

25-8-21

Klein wonen: gewild of populair bij gebrek aan beter?

Michiel Mastenbroek

Kleine woningen worden de laatste jaren verhuurd en verkocht als een nieuw toppunt van woongenot voor hippe jonge - of juist oudere - stedelingen die graag woonvoorzieningen delen. Maar willen we nu graag in compacte appartementen wonen, of worden we - en dan vooral jongere starters - door de stijgende huizenprijzen min of meer gedwongen om klein te wonen?

Ontwikkelaars bouwen in de grote steden steeds vaker gebouwen met ‘microappartementen’ van zo’n 30 m². In Amsterdam zijn er complexen als [Change=](#) en De Lofts. Ontwikkelaar Synchron zet nu het concept Domūs Living in verschillende steden ‘in de markt’. Vaak hebben deze complexen gemeenschappelijke ruimtes, die in de wervende advertenties worden aangeprezen als ontmoetingsplaats voor de moderne, uithuizige stadsbewoner. Hippe woningen voor de nomadische stedeling: de stad als huiskamer en daarnaast het delen van voorzieningen, zoals keuken en woonkamer. Ook wordt door de ontwikkelaars van deze woonvormen gewag gemaakt van minder bezit en meer duurzaamheid.

De belangstelling voor de meeste van deze nieuwe wooncomplexen was overweldigend, met duizenden aanmeldingen. Maar worden deze gebouwen vooral gebouwd omdat ze aansluiten bij [onze woonwensen](#)? Of worden deze gebouwen neergezet omdat de ontwikkelaars weten dat in de stad wegens gebrek aan woonruimte eigenlijk nu alles wel verkoopt, ook [microappartementen](#) met een nog hoger rendement dan gebruikelijk – meer woningen per strekkende meter – voor ontwikkelaars en beleggers? In ieder geval kunnen de microappartementencomplexen op warme belangstelling rekenen van institutionele beleggers, zoals pensioenfondsen en verzekeraars.

Friends-concept

[Peter Heuvelink](#), directeur Noordwest van AM, bezweert dat het bij de appartementen voor starters en ouderen van het zogeheten Friends-concept van deze gebiedsontwikkelaar juist niet in de eerste plaats gaat over extra rendement door meer compacte woonruimte te creëren op minder oppervlakte. Er liggen zelfs idealistische motieven ten grondslag aan deze vorm van wonen; het gaat om inclusiviteit en betaalbaarheid. Het concept is al gerealiseerd op [Overhoeks](#) en Cruquius in Amsterdam, in aanbouw in Almere en in voorbereiding in Diemen.

Het idee van het Friends-concept is dat je met een vriendin, vriend, of familielid – uitdrukkelijk juist geen stellen – samen een appartement huurt. Beiden beschikken dan over een eigen slaap- en badruimte, maar delen de overige voorzieningen. Door het delen van

ruimte heb je per bewoner meer oppervlakte ter beschikking dan dat je geheel zelfstandig woont.

Zo zijn er in Amsterdam Noord in het complex B'Mine Friends-woningen van 90 m² (niet zo micro dus) gerealiseerd, die ruim 700 euro per bewoner kosten. Heuvelink: 'Deze woonvorm is bedacht voor starters op de woningmarkt, maar is ook zeer geschikt voor senioren. Op een open dag in 2017 kwamen bijvoorbeeld twee zussen van in de zestig die interesse hadden om bij elkaar te wonen en elkaar zo te kunnen steunen.'

HAT-eenheden in de jaren zeventig

Het idee van kleine, betaalbare appartementen voor juist jongeren en alleenstaanden is niet nieuw. In het midden van de jaren zeventig van de vorige eeuw werden er circa 77.000 zogeheten HAT-eenheden (Huisvesting voor Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens) gerealiseerd. De HAT-eenheden waren piepklein en er waren gezamenlijke voorzieningen. Het streven was om landelijk 110 duizend van dit soort kleine, gesubsidieerde woningen te bouwen voor jongeren die zelfstandig wilden wonen en voor ouderen die behoefte hadden aan een kleinere woning. Maar het bleef steken bij die circa 77.000.

Woningdelen tegen eenzaamheid

'De coronacrisis heeft de interesse voor dit concept alleen nog maar versterkt', zegt Heuvelink. 'Door corona komt nog sterker naar voren hoe fijn het is om met iemand een woning te kunnen delen. Als alleenstaande hoef je niet alles te regelen en als eventuele nieuwkomer in een stad kun je snel nieuwe contacten leggen.'

'We doen ook veel onderzoek naar woonwensen. Daaruit komt naar voren dat niet zozeer de prijs of de druk op de markt, de beschikbaarheid, doorslaggevend zijn voor de waardering van dergelijke woningen. Jonge mensen en ook ouderen in grote steden nemen wel degelijk met liefde genoeg met minder oppervlakte. Mits die woningen in een stedelijke omgeving zijn gesitueerd en mits er veel – gezamenlijke – voorzieningen in het gebouw en in de omgeving zijn.'

'Woningdelen helpt bijvoorbeeld ook tegen [vereenzaming](#), omdat mensen steeds vaker alleen komen te staan. Er is bovendien een grote behoefte aan woningen', zegt Heuvelink. 'Wij denken dat dit concept nog een grote vlucht gaat nemen.' Het pensioenfonds Metaal & Techniek is een van de beleggers in de Friends-woningen.

Singles

Volgens het CBS waren er in 2000 ongeveer 2,3 miljoen Nederlanders single, in 2016 waren dat er ruim 2,9 miljoen. In Amsterdam en Utrecht bestaat ongeveer 53 procent van de huishoudens uit één persoon. In Rotterdam en Den Haag ligt dat percentage rond de 47. En al die singles, vaak ook jongeren, [willen graag een eigen woonplek](#).

Compact wonen met het Domūs Living-concept

Ook bij ontwikkelaar Synchron wordt enthousiast gesproken over de kwaliteiten van de compacte woningen. Directeur van Synchron [Tobias Verhoeven](#): 'Met het Domūs Living-

concept creëren we voor een stedelijke doelgroep compact wonen. Woningen van circa 40-50 m² – met een volledig interieurconcept – die aansluiten bij de trend van binnenstedelijk wonen. Met een gemeenschappelijke keuken en woonkamer en een gezamenlijke logeerkamer. In de plint komen commerciële voorzieningen, zoals goede horeca, die verbinding maken naar de buurt.’

‘Een Domūs Living-complex krijgt nu gestalte bij de [Houthavens in Amsterdam](#) en we willen graag ook in Utrecht, Rotterdam, Eindhoven, Breda, Nijmegen en Groningen soortgelijke complexen ontwikkelen. De kern is telkens, een goede stedelijke omgeving en compacte appartementen met een goed interieur en gedeelde functies. We hebben het complex op de Houthavens verkocht aan het CBRE Dutch Residential Fund, een niet genoteerd vastgoedfonds van het Amerikaanse moederbedrijf CRBE voor pensioenfondsen.’

Een ander geluid uit Limburg

Willen mensen die kleinere appartementen nu werkelijk het allerliefst, of slikken mensen wegens gebrek aan betaalbare woonruimte in de grote steden hun wens voor meer vierkante meter maar in? In Limburg merken ze dat veel mensen toch het liefst groter wonen. Maurice Mommertz van Woonpunt Maastricht was in 2019 als senior gebiedsontwikkelaar van de grootste woningcorporatie van Limburg, Wonen Limburg, betrokken bij de renovatie van de Dempseyflat in Sittard. Daar werden juist 37 kleine eenkamerappartementen omgebouwd naar 22 ruimere driekamerappartementen.

Mommertz: ‘De doorstroom in die kleine appartementen was heel hoog. We zien dat toch vrijwel iedereen na enige tijd ruimer wil wonen, zeker als jongere huurders een relatie krijgen en in een volgende fase van hun leven komen. Je kunt natuurlijk wel kleine appartementen aanprijzen met cappuccino buiten de deur drinken. Maar de realiteit die wij zien is dat bij weinig aanbod en veel vraag alles wel verhuurt, noodgedwongen.’

‘Als er tussen woonwens en haalbaarheid geschipperd moet worden, wordt de woonwens vaak terzijde geschoven en wordt voor de haalbaarheid gekozen. Waarbij dan gelukkig in Limburg vaak nog wel wat te kiezen valt voor mensen die het huis uitgaan en zelfstandig willen gaan wonen. Wij zien toch keer op keer [dat mensen ruimte willen en het liefst een tuintje en een eigen garage](#). Daarom blijft de tweekapper erg populair, omdat dat voor veel mensen nog altijd het optimum is binnen de twee variabelen ruimte en prijs.’

‘Iedereen profiteert, behalve mensen die geen toegang krijgen’

Binnenstedelijke hippe, kleine appartementen vertegenwoordigen niet zozeer de werkelijke woonwensen van de moderne stadsnomaden, denkt Walter de Boer, bestuursvoorzitter van projectontwikkelaar BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling. ‘De realiteit is dat een heel grote groep mensen geen toegang meer heeft tot de woningmarkt. De ironie is echter dat in de bouw- en vastgoedwereld iedereen heel goed draait. Die [schaarste op de woningmarkt](#) heeft geleid tot hogere bouwkosten, hogere winstmarges, hogere ontwikkelingswinsten, hogere huurprijzen en daarmee de hogere inkomsten voor beleggers. Iedereen profiteert mee, behalve de mensen die geen toegang krijgen.’

BPD wil meer betaalbare woningen aanbieden, maar dan niet door kleiner te bouwen op binnenstedelijke plekken. ‘Het laaghangende fruit in de steden is al geplukt. De markt is nu binnenstedelijk bezig met het hoogst hangende fruit, waarvan de verwervingsprijzen hoog zijn, en waarbij de transformatieopgaven complex zijn. Dat leidt tot hele dure producten, dus die zijn toegankelijk voor een beperkte doelgroep. Wil je ze voor een bredere doelgroep toegankelijk maken, dan moet je kleine woningen maken. Maar dat gaat volkomen voorbij aan de woonvoorkeuren van Nederlandse woningzoekenden die nog steeds veelal een grondgebonden woning willen, of het nu huur of koop is. Wij willen de vraag naar betaalbare woningen in Nederland grootschalig oplossen, onder meer met fabriekswoningen van circa 90-100 m².’

Wat mensen ‘echt belangrijk’ vinden

Bij de fixatie op kleine woningen als oplossing zien Emeritus hoogleraar gebiedsontwikkeling [Friso de Zeeuw](#) en Geurt Keers, zelfs een soort ‘‘verdwazing’’. Beiden zijn onderzoekers bij Rigo Research en Advies, een onderzoeks- en adviesbureau op het gebied van wonen en de leefomgeving. Zij verwijzen naar een rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL), waarin is gekeken naar de periode 2009-2019.

De Zeeuw: ‘Het PBL deed een aantal jaar geleden onderzoek naar woonwensen van Nederlanders en concludeerde dat een onderzoek naar de ‘‘betalingsbereidheid’’ laat zien wat mensen ‘‘echt belangrijk vinden’’ wanneer zij geconfronteerd worden met de beperkingen van hun inkomen en vermogen. En om die vergelijking ‘‘eerlijk’’ te laten verlopen heeft het PBL niet gekeken naar woningprijzen maar naar de prijs per vierkante meter.’

‘Volgens het PBL wonen consumenten liever in een appartement dan in een rijtjeshuis omdat ze per vierkante meter meer overhebben voor een appartement dan voor een rijtjeshuis. Appartementen zijn immers duurder per vierkante meter. Maar de gemiddelde prijs van gehele appartementen ligt gemiddeld circa 25 procent lager dan die van eengezinshuizen. Het is wonderlijk dat PBL vervolgens *niet* de conclusie trekt dat de betalingsbereidheid voor een eengezinshuis groter is dan voor een appartement’, zegt De Zeeuw. ‘En dat terwijl een dergelijke conclusie juist voor de hand ligt.’

Flutonderzoek

‘Dat de betalingsbereidheid voor gestapelde woningen lager is, blijkt alleen al uit het feit dat, als het inkomen lager is, men vaker in een appartement woont’, voegt De Zeeuw eraan toe. ‘Wonen in een appartement is bij huishoudens met lagere inkomens meer een kwestie van pure betaalbaarheid dan van consumentenvoorkeur. Zoals het PBL het presenteert lijkt het bijna een pleidooi om appartementen steeds kleiner te maken, tot mensen hun kont er niet meer kunnen keren en ze die appartementen niet meer willen kopen. Natuurlijk zijn er interessante nieuwe woonconcepten, zoals microwoningen. Maar het publiek daarvoor is niet zo groot en is vooral gelinkt aan grote steden en studenten.’

‘Ga het dus niet veralgemeniseren: de nieuwe generaties willen klein wonen. [Dan raak je het zicht op werkelijke woonwensen kwijt](#). Het PBL doet in dit rapport eigenlijk precies dat: een rare omdraaiing – mensen betalen meer per vierkante meter voor appartementen, dus daar wonen ze liever – en een veralgemenisering. Dat is echt wel ernstig. Het PBL is niet een willekeurig bureau, zij worden betaald door de overheid en geacht onafhankelijk onderzoek te

doen. Als ze met een dergelijk flutonderzoek naar buiten treden, bestaat toch het gevaar dat de overheid haar beleid hierop gaat afstemmen.'

Trend: minder oppervlakte

Eengezinswoningen die na 2015 zijn gebouwd zijn gemiddeld 140 m² groot, terwijl dat tussen 2005 en 2017 nog 162 m² was. Ook appartementen werden de laatste jaren steeds kleiner. Een appartement dat na 2015 werd gebouwd heeft een gemiddelde oppervlakte van 70 m², blijkt uit cijfers van het CBS.

Appartementen die tussen 1995 en 2015 werden gebouwd waren gemiddeld 22 m² groter. In Amsterdam is een appartement dat na 2015 is gebouwd gemiddeld 49 m² groot. Tussen 2005 en 2015 was nieuw appartement in de hoofdstad nog gemiddeld 85 m² groot. Ook andere studentensteden, zoals Eindhoven, Zwolle, Groningen, laten een sterke daling van de gemiddelde grootte van nieuwe appartementen zien. Dat kwam deels door de crisis in 2009.

Veel ontwikkelaars hebben hun woningen financieel beter benaderbaar gemaakt door ze kleiner en daardoor betaalbaarder te maken. Ook zijn er technocratische redenen, zoals de ruimte voor installaties die flink is toegenomen. Maar het gemiddeld kleiner worden van de nieuwbouwwoningen heeft ook zeker te maken met een sterke groei van de [bouw van studentenwoningen](#) en studio's voor jongeren. Zo groeide het aantal appartementen tussen 15 m² tot 50 m² tussen 2012 en dit jaar van ruim 285.000 naar ruim 425.000.