

# WOONT U AL ONDERSTEBOVEN?

Herbestemmen van gebouwen kennen we meestal van kantoren naar wonen, van industrieel erfgoed naar loft of kantoor, van duplex eenheid naar appartement. Veelal op locaties met vergane glorie of door de tijd opgeslokt door een grote stad. Zou het ook anders kunnen? Als kostendeskundige draai ik mee in een pilot om rijwoningen om te vormen naar levensloopbestendige woningen. Woningen die in hun huidige vorm voor de doelgroep nog steeds geschikt zijn, maar niet voor andere doelgroepen die wel in de wijk willen blijven of juist starten met wonen.



Menno Hartsema  
Eigenaar BOUWSCOOP

Het moment dat je verliefd wordt op een huis, maakt dat je anders gaat kijken naar de plek waar je woont. Bij oriëntatie houd je je bezig met de objectieve feiten: de m<sup>2</sup>, de staat van onderhoud of die mooie voordeur. Ook de groene woonomgeving en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer of de nabijheid van uitvalswegen. De levensfase waarin we verkeren speelt een grote rol. Bijvoorbeeld een kinderrijke buurt met speelvoorzieningen en een school voor het gezin. Of de dynamiek en stedelijkheid voor jonge stellen of actieve senioren. Maar wat als de tijd verstrijkt en je woont met

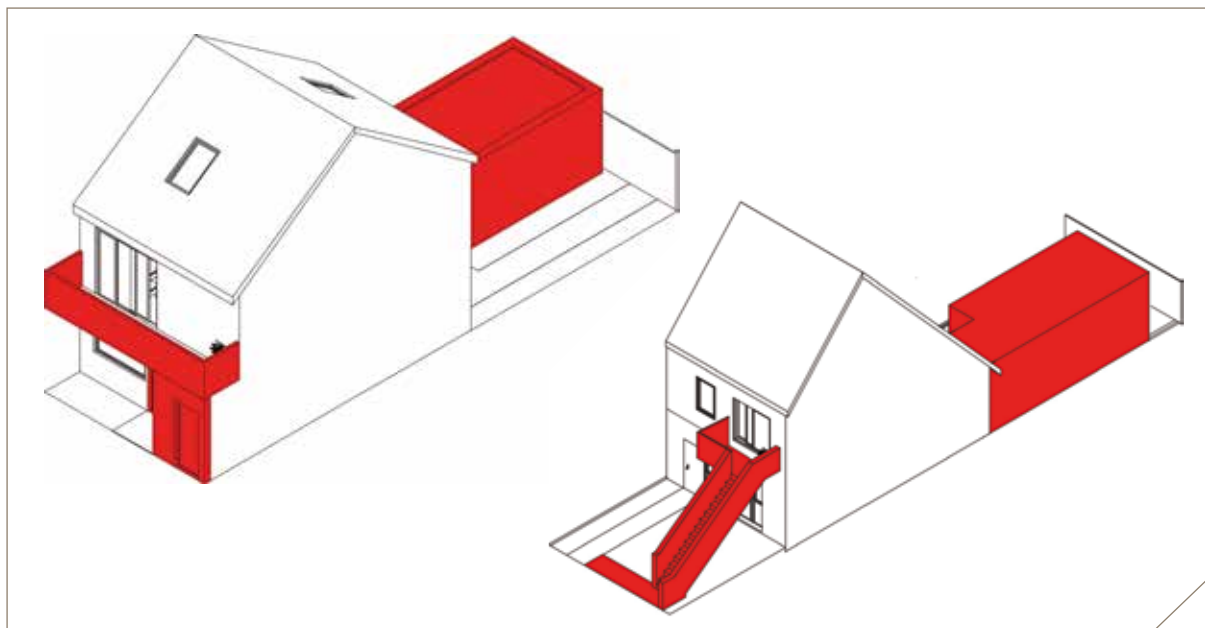
plezier op een plek die je in een andere levensfase hebt uitgezocht?

## DE WIJK ALS PLEK WAAR JE JE THUIS VOELT

Elke stad heeft ze wel; de groene woonwijken uit de periode 1970-1980. Met hoofdzakelijk eengezinswoningen in een rij en veel bewoners die in een andere levensfase zijn beland. Voor hen geldt dat het de plek is waar ze zich thuis voelen en met plezier wonen. En hoe ziet hun toekomst eruit? We moeten langer zelfstandig wonen, maar kan dat in deze woning? Met aanpassingen uit de



Impressie voorgevel ANA architecten & Specht architecten.



Isometrie varianten ANA architecten & Specht architecten.

Variant 2 - aanbouw, buitentrap		
A	Bovenwoning	65 m <sup>2</sup> 32.000
B	Benedenwoning	58 m <sup>2</sup> 68.000
	Subtotaal investering	100.000
C	Verkoop bovenwoning	90.000
D	Verkoopkosten	-4.500
	Subtotaal - max budget	85.500
	Saldo	-14.500

Kosten-baten woning splitsing.

WMO kan een woning geschikt gehouden worden voor beperkingen die ontstaan. Een gelijkvloerse woning met een plattegrond geschikt voor een rolstoel of rollator is veel fijner. Een indeling die verlenen van zorg mogelijk maakt als er een daadwerkelijke zorgvraag is.

Almere heeft zo'n wijk, de Waterwijk. De vele rijwoningen zorgen voor weinig differentiatie in woningtypen. Veel ruime woningen met een beperkt aanbod voor starters- en seniorenwoningen.

Het splitsen van een eengezinswoning in een startersappartement boven en een gelijkvloerse woning beneden is een mogelijkheid om toekomstbestendig langer in de wijk te blijven wonen. Afhankelijk van de huidige woning kunnen twee kleinere woningen worden gemaakt binnen hetzelfde volume, maar in de meeste gevallen zal de benedenwoning worden uitgebreid met een aanbouw. De verkoop van de bovenwoning genereert inkomsten.

Hiermee kan de splitsing en de verbouw worden gefinancierd.

De waarde van de woning wordt wel anders door de splitsing. De kosten kunnen wel worden gedekt door de verkoop, maar de waarde van de verkochte bovenwoning kan maar deels worden gedekt. Hiermee is het financiële rendement niet positief, maar de woonwens wordt wel gerealiseerd. De waarde van het woongenot is lastiger in geld of in een score uit te drukken. Volkshuisvestelijk heeft het voordelen om de

wijk gevarieerder te maken en aantrekkelijk te houden voor een brede doelgroep. Wat geeft voor u de doorslag? Raakt u ondersteboven van woningsplitsing? ←

## HET HUIS ALS OUDEDAGSVORZIENING

Voor vragen of meer informatie:  
mr.hartsema@bouwscoop.nl, (06) 288 85 238