

Christiaan Kats is gepokt en gemazeld in de vastgoedwereld. Zo was hij onder meer regiodirecteur bij BAM en is hij al jaren eigenaar van DCK Vastgoed Consultancy. Met het mede door hem opgerichte House2Start heeft hij grote ambities: een wezenlijke verandering van de huizenvoorraad in Nederland, voor minder doet hij het niet. Idealisme dus.

‘Er zijn in Nederland bijna 2 miljoen eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar. Een ander betekenisvol cijfer: bijna 40 procent van de dertigjarigen is single. Maar het woningaanbod is totaal niet afgestemd op deze groeiende groep. Want vanaf de start in 1991 van de Vinex zijn er vrijwel alleen maar gezinswoningen gebouwd. Voor jongeren is het aanbod bijzonder karig. Afgezien van de laatste jaren wat hoogbouw, met kleine eenheden. Doorgaans worden jongeren bij elkaar gezet in getransformeerde kantoorwoningen en in kleine kamertjes in oude portiekappartementen. Een single starter met een flexibel arbeidscontract en weinig spaargeld kan het eigenlijk wel schudden.’ De consequenties voor onze maatschappij zijn enorm, signaleert Kats. ‘Jong en oud en rijk en arm komen elkaar steeds minder tegen. Dat komt de leefbaarheid in de steden niet ten goede.’

DEMOGRAFISCHE IMPACT _Bovendien heeft het gebrek aan goede huisvesting ook demografische consequenties, zegt Kats. ‘Mensen beginnen bijvoorbeeld later aan kinderen als ze niet naar hun zin wonen. Die zorgelijke ontwikkelingen motiveren mij enorm, om er iets aan te doen. Ik wil snel inspelen op de behoefte aan betaalbare huizen voor starters.’

Het uitgangspunt dat House2Start hanteert is een 22-jarige die het minimumloon heeft, circa 1.430 euro. ‘Als je dan uitgaat van de alom geaccepteerde norm van 40 procent van het inkomen, dan moeten we ervoor zorgen dat we woningen creëren met woonlasten van circa 500-550 euro, inclusief energiekosten. Zonder huurtoeslag. Als je een dergelijke betaalbare woning op grote schaal wilt fabriceren, dan kun je niet doorgaan met de traditionele manier van bouwen. Je zult naar industrialisatie toe moeten. Dat kan ook prima, met behoud van kwaliteit.’

TERUGBLIK 2018

BELANGRIJKSTE MOMENT
‘Eind 2017, de opening van het prototype House2Start op de Gasfabriek in Deventer.’

MOOIESTE DEAL
‘Niet echt een deal, maar het feit dat jonge mensen spontaan – zonder onze tussenkomst – Face-bookacties opzetten om House2Start in hun gemeente te krijgen!’

VOORUITBLIK 2019

PLANNEN VOOR 2019
We willen na de zomer starten met het eerste project. Er is veel belangstelling, dus dat gaat lukken!’

GROOTSTE UITDAGING
‘Het hele proces stroomlijnen, zodat vanaf 2020 de eerste lijn van honderd woningen gerealiseerd wordt.’ A

MODULAIR _House2Start onderscheidt zich op een aantal belangrijke punten van de traditionele woningbouw. ‘Wij passen veel hout en biologische materialen toe. Er is geen afval. Alleen de vloer is van beton, zodat je ook minder fundering nodig hebt. De woning is modulair en na de exploitatiefase weer te demonteren. De onderdelen worden volledig in de fabriek gemaakt: woonkamer annex keuken, badkamer, bovenverdieping. Op de bouwplaats worden de vier tot vijf modules in een halve tot hele dag geassembleerd tot een leuke woning van circa 50 m² met twee verdiepingen. De inrichting is persoonlijk. Maar alles is verder zoveel mogelijk gericht op gebruik en niet op bezit. De in het dak geïntegreerde zonnecellen leveren in principe genoeg energie voor verwarming, het warme tapwater, de ventilatie en apparatuur en verlichting.’

SMART WONING _Om die maandelijkse lasten van 500-550 euro mogelijk te maken is niet alleen de standaardisatie met snelle assemblage vereist. ‘De woningen zijn bovendien elektrisch “aangedreven” – onder meer met infrarood-vloerverwarming – en onderhoudsarm. Centraal staat een klein apparaatje dat alle apparatuur met elkaar verbindt: de Homey, gekoppeld aan een app. Daarmee doe je bijvoorbeeld via je smartphone de lampen en muziek aan, open je de gordijnen. Maar het is veel meer dan een leuke gimmick. Zo zijn onder meer de dagelijkse energieopbrengst en het energieverbruik inzichtelijk. Homey is uit te breiden met allerlei modules, apparatuur en diensten. Via smart grids kun je in de toekomst zelf opgewekte energie gaan uitwisselen met je bureu.’

HECHTE GEMEENSCHAPPEN _Kats ziet het liefst dat de woningen bij elkaar worden geplaatst in niet te grote wijken. ‘Niet dat kolossale. Maar zo’n twintig tot dertig van deze woningen bij elkaar. Bijvoorbeeld in een wijk waar ook gezinnen zitten en senioren. Op die manier creëer je hechtere gemeenschappen.’

Er is veel enthousiasme en belangstelling voor deze huizen, stelt Kats. ‘Het prototype staat nu een jaar in Deventer. We zijn al met veertien gemeentes in Overijssel en Gelderland in gesprek om te zoeken naar locaties. Iedereen ziet wel in dat, als we op de traditionele manier doorgaan, de aantallen huizen die nodig zijn niet halen. Bovendien dringt steeds meer door dat we naar een dienstenmaatschappij toegaan. Waarbij je de diensten die je nodig hebt, zoals slimme, betaalbare en nagenoeg onderhoudsvrije woningen, afneemt van spelers die goed weten wat jij wenst. En als belegger kun je op deze woningen een prima rendement boeken: circa 5 procent. Waarbij we uitgaan van een marktconforme grondwaarde. Het mooie voor beleggers is dat alles voor ze wordt geregeld. House2Start draagt zorg voor de ontwikkeling van de locatie en de realisatie. De huizen worden vervolgens overgedragen aan een corporatie of private belegger. En House2Start verzekert de afname en verzorgt voor de private belegger de verhuur en het beheer.’

‘ZORGELIJKE
ONTWIKKELINGEN
WONINGMARKT
MOTIVEREN MIJ
ENORM’

Christiaan Kats
Mede-eigenaar House2Start