

Verlag sessie Klein wonen: de hype voorbij

Inleidingen door Esther Geuting (Stec groep) en Maarten Hoorn (Platform31)

Klein wonen lijkt een steeds grotere vlucht te nemen. Binnen klein wonen onderscheiden we drie categorieën. De tiny houses zijn het meest in het nieuws en gaan over het bewust kleiner wonen om zo een kleinere footprint te hebben of te ontpullen. Vrijheid om te wonen waar je wilt is hierbij belangrijk. Het heeft een intrinsieke motivatie. Microappartementen zijn met name in de steden te vinden op plekken waar mensen graag wonen. Deze plekken zijn vaak duur. Bewoners verkiezen locatie boven oppervlakte. Tot slot zijn er de flexibele woonunits. De motivering om hiervan gebruik te maken is vaak extrinsiek, in plaats van intrinsiek. Het gaat over het benutten van plaatsen die lange tijd braak liggen of juist om huisvesting te zoeken voor mensen die snel woonruimte nodig hebben.

De behoefte naar kleine woningen lijkt toe te nemen. Aan de ene kant is de groei in het aantal huishoudens in de komende decennia met name in eenpersoonshuishoudens (80% van de totale toename). Dit betekent veelal dat het om kleinere woningen gaat dan er nu zijn. Sinds de Tweede Wereldoorlog werden nieuwe woningen elk jaar 1 m³ groter. Sinds een jaar of zes, zeven is sprake van een trendbreuk: woningen worden kleiner. En dat heeft niet te maken met de crisis, maar met de huishoudenssamenstelling. De Stec groep heeft in opdracht van RVO [onderzoek](#) gedaan naar de behoefte van kleine woningen. In de komende decennia hebben we een opgaven van zo'n 60-100.000 kleine woningen, grotendeels microappartementen in de grote en middelgrote steden.

Veel gemeenten, provincies en woningcorporaties zien klein wonen als een trend, blijkt uit onderzoek. Er is hierbij een duidelijk onderscheid te maken naar woningen van zo'n 30 m², 40 m² en 60 m². De grootte is heel erg afhankelijk van de locatie. Waar er meer voorzieningen in de stad zijn, is de bewoner minder thuis en kan een woning vaak iets kleiner worden. Een vaak gehoord probleem is dat kleine woningen niet mogelijk zijn binnen het bouwbesluit. Er is echter veel mogelijk, waardoor in de praktijk blijkt dat het Bouwbesluit de ontwikkeling niet in de weg staat. Een motivering waarom het in het Bouwbesluit past, is in sommige gevallen wel nodig.

Aandachtspunt blijft dat bewoners van kleine woningen niet worden uitgemolken. Onder de vlag van een hippe woning, wordt een enkele keer de hoofdprijs gevraagd voor een te kleine woning. Hiervoor moet aandacht blijven, wellicht door met regulering op het gebied van middenhuur de scherpe randjes eraf te halen. Hiervoor blijkt het ook relevant te zijn wie de investeringen doen: Nederlandse investeerders hebben vaak een goed oog voor de lokale situatie. Buitenlandse investeerders kunnen dat in mindere mate hebben. De onbekendheid met het fenomeen is bij veel partijen groot. De daarbij behorende kansen worden niet ten volle benut. Meer kennis en het delen van goede ervaringen is daarom van belang.

Meer informatie: www.platform31.nl/kleinwonen