

Klein wonen: trends en ontwikkelingen (verslag)

Door: **Joris Hoekstra** (OTB), **Esther Geuting** (Stec Groep) en Hans **Beekenkamp** (RVO).

Wat is klein wonen? Dat is niet eenduidig. In Nederland wordt klein wonen over het algemeen gedefinieerd als wonen tot 40 m². Wat wordt gezien als klein hangt ook af van de doelgroep, het type woning (tiny houses, micro appartementen of tijdelijke woningen) en de regio. In de VS is klein wonen het zich afzetten tegen groot, niet duurzaam wonen. Hier zijn tiny houses vaak een middenklasse alternatief voor trailerparken. Critici van tiny housing wijzen op het gebrek aan privacy en de toenemende commercialisering. Ook worden twijfels geuit over de duurzaamheid van het concept: kleine woningen worden soms als tweede huis gebruikt, en een kleine woning vereist meer transport omdat je minder voorraad kunt aanhouden. Micro-appartementen zijn normaal in wereldsteden, maar hebben geen ideologische achtergrond.

Klein wonen roept de vraag op hoe lang bewoners er blijven. Zien ze het als tijdelijk? Wie wonen er zoal? De voorkeur voor microappartementen bij huishoudens neemt toe. Veel toekomstige huishoudens zullen alleenstaanden zijn. Zij kiezen niet zozeer voor het aantal vierkante meters, maar voor de plek van hun woning, vaak in de stad. Ze zijn vaker uithuizig, flexibeler als het gaat om verhuizen vanwege hun werk, en gebruiken het openbaar vervoer in plaats van een eigen auto. Deels ontstaat die keuze onder marktdruk. Bewoners van tiny houses hebben vaak een meer ideologisch motief.

Er wordt in Nederland al gemiddeld kleiner gebouwd dan in voorgaande jaren. Micro-appartementen voorzien in een (binnen)stedelijke bouwopgave en kunnen zorgen voor doorstroming op de woningmarkt: starters zouden hier hun wooncarrière kunnen beginnen. Voor ouderen zouden micro-appartementen geschikt kunnen zijn als er op hen afgestemde gezamenlijke (zorg)voorzieningen aanwezig zijn. Dergelijke kleine woningen vragen wel om kwaliteit, ook op het gebied van voorzieningen zoals gezamenlijke wasmachines, winkels en horeca.

De bouw van microwoningen kan de totale woningproductie versnellen en dit type appartementen lijkt geschikt voor het verdichten van de stad. Indien de markt zich wijzigt zouden deze woningen samengevoegd kunnen worden. Potentiele bouwers zijn zowel corporaties als ontwikkelaars. Tot nu toe zijn het voornamelijk huurwoningen; dat past bij de flexibele levensstijl van de jongere generatie bewoners. Anderzijds willen gemeenten toe naar betaalbare middelgrote koopwoningen (ca. 70 m², maximaal € 200.000). Deze zijn groter dan microwoningen, die toch nog vaak als een niche van de woningmarkt worden gezien en minder dan 10% van de totale woningvraag uitmaken.