

Huis voor starters én senioren

Veel senioren willen hun te grote huis ruilen voor een gelijkvloerse woning met tuin. Starters zoeken vooral een betaalbaar nieuwbouwhuis, maar dat is bijna niet te vinden. Waarom zou je die twee behoeftes niet verenigen?

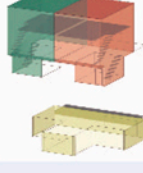
DOOR RENS GROENENDIJK

Een wooncomplex waarin huizen voor senioren en starters kunstig zijn verflochten. De Rotterdamse architect Willemjan Droog kwam op dat idee door huizen die hij ontwierp aan de Gildeweg in Gorinchem. „Eigenlijk modules van telkens drie huizen (zie tekening hier-naast). Op de begane grond een woning met tuin voor senioren (geel). Daarboven twee appartementen van twee verdiepingen voor starters (rood en groen). Ze hebben elk een balkon van zo'n 26 vierkante meter.“

Droog is gewend om in oude stadskernen te woekeren met beperkte ruimte. Hij oogste veel lof met een plan in Vlaardingen. Aan de Markt moest een onmogelijke hoek worden bebouwd met woningen, die tevens in de historische omgeving moesten passen. „Voor mij geen probleem“, zegt Droog. „Ik speel graag met nieuwe vormen van woningbouw. In Moerkapelle bouwden we vorig jaar nog appartementen voor starters. Al die ervaring heb ik gebruikt voor dit concept.“

Droog presenteerde zijn plan onder meer bij de Landelijke Vereniging van Kleine Kernen. In de gemeente Vlaardingen is de realisatie van zijn senioren-starterscomplex al heel dichtbij. Aan de Frielandlaan in de 70-er jaren wijk Holy zou een eerste complex van 24 senioren-starterswoningen gebouwd kunnen worden. „Dit is een wijk waar alleen gezinnen met kinderen wonen. Dat doorbreek je met dit woningtype.“

„Een starterswoning moet goedkoop zijn, circa € 175.000“, vindt Droog. „Gemeenten spelen bij de prijsstelling een cruciale rol, omdat ze vaak eigenaar zijn van de grond en bij de bouw van nieuwe huizen de prijsdaarvan bepalen. Daarstruiken de plannen voor starterswoningen vaak over. Door drie huizen op de plaats van twee te bouwen,



kan enorm op de grondkosten worden bespaard en te woekeren met beperkte ruimte. Hij oogste veel lof met een plan in Vlaardingen. Aan de Markt moest een onmogelijke hoek worden bebouwd met woningen, die tevens in de historische omgeving moesten passen. „Voor mij geen probleem“, zegt Droog. „Ik speel graag met nieuwe vormen van woningbouw. In Moerkapelle bouwden we vorig jaar nog appartementen voor starters. Al die ervaring heb ik gebruikt voor dit concept.“

Senioren die hun huis verkopen zijn vaak kapitaalkrachtig, omdat de hypotheek is afgelost. Voor hen bedacht Droog een comfortabele benedenverdieping, met twee slaapkamers. De oppervlakte is circa 90 vierkante meter. De tuinen, niet als de gevel, maar liefst 13,5 meter breed. En uiteraard gelijkvloers.

Het ontwerp garandeert privacy. „Je zit niet letterlijk op elkaar. Vanaf de balkons kijk je dus niet in de tuin van de bendenburen.“ Aan de voorzijde van de modules is op de begane grond een entree met berging voorzien voor beide starterswoningen. Daartussenin bevindt zich de keuken van de seniorenwoning.

Droog denkt dat zijn concept erg geschikt is voor dorpen en kleine gemeenten. „In deze plaatsen is onvoldoende huisvesting voor jongeren en ook niet voor ouderen. Het gevolg: de jeugd vertrekt en de supermarkt sluit door gebrek aan klandizie. Veel kleine gemeenten weten niet hoe ze de leefijds-groepen en opbouw van de bevolking in evenwicht moeten krijgen. Dit plan is daar een oplossing voor. Ik draag volkshuisvesting immers een warm hart toe.“



Zo kan een blokje huizen voor senioren en starters eruit zien, gezien vanaf de achterzijde. De bovenwoningen hebben een ruim balkon en de gelijkvloerse benedenhuizen een breed terras/tuin.

TEKENING DB ARCHITECTEN

‘Zonder jeugd gaat dorp naar de knoppen’

Driek van de Vondervoort, burgemeester van het Brabantse Boekel, is voorzitter van de Landelijke Vereniging van Kleine Kernen (LVKK). Hij juchit plannen, zoals die voor senioren-starterswoningen van architect Droog, toe. „De woningbouw in kleine plaatsen is door toedoen van het Paarse kabinet gestagneerd. Dankzij het huidige overheidsbeleid is er weer ruimte om te bouwen. We hebben overigens meer problemen met de strenge streekplannen van de provincie.“ De LVKK

is een organisatie die ijvert voor de versterking van de leefbaarheid in de dorpen en op het platteland.

Vertrekkele jeugd moet worden voorkomen, vindt Van de Vondervoort. „De sociale structuur van een dorp gaat anders naar de knoppen. Jonge mensen zijn ook belangrijk om het verenigingsleven in stand te houden. Denk aan de voetbalclub en de harmonie.“

Het beleid van de kleine dorpen is gericht op wat wordt genoemd ‘inbreien’, het bouwen tussen bestaande huizen en gebouwen in de

dorpskern, en de zorgvuldige ontwikkeling van het buitengebied. „Vroeger werden er weilanden uitgegeven voor woningbouw, daar verdielden de gemeenten goed aan.“

Probleem was dat mensen die daar een huis lieten bouwen er hun hele leven bleven wonen, tot aan hun gang naar een bejaarden- of verzorgingshuis. Er was geen enkele doorstroming.“

Dat beeld verschuift nu. „Ouderen willen best naar het dorpscentrum verhuizen. Er zijn onlangs 28

luxe senioren-appartementen gebouwd in Boekel, waardoor 26 woningen in het buitengebied vrijkwamen. We springen zuinig om met de ruimte. Zo zijn er bovendien een nieuwe basisschool in het centrum appartementen gebouwd.“

Van de Vondervoort ziet dat er veel creatieve plannen zijn om jonge starters en senioren binnen de dorpen te houden. „Neem bijvoorbeeld Bladed, die experimenteren met het bouwen van knoophuizen voor starters voor circa € 150.000. Die prijs maakt het bereikbaar voor

een grote groep. Voorwaarde is wel dat de bewoners de huizen na een paar jaar niet met grote winst moeten verkopen, want dan is de woning niet langer beschikbaar voor starters. De kopers weten dat van tevoren. Desondanks bestaat voor zo'n plan veel animo.“

Van de Vondervoort staat eigenlijk positief tegenover alle plannen. „Zolang ze maar ten goede komen aan de inwoners en niet alleen aan de projectontwikkelaar.“

www.lvkk.nl