenen. Daarnaast kan dit deel van de algemene ruimte middels een speciale geïsoleerde glazen wand geluiddicht worden afgesloten met de mogelijkheid voor bewoners om deze ruimte bijvoorbeeld voor verjaardagsfeestjes tegen een kleine vergoeding af te huren. Overdag staat het podium ter beschikking voor dagbestedingsactiviteiten zoals podiumkunstenaren, artiesten, muziekstudenten en senioren met een muzikale achtergrond, die ter ontspanning of tegen een geringe vergoeding met hun act voor een klein publiek optredens willen verzorgen.

Binnen het restauratieve deel zijn ook een digitaal beeldscherm en projectiescherm aanwezig, zodat bewoners gezamenlijk een film- of karaoke-avond kunnen organiseren. Deze algemene ruimte heeft daarnaast ook een bar met tafels en bankjes voor gezelschappen van uiteenlopende formaten. Bij de bar kunnen mensen drankjes en hapjes verkrijgen. Tevens staat er in de centrale hal een piano op wielen. Zowel bewoners als bezoekers kunnen zich hierop uitleven. Indien nodig kan het in combinatie met het podium gebruikt worden voor de zojuist genoemde optredens.



WOONCOMPLEX NOACQ

Op de begane grond is er ook een volledig ingerichte kantoorruimte met wifi, die over de gehele verdieping vrij toegankelijk is. Het herbergt 11 kleine werkcamers die voorzien in alle technische faciliteiten die nodig zijn om op afstand te kunnen te werken, 2 grote vergaderkamers voor groepsgroottes van 8 tot 10 personen, en een vergaderkamer voor 4 personen. De open ruimte binnen deze kantoorfaciliteit beschikt over 12 zitplekken die elk zijn voorzien van een vaste computer. Iedere bewoner kan hier gebruik van maken.

Alle werk- en vergaderkamers zijn via het interne registratiesysteem op eenvoudige wijze te reserveren. Dit kan via een app op je smartphone of tablet of via het ingebouwde paneel in de kantoorruimte. Middels een kalenderfunctie kan elke bewoner dagelijks een tijdslot inplannen met behulp van een persoonlijke code. De kantoorruimte is toegankelijk met een digitale sleutelkaart. Ten slotte staat er een kleine fysieke bibliotheek met boeken die bewoners of derden ter beschikking hebben gesteld.

De begane grond beschikt ook over een sportruimte met fitnessapparatuur. In deze zaal is ook een vrije ruimte met een grote spiegelwand, die gebruikt kan worden door een externe dansleraar, oefentherapeut of yoga-instructeur. Andere activiteiten gericht op fysieke en mentale gezondheid zijn ook mogelijk. De sportruimte beschikt verder over een praktijkruimte die gebruikt kan worden door de fysio- of oefentherapeut om praktijk aan huis te houden. Het dagelijks gebruik van deze ruimte kan per dag of dagdeel tegen een vergoeding worden gebruikt.



WOONCOMPLEX NOACQ

De Take Care Buddy Service

De Take Care Buddy Service is een dienstverlening die wordt aangeboden door studenten, starters en geïnteresseerden die woonachtig zijn in het complex of de nabije omgeving en zich graag sociaal inzetten tegen een kleine vergoeding. De dienstverlening bestaat uit praktische en ondersteunende taken voor het complex, die daardoor niet bij een externe partij hoeven worden ingekocht. Tevens wordt de betrokkenheid bij de leefomgeving vergroot en levert het een bijdrage aan de bestrijding van eenzaamheid.

Enkele voorbeelden:

- Studenten en starters kunnen computercursussen in de kantoorruimte organiseren om digibeten en senioren vooruit te helpen.
- Studenten en starters kunnen een beroep doen op de kennis en ervaring van senioren via de 'senioren-vraagbaak';
- Studenten kunnen presentaties voor hun opleiding voorbereiden door het podium te gebruiken als oefenplatform;
- Bewoners kunnen gezamenlijk aan de slag in de (moes)tuin of de kassen van het complex;
- Bewoners kunnen leuke samenkomsten organiseren met barbecue;
- Bewoners kunnen tuinfeestjes organiseren met medebewoners of familie en vrienden;
- Studenten, werkenden of gepensioneerden die ervaring hebben als sportinstructeur of yogadocent kunnen anderen begeleiden.
- Geïnteresseerden kunnen als game-buddy spelavonden organiseren in het restauratieve deel van het complex;
- Geïnteresseerden kunnen samen koken of kookworkshops verzorgen.
- Geïnteresseerden hebben de mogelijkheid om yoga- en mindfulness-sessies uit te oefenen in de tuin;
- Geïnteresseerden kunnen gebruikmaken van een bootje voor tochtjes op het water. De boot staat aangemeerd aan de achterzijde van de tuin om boottochtjes te maken met familie, vrienden en bezoekers.

Binnen het complex is een grote groene omgeving die bewoners in staat stelt om te barbecueën of in de moestuin te tuinieren. Voor deze activiteiten staat in de algemene ruimte een speciale kluskast met allerlei tuingereedschap, die niet op naam van een individu staat maar voor algemeen gebruik is bedoeld.

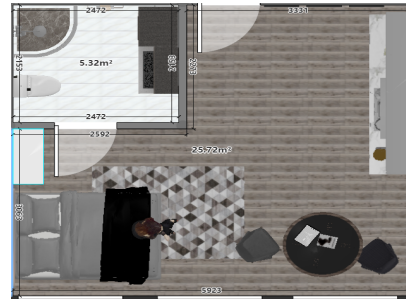
WOONCOMPLEX NOACQ

Appartementen

Er zijn vier verschillende typen appartementen in uiteenlopende formaten, en één type bergingsruimte. Elk type heeft een eigen onderscheidende inrichting, maar ze beschikken allemaal over een woonkamer met open keuken, slaapkamer, ruime douche, en apart toilet. De verschillende soorten op een rijtje:

Type I

Dit zijn studio's met een woonoppervlak van 35m². Deze wooneenheden zijn bij uitstek geschikt voor alleenstaande starters of studenten.



Type II

Dit zijn ruimere units die beschikken over een vloeroppervlak van ongeveer 50m² tot 60m². Deze units zijn naast starters geschikt voor alleenstaande zelfstandige ouderen die graag door willen met een kleinere leefruimte dan hun huidige woning.



Type III

Dit is een transitiewoning voor senioren met een woonoppervlak van circa 70m² tot 80m². Appartement type III is bij uitstek geschikt voor senioren die graag zelfstandig gelijkvloers willen wonen. Bovendien is in dit model ruimte voor 2 slaapkamers; een master bedroom en een logeer- of werkkamer. Bovendien komt het voor dat senioren om uiteenlopende redenen in de avond voor een betere nachtrust gescheiden van elkaar willen slapen.



WOONCOMPLEX NOACQ

Type IV

De gastenverblijven zijn verdeeld over de 2e, 3e en 4e verdieping van het gebouw. Er zijn in totaal 12 gastenverblijven die door alle bewoners van het complex gebruikt kunnen worden voor eventuele bezoekers zoals familie en/of vrienden. Elk gastenverblijf beschikt over een eigen douche en toilet. Er zijn 6 units met ramen die direct uitkijken op de binnentuin van het complex. Deze units staan direct naast de lift en trap, waardoor bezoekers niet door het hele complex hoeven te lopen. Tevens zijn er ook 6 units zonder raam die bevinden zich tegenover de trap. Los van dit onderscheid zijn gastenverblijven in twee vormen beschikbaar: een eenpersoonskamer van 10m² en tweepersoons kamer van 20m². Indien beschikbaar, kan men in eerste instantie een unit huren die zich op dezelfde verdieping bevindt als de appartementen van de familie of vrienden. De gastenverblijven kunnen gehuurd worden tegen een dag-, week- of maandtarief. Het onderhoud van deze units wordt gedaan door hetzelfde schoonmaakbedrijf dat ook de algemene ruimten onderhoudt.



Type V

Om bewoners extra opbergruimte te bieden zijn er in de kelder van het complex extra bergruimtes aangebracht die bewoners kunnen huren. Elke opslagruimte biedt de mogelijkheid om op een oppervlak van 8m² extra spullen op te bergen. De huurovereenkomst van deze bergruimten hoeft niet gelijk te lopen met de huur van een appartement. Stel dat een bewoner behoefte heeft aan extra opslag, en er zijn bergingen beschikbaar, dan kan deze persoon een bergruimte huren voor een nader te bepalen termijn.

Maatvoering appartementen en gastverblijven

De onderstaande tabel maakt inzichtelijk welk vloeroppervlak toebehoort aan elk type woonruimte, en op welke verdieping ze staan.

Type ruimte	Aantal
Type 1	21
Type II	32
Type III	20
Type IV	12
Type V	58
Totaal	73*

*Exclusief bergruimtes en gastenverblijf

Verdieping	Aantal ruimtes	Type ruimte
0 ^e verdieping (kelder)	58	Type V
1 ^e verdieping	10	Type III
2 ^e verdieping	22	Type II, III en V
3 ^e verdieping	25	Type I, II, III en V
4 ^e verdieping	28	Type I, II, III en V

WOONCOMPLEX NOACQ

Veiligheidsaspect

Om ervoor te zorgen dat er altijd een bekend gezicht aanwezig is binnen het complex zal een deel van het beheer worden verzorgd door de bewoners die deel uitmaken van de bewonerscommissie. De commissie bestaat uit verschillende coördinatoren die elk een eigen verantwoordelijkheid hebben en hier, voor zover nodig, met een externe partij over kunnen schakelen. Ook in de sportruimte zal er overdag of in de vooravond een fysio- of manueel therapeut aanwezig zijn.

De bewonerscommissie bestaat uit een vertegenwoordiger van elke leeftijdsgroep. Dit bestuur kan elk jaar worden verkozen door alle bewoners. De verkiezing kan op digitale wijze of fysiek plaatsvinden. Dit woonbestuur is geen VVE-bestuur, maar een groep van betrokken bewoners die op allerlei fronten activiteiten coördineert. Om de interne huishouding van het complex goed richting te geven is er ook een coördinator, die wordt gekozen uit de bewoners. Hierdoor is er elke dag een inhoudelijk betrokken persoon aanwezig naast een eventueel VVE- bestuur dat uit externe professionals en interne bewoners kan bestaan. De bewoners van het complex zullen 2 keer per jaar een algemene ledenvergadering of bijeenkomst organiseren om te kijken of de woon- omgeving nog steeds voldoet aan de beoogde kwaliteit van wonen, leven en werken.

Zoals eerder genoemd, bestaat het NOACQ-complex uit bewoners van verschillende leeftijdsgroepen. Elke leeftijdsgroep heeft zijn eigen dagelijkse leefritme. Deze mix van groepen zorgt voor een betere spreiding van bewoners op uiteenlopende tijden binnen het gebouw, waardoor het aannemelijk is dat de kans op inbraken wordt gereduceerd.

Een prettige woonomgeving wordt niet alleen vormgegeven door aandacht voor elkaar en voor zingeving en duurzaamheid, maar door ook te letten op veiligheid. Derhalve wordt het complex voorzien van de nieuwste technieken in toegankelijkheid. Dit houdt in dat iedere bewoner een digitale sleutel krijgt om het complex, de algemene ruimten, en de eigen woning te betreden. De post- en pakketautomaten kunnen met een persoonlijke code of persoonlijke toegangspas worden geopend.



WOONCOMPLEX NOACQ

Naast de fysieke veiligheid is er ook aandacht voor de brandveiligheid van het gebouw en de appartementen. Iedere ruimte wordt voorzien van rook en koolstofmonoxidemelders. Bovendien worden de algemene ruimten zoals de garage en het restauratieve gedeelte voorzien van een sprinklerinstallatie. Elke verdieping in elke vleugel krijgt een extra brandhaspel om bluswerkzaamheden indien nodig te vergemakkelijken. Ook wordt er aan de voorzijde van het gebouw een speciale sleutelkast gemonteerd voor de hulpdiensten, zodat zij niet hoeven te wachten op een bewoner of vertegenwoordiger van het complex indien er zich een calamiteit voordoet. Algemene ruimten, zoals de garage en kelderboxen, worden voorzien van camerabeveiliging.

Demografische verdeling NOACQ

De intergenerationele bewoners van dit nieuwe woonconcept maken deel uit van diverse leeftijdsgroepen. Dat wil zeggen in de leeftijdscategorie 18 - 100 jaar, en met als uitgangspunt dat men in staat is om zelfstandig te kunnen wonen. Binnen dit wooncomplex staat de mens centraal, oftewel het complex is er ten dienste van het individu en de groep.

Het complex bestaat uit koop- en huurwoningen. Waarbij de doelgroepsegmentatie meer gericht is op een min of meer gelijke vertegenwoordiging van de diverse leeftijdscategorieën.

Segmentatie nader toegelicht:

- | | |
|---|------|
| • Studenten (18 - 25 jaar) | 10% |
| • Jong werkenden/ reeds afgestudeerd (20 - 35 jaar) | 15% |
| • Alleenstaande ouders met een of twee kinderen (25 - 45 jaar) | 15% |
| • Koppels (25 - 45 jaar) | 15% |
| • Alleenstaande middengroep (45 - 60 jaar) | 20% |
| • Actieve senioren (60 - 100 jaar) | 25 % |

WOONCOMPLEX NOACQ

Bereikbaarheid van NOACQ

Met de bereikbaarheid van dit wooncomplex wordt op voorhand rekening gehouden door toegang tot openbaar vervoer in de directe omgeving te garanderen. Het is ook mogelijk om gebruik te maken van deelmobiliteit, zoals fietsen, scooters en auto's van bestaande dienstverlenende bedrijven. Hiervoor zijn ook speciale parkeerplekken gereserveerd, zodat er geen wildgroei ontstaat rondom het gebouw. Tevens zijn er vele faciliteiten op loopafstand, waaronder een supermarkt, bushalte, bakker, slager, park, bibliotheek, speeltuin, kinderboerderij, restauratieve gelegenheden, huisarts en tandarts.



FINANCIEEL ASPECT

Inkomstenbronnen en kostenbesparingen

Door gebruik te maken van duurzame en kostenbesparende innovaties wordt de prijs van het onderhoud van het wooncomplex, en van de huur- en koopappartementen, verzacht. Bovendien kan het gebruik van diverse ruimten, zoals de sportruimte, de therapiekamer en het restauratieve gedeelte, worden uitgebaat door externe partijen om extra opbrengsten voor het complex te generen. Deze opbrengsten kunnen worden ingezet om groot onderhoud en andere overheadkosten van het gebouw mee te financieren. Hieronder volgt een overzicht van diverse directe en indirecte inkomstenbronnen die bij NOACQ van toepassing kunnen zijn.

NOACQ bestaat uit een combinatie van huur- en koopappartementen. De grotere units staan in beginsel alleen voor de koop ter beschikking om voldoende kapitaal te verwerven om aan te kunnen vangen met de bouw van het complex. Daarnaast is er een gegarandeerde inkomstenstroom uit de coöperatieve sociale huurwoningen. De sociale huurwoningen binnen dit complex zijn beschikbaar twee formaten: studio-formaat (35m²) en 50m². Alle overige units gaan in de verkoop, en in het bijzonder de appartementen op 'A-locaties' om de benodigde financiële middelen te genereren.

Directe inkomstenbronnen middels opties omtrent verkoop en verhuur:

1. Inkomsten uit verkoop en verhuur van de appartementen;
2. Inkomsten uit verhuur van de logeerunits voor familie en vrienden;
3. Inkomsten uit verhuur van de bergingsruimte;
4. Verhuur van de sport- en oefenruimte aan fysio- en yoga-instructeurs;
5. Verhuur van de vergaderruimtes en het podium voor de externe partijen;
6. Verhuur van de restauratieve gelegenheid aan externen;
7. Inkomsten uit speciaal geïnstalleerde volautomatische pakketautomaten. Door een surplus aan dergelijke automaten te plaatsen, kunnen buurtbewoners ook van deze faciliteit gebruikmaken. Het genereert inkomsten voor het complex zonder dat er extra mankracht voor nodig is, en het technisch beheer van deze automaten ligt bij de expediteurs.

FINANCIEEL ASPECT

Besparingsmogelijkheden middels de inzet van duurzame innovaties:

1. Zonnepanelen kunnen het energieverbruik van liften en verlichting in de algemene ruimtes helpen bekostigen;
2. Een green wall zorgt voor verbeterde isolatie en een reductie van energieverbruik;
3. Een warmteterugwinsysteem, zoals een vooraf ingebouwde douchewarmtewisselaar in de badkamer, leidt tot een lager energieverbruik en lagere bijbehorende kosten;
4. Triple glas isoleert waardoor kou en warmte beter worden gereguleerd;
5. Hydropower turbines wekken extra energie voor het complex op, indien het in de nabijheid van stromend water wordt gebouwd;
6. Power wall technologie zorgt ervoor dat lokaal opgewekte energie ook lokaal wordt opgeslagen, waardoor de afhankelijkheid en overbelasting van het energienetwerk afneemt. Nu, tijdens de energiecrisis, blijkt dat de afhankelijkheid van energieleveranciers een grote financiële kostenpost kan zijn. Daarom wordt bij NOACQ de nadruk gelegd op zelfvoorzienendheid.
7. Sensoren voor de verlichting in de garage, berging en andere algemene ruimtes waar mensen niet voortdurend aanwezig zijn, zorgen ervoor dat er niet onnodig energie verbruikt wordt.

VISUALISATIE NOACQ

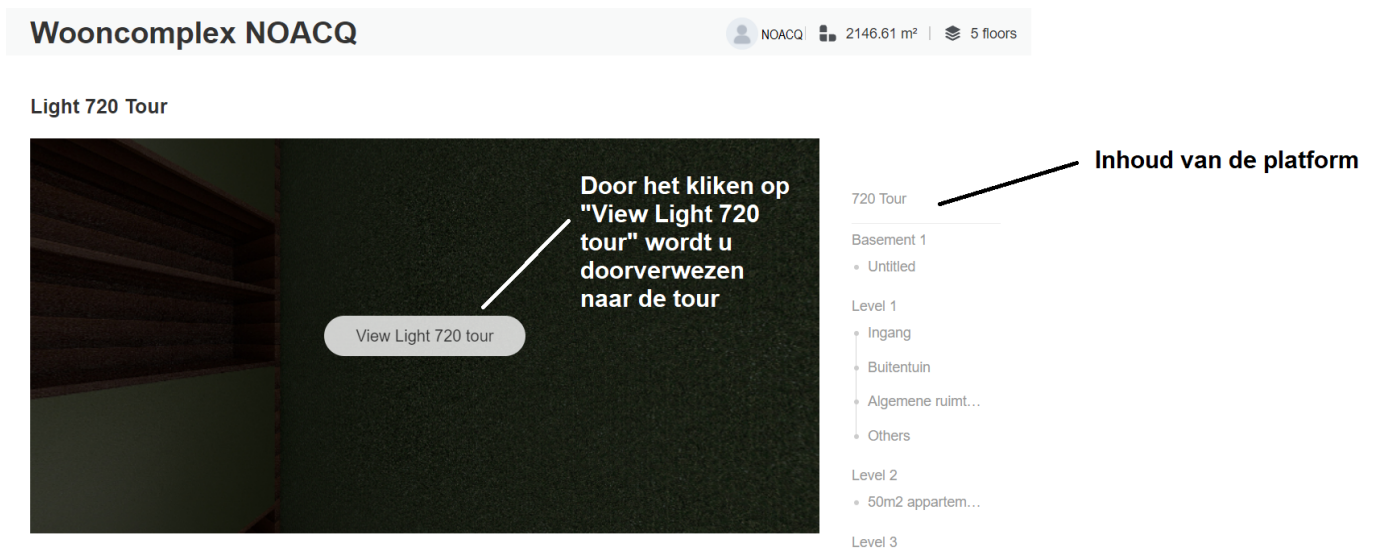
Laat maar zien!

De bovenstaande verdiepingsslagen, beschrijvingen en uitwerkingen monden uit in een bijbehorende visualisatie. De afbeeldingen op de voorbije pagina's geven een impressie van NOACQ, maar een belevingstour in een virtuele omgeving brengt de ideeën nog veel beter over. Het laat het complex in al haar facetten vanuit verschillende invalshoeken goed zien, en geeft weer hoe het is om te wonen en leven in NOACQ. Klik op de onderstaande link om de Coohom 720 Virtual Tour te volgen:

[Coohom platform](#)

Korte gebruiksaanwijzing van het Coohom-platform

Na het openen van de link komt u op het Coohom-platform terecht. Daar kunt u het beeldmateriaal van wooncomplex NOACQ zien. Het platform ziet er als volgt uit:



VISUALISATIE NOACQ

In de Coohom 720 Virtual Tour kunt u virtueel door het gebouw lopen. De tour bestaat uit panorama-opnames van het gebouw, waardoor u 360° beeld krijgt van elke ruimte. Hieronder zijn een aantal aanwijzingen over het gebruik van de tour:



Korte verheldering

NOACQ bestaat uit 5 verdiepingen; 4 woonlagen en een kelder met 58 bergruimtes. Het heeft een totaal oppervlak van 1432,11m² (inclusief de tuin). De kelder heeft de volgende bijkomstigheden: parkeergarage, fietsenstalling en bergruimtes. Er zijn in totaal 24 parkeerplaatsen, wat overeenkomt met ongeveer 30% van het beschikbare aantal appartementen. Dit besluit is genomen vanwege het significante aantal woonachtige senioren, de intentie om het klimaat zoveel mogelijk te ontlasten, en fysieke lichaamsbeweging en alternatieve vervoermiddelen te bevorderen. Daarom is er een grote fietsenstalling aanwezig met een ruime keuze op het gebied van deelmobiliteit.

OVER DE AUTEURS

De auteurs

De auteurs hebben vanuit hun eigen expertise en invalshoek een bijdrage geleverd aan de totstandkoming van dit whitepaper en het NOACQ-woonconcept. Roy Wesenhagen is een sociaal ondernemer die zich richt op het verbeteren van de kwaliteit van leven door de fysieke toegankelijkheid en toegang tot informatie voor jongeren en ouderen te verbeteren door middel van educatie, communicatie en sociale innovatie. Tristan Wesenhagen heeft een bestuurs- en bedrijfskundige achtergrond met een intrinsieke motivatie voor onderwerpen gerelateerd aan duurzaamheid, disruptieve innovatie, en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Liza Tymchenko is afgestudeerd in Health Economics, Policy and Law, en heeft als student meegedaan aan de hackathon 'Waar wil jij oud worden? Bouw mee aan het wonen van de toekomst', waar project NOACQ (destijds genaamd NOACH) werd verkozen tot het winnende concept. Tezamen heeft het geleid tot een evenwichtige mix. Roy kon zijn expertise omtrent seniorenprojecten en sociale integratie aanwenden, en Liza en Tristan, die zelf starters zijn, konden gemakkelijk het standpunt van starters vertegenwoordigen.

Dankwoord

Dit whitepaper en onderzoek zouden onmogelijk zijn geweest zonder de inhoudelijke betrokkenheid van het panel bestaande uit Gerda de Bruin, Yvonne Oliveira, Jan Pouw en Juan Seleky. De input van de betrokken experts Demi Timmers (Genero), Hanna van Dijk (Genero) en Guido Govers (Progodo) was eveneens van grote waarde, waarvoor dank.

REFERENTIES

- (1) <https://www.verantwoorderebellie.nl/>
- (2) <https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/kassa-kijkers-lossen-de-woningcrisis-op>
- (3) <https://www.volkskrant.nl/wetenschap/welke-coronalessen-komen-in-de-klimaatcrisis-nog-goed-van-pas~b94aa3f3/>
- (4) <https://www.ad.nl/binnenland/we-kunnen-onze-borst-nat-maken-energiecrisis-is-al-gaande~a8e25d1b/>
- (5) <https://www.nibud.nl/beroepsmatig/nibud-somber-beeld-koopkracht-2022/>
- (6) <https://www.woonz.nl/aanbieden/blog/categorie/trendrapport>
- (7) <https://nos.nl/artikel/2369109-schreeuwend-tekort-aan-woningen-wat-moet-eraan-gedaan-worden>
- (8) <https://www.parool.nl/columns-opinie/opinie-makkelijk-beleid-drijft-de-huizenprijzen-nog-verder-op~b32b279e/>
- (9) <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/25/prijsstijging-koopwoningen-opnieuw-hoger>
- (10) <https://www.vpro.nl/programmas/tegenlicht/lees/artikelen/2021/jongeren-revolutie-wonen.html>
- (11) <https://stadszaken.nl/artikel/3211/drie-ton-voor-een-mini-appartementje-of-een-boerderij-met-andere-starters>
- (12) <https://www.voordewereldvanmorgen.nl/artikelen/wat-is-collectief-particulier-opdrachtgeverschap>
- (13) <https://www.ad.nl/werk/deze-baas-geeft-je-een-huis-als-je-voor-hem-komt-werken~ad714cc0/>
- (14) <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/seniorenwoningen/ontwikkelingen-woningmarkt-senioren>
- (15) <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/15/in-2050-zijn-er-twee-tot-drie-keer-zoveel-80-plussers-als-nu>
- (16) <https://www.vilans.nl/artikelen/5-trends-in-nieuwe-woonvormen-voor-ouderen>
- (17) <https://www.mitros.nl/gemengd-wonen/>
- (18) <https://www.leveninlife.nl/>
- (19) <https://www.oneworld.nl/lezen/discriminatie/sociaal-onrecht/wie-profiteert-van-de-sloop-van-de-tweebosbuurt-en-andere-kwetsbare-wijken/>
- (20) <https://www.platform31.nl/nieuws/doorstroming-van-senioren-op-de-woningmarkt-verleiden-faciliteren-en-experimenteren>
- (21) <https://www.volkskrant.nl/wetenschap/welke-coronalessen-komen-in-de-klimaatcrisis-nog-goed-van-pas~b94aa3f3/>

REFERENTIES

- (22) <https://www.parool.nl/columns-opinie/als-we-echte-verandering-willen-moeten-we-op-verschillende-fronten-strijden~b7e683f8e/>
- (23) <https://www.trouw.nl/nieuws/op-je-oude-dag-bij-je-kind-in-de-tuin-gaan-wonen-wordt-vanaf-volgend-jaar-een-stuk-lastiger~be3d6827/>
- (24) <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2382127-geen-woonhuis-te-vinden-maar-wel-honderden-vakantiehuizen-te-koop>
- (25) <https://www.bnnvara.nl/kassa/artikelen/makelaars-slaan-alarm-om-woningmarkt>
- (26) <https://wnl.tv/2021/02/11/drijvende-huizen-de-oplossing-van-het-woningtekort-ontwikkelen-op-water-is-goedkoper/>
- (27) <https://nos.nl/collectie/13799/artikel/2317604-bouw-krimpt-dit-jaar-2-procent-door-stikstof-en-pfas>
- (28) <https://longreads.cbs.nl/nederland-in-cijfers-2020/hoe-wordt-de-nederlandse-bodem-gebruikt/>
- (29) <https://www.nu.nl/wonen/5057702/wonen-water-interessante-voorbereiding-stijging-zeespiegel.html>
- (30) <https://www.consumentenbond.nl/zonnepanelen/terugverdiëntijd-zonnepanelen>
- (31) <https://sanura.nl/>
- (32) <https://degroenewand.nl/portfolio/greenwall/>
- (33) <https://zuidas.nl/project/valley/>
- (34) <https://hautamsterdam.nl/nl/>

© 2022 De Haagse Hogeschool

De Haagse Hogeschool
Johanna Westerdijkplein 75
2521 EN Den Haag
www.dehaagsehogeschool.nl
www.verantwoorderebellie.nl

Titel

Ark van NOACQ - Duurzaam, intergenerationeel en crisisbestendig wonen

Auteurs

Roy Wesenhagen, User Experience Consultant on Social Development and Health Care (D'article | darticle.nl)
Tristan Wesenhagen (Msc. Business Administration, International Management)
Liza Tymchenko (Msc. Health Economics, Policy and Law)

Eindredactie

Joost van Hoof (Lector Urban Ageing, De Haagse Hogeschool)
Marianne van Bochove (Erasmus School of Health Policy & Management en de Haagse Hogeschool)

Uitgever

De Haagse Hogeschool

ISBN

9789083074337

Deze uitgave is tot stand gekomen door een bijdrage van het Regieorgaan SIA in het kader van het project Naar Verantwoorde Rebelle: Governance en Inspraak bij Collectieve Woonvormen voor Ouderen (SIA-projectnummer RAAK.MKB09.002).



This publication is an open access publication distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY-NC-ND 4.0) license (<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>).

