

Trend: nieuwbouwappartementen worden steeds kleiner

‘Comfortabel wonen kan ook op 30 m² of nog minder’

De bouw van kleine stadsappartementen maakt wonen betaalbaar, zegt Peter Heuvelink, directeur Noordwest van AM. En als zo'n woning extra hoogte heeft en extra voorzieningen biedt, dan kan het heel comfortabel aanvoelen. Friso de Zeeuw bestrijdt de trend dat eenpersoonshuishoudens klein willen wonen. Volgens hem gaan we van al die kleine woningen nog ontzettend spijt krijgen.



JA

Peter Heuvelink

(Directeur AM Noordwest)

“De bouw van kleine appartementen levert een bijdrage aan betaalbaarheid van wonen. Er is in alle marktsegmenten sprake van een woningtekort. Door de schaarste is wonen relatief duur. Om voor elk budget woningen beschikbaar te hebben, ontwikkelen we daarom ook kleine woningen. Die kleine woningen bouwen we bovendien voor een heel specifieke doelgroep. Veelal twintigers; jonge mensen die echt in de stad willen leven en die bereid zijn voorzieningen met elkaar te delen. Vergeet niet dat zij een buitenleven hebben. Voor hen voelt klein vervolgens groot. Uit onderzoek naar woonwensen blijkt ook dat onder millennials, maar ook bij stadsveteranen een grote vraag bestaat naar compact wonen.

Er is wel een grens aan het formaat van een



NEE

Friso de Zeeuw

(Emeritus-hoogleraar gebieds-ontwikkeling)

“Voor jonge mensen en enkele andere doelgroepen vervullen kleine stadsappartementen zeker een functie. Maar er wordt een overdosis van dit soort woningen geproduceerd; daar zit het probleem.

Het is commercieel interessant om ze te produceren, maar de mooie verhalen er omheen moeten we met een flinke korrel zout nemen. Neem het voormalige GAK-gebouw, vanwege de vele gescheiden mensen die daar onderdak vinden ook wel de hunkerbunker genoemd. Ik zie die positieve uitstraling op de buurt niet zo. In zijn algemeenheid geldt dat met de bouw van kleine appartementen een doorstroombuurt ontstaat; juist het tegendeel van het ideaal van een stabiele,

woning: veel kleiner dan 25 m² willen we niet gaan. Maar belangrijker dan de vierkante meters zijn de kubieke meters. Extra hoogte maakt een efficiënte indeling mogelijk. Dan is het mogelijk bovenop de badunit te slapen. Of slimme opbergruimte te creëren en dan voelt zo'n woning toch heel comfortabel.

Het bouwen van dergelijke woningen kan bovendien van toegevoegde waarde zijn voor een wijk. Neem De Studio's: het voormalige GAK-gebouw in Bos en Lommer dat we samen met Stadgenoot hebben herontwikkeld. Daar hebben zich jonge, kansrijke mensen gevestigd die een positieve invloed hebben op de rest van de buurt. Ik gun elk Amsterdams stadsdeel dan ook wel een paar van zulke gebouwen. Daarmee leveren we een bijdrage aan de inclusieve stad; een stad waar iedereen kan wonen en leven.

Zo'n kleine woning is bovendien bestemd voor een bepaalde levensfase. Als relaties ontstaan of een gezin wordt gesticht, dan moeten de gebruikers kunnen doorstromen naar een wat grotere woning."

sociaal coherente woonwijk waar mensen naar elkaar omkijken. Kleine woningen horen thuis in de stedelijke woningvoorraad, maar ga de bouw niet idealiseren.

Ook moet de mythe dat niet alleen stadse types in hun jonge jaren klein willen wonen met kracht worden bestreden. Tal van deskundigen laten de trend dat 'eenpersoonshuishoudens klein willen wonen' als de Japanse Duizendknoop voortwoekeren. Een begaafd demograaf als Jan Latten trekt zijn demografische onderzoeksresultaten direct door naar de woningmarkt. Onderzoeksbureau Stec blijft maar uitkramen dat klein wonen de nieuwe trend is. Fakton propageert de bouw van kleine appartementen in hoge dichtheid om de exploitatie van binnenstedelijke plannen rond te fietsen. En een legertje 'stadskabouters' ageert tegen nieuwbouwwijken met grondgebonden woningen, omdat ze simpelweg een hekel hebben aan buurten met laagbouw. Het is een misverstand. Uit onderzoeken van ABF, Rigo en BPD blijkt stelselmatig dat er een ontembare hang is naar woningen niet kleiner dan 60 m². In Amsterdam was een derde van de tussen 2013 en 2017 opgeleverde woningen kleiner dan 40 m². Daar gaan we spijt van krijgen."

Tekst: Bert Pots

Lees ook: [NUL20 analyse: appartementen worden steeds kleiner](#) (september 2018)