

House2Start

# Betaalbaar wonen voor starters

'Er zijn in Nederland bijna twee miljoen eenpersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar en bijna 40 procent van de dertigers is single. Het woningaanbod is totaal niet afgestemd op deze groeiende groep. Voor jongeren is het aanbod karig. Veelal hoogbouw. Doorgaans worden jongeren bij elkaar gezet in getransformeerde kantoorwoningen en kleine kamers in oude portieketagewoningen. Een single starter met een flexibel arbeidscontract en weinig spaargeld kan het wel schudden.' Aan het woord is Christiaan Kats, medeoprichter van House2Start. 'De maatschappelijke consequenties zijn enorm. Jong en oud, rijk en arm komen elkaar steeds minder tegen. Dat komt de leefbaarheid niet ten goede.'

## Demografische impact

Bovendien heeft het gebrek aan goede huisvesting ook demografische consequenties, zegt Kats. 'Jongeren blijven langer thuis wonen of trekken weg. Wij willen daar iets aan doen. Wij bieden betaalbare woningen die snel in elke wijk en dorp geplaatst kunnen worden.'



Christiaan Kats

*Starters en een- tot tweepersoonshuishoudens komen in het gedrang op de woningmarkt. House2Start – opgericht door de beleggingsmaatschappij van de familie Ten Hag en DCK Vastgoed Ontwikkeling – wil daar verandering in brengen.*

tekst: Maaïke Thüss bron: Wintergasten - Michiel Mastenbroek fotografie: Marcel Krijger

'Onze norm is dat een 22-jarige met een minimumloon zonder huurtoeslag betaalbaar kan wonen. De woonlasten inclusief energie van House2Start bedragen circa 550 euro per maand. Als je dergelijke betaalbare woningen op grote schaal wilt bouwen, moet je naar industrialisatie.'

## Modulair en circulair

De woning is modulair en wordt volledig bij De Mors Rijssen in de fabriek geproduceerd. Vaste leveranciers leveren 'op tijd en op maat' de bouwcomponenten. Componentbouwers assembleren de modules. Volledig ingericht. De modules worden in een halve dag op locatie gemonteerd en vervolgens in twee dagen afgemonteerd. Ruim 50 vierkante meter woonplezier. Minder materiaalgebruik, geen afval en minder CO<sub>2</sub>-uitstoot. De materialen hebben een lage milieubelasting en een lange levensduur; de modules kunnen in de toekomst retour fabriek.'

## Smart en energieneutraal

Om die lage maandelijkse lasten mogelijk te maken, zijn de woningen energieneutraal en onderhoudsarm. 'De bewoner krijgt een 'energie-budget'. De energie wordt geleverd door het energiedak. Bij normale omstandigheden geeft dat voldoende energie voor infraroodverwarming, warm water, verlichting en alle apparatuur.' Kats legt verder uit: 'Het kleine apparaatje Homey verbindt alle apparatuur en toont de dagelijkse energieopbrengst en -verbruik. We proberen op een positieve manier het gedrag te beïnvloeden.'

## Hechte gemeenschappen

Kats ziet het liefst dat de woningen bij elkaar geplaatst worden in niet te grote wijken. 'Niet dat kolossale, maar zo'n twintig tot dertig woningen bij elkaar. In een wijk met gezinnen en senioren. Zo creëer je hechtere gemeenschappen.' /

