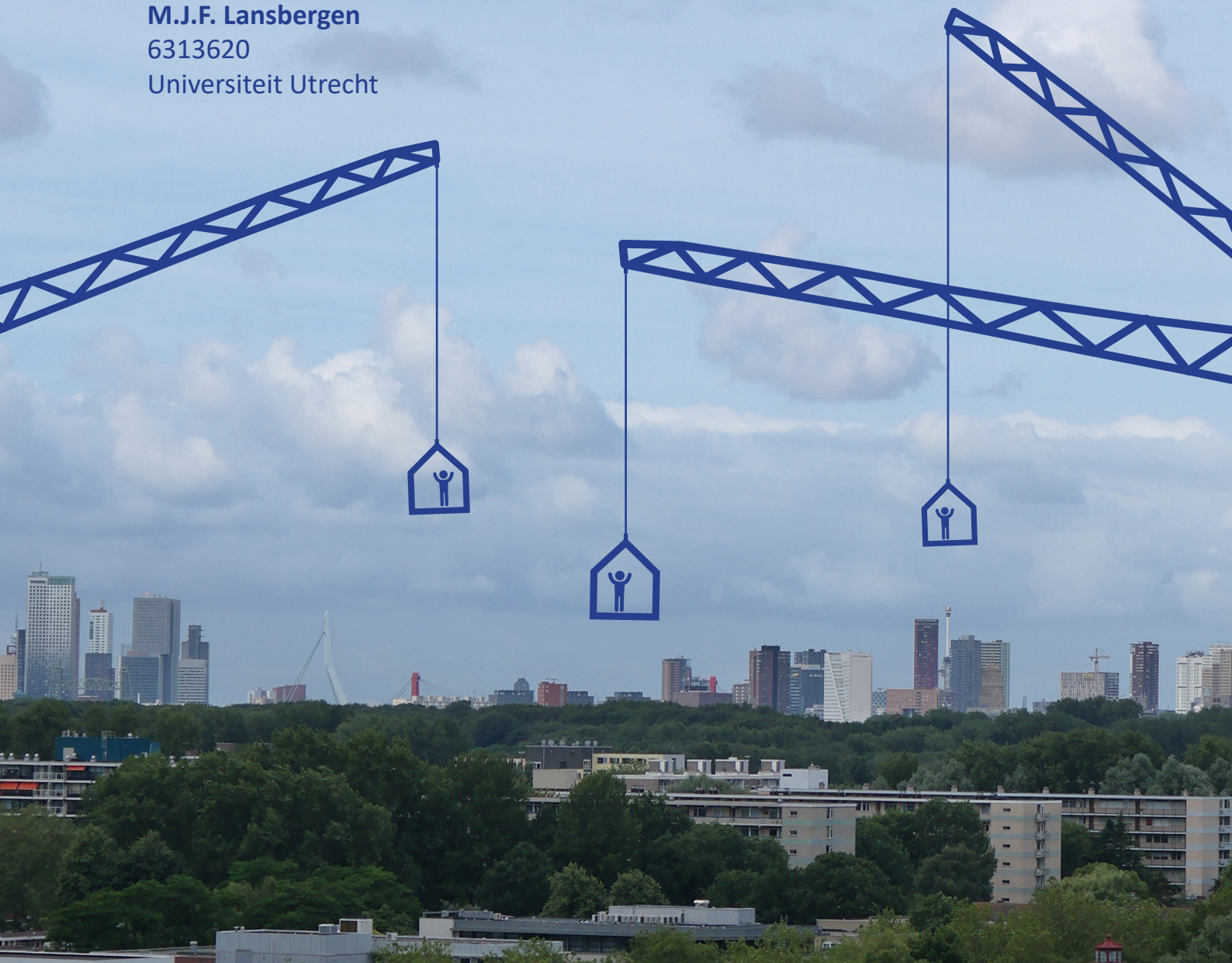


# Kleine wooneenheden als oplossing en uitdaging

*De (on)mogelijkheden van kleine wooneenheden  
voor eenpersoonshuishoudens in Rotterdam en Den Haag*

**M.J.F. Lansbergen**  
6313620  
Universiteit Utrecht





# Kleine wooneenheden als oplossing en uitdaging

*De (on)mogelijkheden van kleine wooneenheden  
voor eenpersoonshuishoudens in Rotterdam en Den Haag*

## **Kernwoorden**

Microwoningen, eenpersoonshuishoudens, woonbehoeften, woningmarkt.

## **Colofon**

Dit onderzoek is uitgevoerd ter afronding van de masteropleiding Spatial Planning (Ruimtelijke Ordening) aan de Universiteit Utrecht.

## **Universiteit Utrecht**

Faculteit der Geowetenschappen  
Spatial Planning (MSc)  
Rotterdam, Augustus 2019

## **Thesis begeleider**

Dr. G. (Gertjan) Wijburg

## **Tweede lezer**

Dr. E.L. (Egbert) van der Zee

## **Werkgever**

Mahler Vastgoed Ontwikkeling B.V.  
Prins Alexanderplein 14  
3067 GC Rotterdam

## **Auteur**

M.J.F. (Matthijs) Lansbergen  
6313620 (studentnummer)  
matthijslansbergen@hotmail.com

**Cover:** Lansbergen, eigen bewerking

## Voorwoord

“Waarom ga je dan niet studeren aan de universiteit? Daar hoor ik je al heel lang over, dan doe je dat toch?” Die woorden hebben mij tweeënehalf jaar geleden ertoe gezet om mijn Hbo-opleiding alsnog een vervolg te geven. Nu is het dan eindelijk zo ver; voor u ligt mijn masterthesis, die ik heb geschreven ter afronding van de Masteropleiding Spatial Planning (Ruimtelijke Ordening) aan de Universiteit Utrecht. Het gaat over de toename van eenpersoonshuishoudens en (on)mogelijkheden van de kleine woning voor die doelgroep in de Randstad. Dit afstudeeronderzoek representeert mijn voornaamste interesses binnen het vakgebied planologie; de relatie tussen mens en ruimte. Hoe kunnen we de ruimte vormgeven zodat we er optimaal gebruik van kunnen maken? In dit onderzoek betreffen die elementen de kleine woning en eenpersoonshuishoudens. Twee fenomenen die samenhangen met de huidige krappe woningmarkt. Met dit onderzoek hoop ik deze fenomenen inzichtelijk te maken.

Hoe mensen over een aantal jaar op een bepaalde plek kunnen wonen intrigeert mij. Die vraag loopt dan ook als een rode draad door mijn onderzoek, alsmede door mijn dagelijkse werkzaamheden als projectontwikkelaar. In mijn verdere arbeidscarrière hoop ik mij hier veel mee bezig te houden. Dat die vraag veel breder is dan dat, heb ik geleerd gedurende dit onderzoek. Alle aspecten op het gebied van wonen en alle bijbehorende eisen hangen namelijk nauw met elkaar samen. Dat soort leermomenten heb ik gedurende het onderzoeksproces overigens direct kunnen toepassen in mijn werkzaamheden. Het ontdekken van die parallellen tussen studie en werkelijkheid zijn gedurende de afgelopen anderhalf jaar bijzonder interessant en waardevol gebleken. Voor deze mogelijkheid wil ik mijn werkgever Mahler Vastgoed Ontwikkeling dan ook hartelijk danken, zo een mogelijkheid is de beste leerschool die iemand maar kan wensen in de projectontwikkeling.

Het onderzoeksproces heb ik rustig over mij heen laten komen, ondanks dat de uiterste deadline met rasse schreden dichterbij kwam. Misschien is het de ervaring met het schrijven van een scriptie, misschien de leeftijd, misschien de kwaliteit van de opleiding, maar het onderzoek is op grote lijnen gelopen zoals gepland. De combinatie van het schrijven van een masterscriptie en mijn dagelijkse werkzaamheden in de planontwikkeling is echter wel een uitdaging gebleken. De afgelopen periode heb ik erg veel ballen in de lucht moeten houden, ik ben blij en opgelucht dat deze tweestrijd nu ten einde is. Dat ik de discipline heb weten op te brengen om het één niet onder het ander te laten lijden, maakt mij trots. Het resultaat van hard werken ligt nu voor u.

Dit onderzoek was nooit tot stand gekomen zonder de medewerking van alle respondenten, ik ben hen hiervoor erg erkentelijk. Veel van die respondenten heb ik kunnen benaderen met behulp van mijn collega's van Mahler Vastgoed Ontwikkeling, hen wil ik ook bedanken voor de momenten dat zij afleiding boden, ook voor de momenten dat ik daar niet op zat te wachten. Vanaf deze plek wil ik ook mijn afstudeerbegeleider Gertjan Wijburg enorm bedanken voor zijn sterke inhoudelijke begeleiding. De manier waarop hij mij naar bepaalde zaken anders kon laten kijken, heb ik erg gewaardeerd. Ik vond het erg prettig dat hij daar altijd uitgebreid de tijd voor nam. Tevens gaat mijn dank uit naar eenieder die mij in de afgelopen maanden heeft gesteund bij het schrijven van deze masterthesis, in het bijzonder mijn familie en vrienden.

Tot slot is er één iemand die ik speciaal wil bedanken, zonder haar was dit alles zeker niet gelukt. Sterker nog, dan was ik hoogstwaarschijnlijk – *het waren haar woorden* – nooit begonnen aan deze universitaire opleiding. Haar vertrouwen in mij is altijd een enorme steun geweest. Lisette, dat betekent veel voor mij.

Ik hoop dat mijn masterthesis met plezier en interesse gelezen wordt!

Matthijs Lansbergen  
Rotterdam, Augustus 2019

## Samenvatting

### *Aanleiding en probleembeschrijving*

Parallel aan de veranderende bevolkings- en huishoudensstructuur verandert ook de woningvraag (Gober, 1992). De sterke afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden toont die veranderende huishoudcompositie, in 2018 was de gemiddelde huishoudensgrootte 2,2 (Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS], 2018e). Tevens is het gemiddeld woonoppervlak van meergezinswoningen afgenomen en het aantal kleine wooneenheden juist toegenomen (CBS, 2019; Hoorn & Kotte, 2016). De toename van eenpersoonshuishoudens is overwegend verantwoordelijk voor het huidige kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort (CBS, 2016a; Ministerie van Infrastructuur en Milieu [IenM], 2012). De kleine woning tot vijftig vierkante meter kan hier allicht deels in voorzien, mits de sociaal-ruimtelijke context aansluit bij de overige wooneisen van de beoogde doelgroep. Dit kwalitatieve onderzoek heeft als doel die sociaal-ruimtelijke context van de kleine woning inzichtelijk te maken, alsmede de woonbehoeften van eenpersoonshuishoudens. Deze probleemstelling wordt in deze studie vanuit meerdere perspectieven belicht. Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende centrale onderzoeksvraag:

*Wat zijn (on)mogelijkheden voor de productie van kleine wooneenheden in Rotterdam en Den Haag om de ontstane en verwachte groei van verschillende eenpersoonshuishoudens te kunnen huisvesten?*

### *Theorie en methode*

Daar de analyse een narratief karakter kent, is deze vraagstelling gebaseerd op de achterliggende belangen en optieken van verschillende stakeholders op de vastgoedmarkt. Door de kleine woning en haar stedelijke omgeving in de 'welvaardsdriehoek' te plaatsen, ontstaat er een raamwerk dat bestaat uit het aanbod vanuit de markt, vraag vanuit de samenleving en invloed van de overheid. Concreet toepasbare kennis wordt wel binnen wetenschappelijk geïnformeerde modellen geplaatst, alhoewel de focus in deze masterthesis meer ligt op een marktverkenning met concrete aanbevelingen voor publieke en private actoren. Op deze manier hebben het levensloopmodel, van Mulder en Hooimeijer (1999), en de door Petkar en Macwan (2018) onderscheiden factoren die de woonwensen beïnvloeden, structuur gebracht aan de expertinterviews en gegevensverwerking. Zo worden in deze *single-embedded casestudy* de verbanden en tegenstrijdigheden bloot gelegd tussen de vraag van eenpersoonshuishoudens, het overheidsbeleid en de (on)mogelijkheden van de markt voor kleine wooneenheden in de stedelijke omgeving van de gemeenten Rotterdam en Den Haag. Naast de eerdergenoemde wetenschappelijke modellen is de tweezijdige wisselwerking – tussen het aanbod van geschikte woningen en de vraag die wordt gecreëerd door een bepaald huishouden (Mulder, 2006) – relevant. Het impliceert een balans tussen het aanbod vanuit de markt en de woonbehoeften van eenpersoonshuishoudens.

### *Belangrijkste resultaten en conclusie*

Onder andere door prijsfluctuaties, de menselijke factor en veranderingen in bevolkingsstructuur zijn markten imperfect (Geltner, Miller, Clayton & Eichholtz, 2001; Gober, 1992). Nieuwbouwwoningen in de Randstad zijn dan ook niet kleiner geworden uit een behoeften, maar vanwege hoge verkoop- en verhuurprijzen door een woningtekort, lagere rendementen en hoge bouwkosten (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Ruiters, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemsse & Vrijaldenhoven, 2019). Omdat die kleine woningen te klein zijn voor huishoudens die bestaan uit meerdere personen, zijn ze enkel geschikt voor eenpersoonshuishoudens (De Ruiters, 2019; Messing, 2019). Voor die eenpersoonshuishoudens is geen eenduidige omschrijving – alleenstaanden zijn namelijk niet per definitie een eenpersoonshuishouden – hoewel er consensus is over de beoogde doelgroep die voornamelijk bestaat uit starters op zowel de huizen- als de arbeidsmarkt (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019). Daar betaalbaarheid voor hen de voornaamste reden is om klein te wonen, versterkt deze typologie tegelijkertijd het individualiserings- en

vereenzamingsproces. Stabiele woonmilieus, met een hoge mate van onderlinge verbondenheid door voorzieningen (in het gebouw) om elkaar te ontmoeten, zijn daarom essentieel. Ook vanwege de beperkte ruimte in de woning (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Een divers woonaanbod zorgt voor een bepaalde diversiteit onder bewoners, ook dat stimuleert onderlinge betrokkenheid. Bovendien is het dan mogelijk om een heuse wooncarrière binnen een buurt (of gebouw) te doorlopen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019). Daar liggen kansen voor monotone buurten en gebouwen om psychologische, sociale en symbolische behoeften te verbinden aan een specifieke plaats.

Indien het voorzieningenniveau, dat samenhangt met een bepaalde reistijd, optimaal is voor een eenpersoonshuishouden, is het bereid kleiner te wonen. Klein wonen in een omgeving met een laag voorzieningenniveau is dus mogelijk indien de beschikbare mobiliteitsconcepten passen bij de locatie en afstand tot voorzieningen. De kleine woning is dus niet gebonden aan een (hoog) stedelijk klimaat, het is gebonden aan de juiste voorzieningen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). De kleine wooneenheid moet op de plattegrond – die nagenoeg gelijk is voor alle eenpersoonshuishoudens – overigens wel over alle primaire gemakken beschikken, mits in het juiste formaat (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Troost, 2019). Toch blijft de kleine woning onderdeel van de oplossing naar de sterke wens van flexibiliteit. Organische planning – eventueel middels het nieuwe omgevingsplan – van de overheid kan de markt helpen de behoeften van (eenpersoons)huishoudens meer centraal te stellen. Nieuwe technieken en bredere beleidskaders moeten dat mogelijk maken op woonniveau, uiteraard binnen de kaders van stedelijke verdichting (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

### *Discussie en aanbevelingen*

Hoewel sommige actoren contrasterende zienswijzen hadden, weerspiegelt dit het werkelijke spanningsveld bij de totstandkoming van vraag en aanbod. Door negen experts een interview af te nemen is een breedspectrum gecreëerd, wat het resultaat valide maakt. Echter, de combinatie tussen een breedspectrum en een beperkt aantal respondenten betekent dat de kans op interpretatie en een eenzijdige mening binnen een perspectief groter is. In een narratieve analyse is interpretatie echter onvermijdelijk en daarom bevordert methodische triangulatie in deze studie de (interne) validiteit. Er zijn dan ook geen noemenswaardige afwijkingen gevonden. Aanvullend onderzoek kan de validiteit verhogen door meerdere gelijke respondenten te interviewen zodat het de mogelijkheid tot interpretatie vermindert. Daarnaast is de kennis onder de actoren nog beperkt, het fenomeen 'klein wonen' is namelijk nog volop in ontwikkeling. De aanbevelingen zijn dan ook innovatief van aard en betreffen dan ook de stimulatie van flexibele technieken en wet- en regelgeving, nieuwe financieringsconstructies en dynamische woonmilieus.

# Inhoudsopgave

1	Introductie.....	9
1.1	Aanleiding en onderzoeksopzet .....	9
1.2	Relevantie.....	10
1.3	Vraagstelling .....	11
1.4	Leeswijzer .....	13
2	Theoretisch kader.....	14
2.1	Definitie ‘eenpersoonshuishoudens’ .....	14
2.2	Het levensloopmodel.....	14
2.3	Het levensloopmodel toegepast door middel van factoren.....	16
2.3.1	Sociaal demografisch .....	17
2.3.2	Locatie.....	20
2.3.3	Infrastructuur.....	21
2.3.4	Milieu .....	21
2.3.5	Financieel.....	22
2.3.6	Fysieke kenmerken .....	26
2.3.7	Macrocontext.....	27
2.4	Politiek en planologie (verstedelijking en re-urbanisatie).....	27
2.4.1	Verstedelijking .....	27
2.4.2	Organische gebiedsontwikkeling .....	29
2.5	Synthese .....	30
3	Methodologie.....	31
3.1	Gegevensverzameling.....	31
3.2	Gegevensverwerking .....	33
4	De vraag naar kleine woningen van eenpersoonshuishoudens in perspectief .....	35
4.1	Introductie kleine woning voor eenpersoonshuishoudens .....	35
4.2	Optiek samenleving .....	36
4.3	Optiek overheid .....	37
4.4	Optiek markt.....	38
4.5	Het ontstaan van de vraag naar kleine woningen .....	39
5	Eenpersoonshuishoudens en hun wooneisen.....	42
5.1	Sociaal demografisch .....	42
5.2	Locatie .....	44
5.3	Infrastructuur .....	45
5.4	Milieu.....	47
5.5	Financieel.....	48
5.6	Fysieke kenmerken.....	50
5.7	Synthese .....	51
6	Conclusie .....	52
6.1	Beantwoording deelvragen .....	52
6.2	Synthese .....	55

7	Discussie .....	57
7.1	Reflectie .....	57
7.2	Aanbevelingen .....	58
	Referenties .....	61
	Bijlagen .....	68
	Bijlage 1: Interview (semigestructureerd) .....	69
	Bijlage 2: Transcriptie interview architect .....	71
	Bijlage 3: Transcriptie interview stedenbouwkundige .....	83
	Bijlage 4: Transcriptie interview makelaar Rotterdam .....	91
	Bijlage 5: Transcriptie interview makelaar Den Haag .....	98
	Bijlage 6: Transcriptie interview woningcorporatie .....	104
	Bijlage 7: Transcriptie interview beleidsadviseur Rotterdam .....	114
	Bijlage 8: Transcriptie interview beleidsadviseur Den Haag .....	120
	Bijlage 9: Transcriptie interview projectontwikkelaar .....	129
	Bijlage 10: Transcriptie interview investeerder .....	137
	Bijlage 11: Puntentelling zelfstandige woonruimte .....	142
	Bijlage 12: Indicaties besteedbaar jaarinkomen 2019 .....	143



# 1 Introductie

De samenstelling van huishoudens is de afgelopen decennia sterk veranderd, het gestandaardiseerde ideaal van een gehuwd echtpaar met kinderen is niet langer meer de norm. Deze verandering wordt onder andere gekarakteriseerd door de sterke afname van het gemiddeld aantal personen per huishouden, dit gemiddelde is in vijftig jaar tijd van 3,6 naar 2,2 in 2018 gedaald (CBS, 2010; CBS, 2018e; Ritsema van Eck, Van Dam, De Groot & De Jong, 2013). De afnemende huishoudensgrootte heeft geleid tot een lagere behoefte aan woningen met een groot woonoppervlakte (Hoorn & Kotte, 2016).

## 1.1 Aanleiding en onderzoeksopzet

Klein wonen is in Nederland de afgelopen jaren steeds populairder geworden (Van den Eerenbeemt, 2017; Hoorn & Kotte, 2016; De Voogt, 2018; Wich, 2017). De afgelopen jaren is ook het gemiddeld woonoppervlak van meergezinswoningen afgenomen en het aantal kleine wooneenheden juist toegenomen (CBS, 2019; Hoorn & Kotte, 2016). Met name de huishoudgrootte is van invloed geweest op de woonwensen: vooral kleine huishoudens willen een kleine woning. De woningvraag is veranderd, parallel aan de verandering van bevolkings- en huishoudensstructuur (Gober, 1992). Dit is ook terug te zien in het aantal kleine wooneenheden dat in vijf jaar tijd is gerealiseerd; circa 29.000 (Keijzer, 2018). Logischerwijs zijn er ook meer woningen nodig wanneer de huishoudens kleiner worden. Kleine wooneenheden kunnen uitkomst bieden, maar wat zijn de wensen en behoeften van hun beoogde toekomstige bewoners? En sluiten overheidsbeleid en marktontwikkelingen aan op bijbehorende huisvestingseisen die gepaard gaan met een specifiek bijbehorende ruimtelijke context? Deze inpassingsopgave vraagt een nieuw planologisch kader dat de markt stimuleert. De vraag naar een dergelijk kader wordt versterkt door de trek naar de stad (Buitelaar et al., 2012a; Planbureau voor de Leefomgeving [PBL], 2016) en de snelle groei van de Nederlandse bevolking in de afgelopen eeuw (CBS, 2018a). De vraag naar een planologisch kader dat de wisselwerking tussen de vraag van eenpersoonshuishoudens en het aanbod vanuit de markt kan bevorderen.

Dit onderzoek legt de verbanden en tegenstrijdigheden bloot tussen overheidsbeleid, de concrete (mogelijke) vraag van de beoogde doelgroep eenpersoonshuishoudens en de redenen waarom de markt kleine wooneenheden nog niet ziet als oplossing voor het huidige woningtekort. Kan het zo zijn dat de doelgroep wel groot is maar dat de kleine wooneenheid niet aansluit bij hun woonwensen? Of loopt de markt op tegen overheidsbeperkingen? En hoe kan de overheid de ontwikkeling van kleine wooneenheden stimuleren indien de vraag er wel is? Deze studie onderzoekt en geeft inzicht in dit spanningsveld. Meer dan een theoretisch traktaat met theoretische modellen ligt hier de focus op een marktverkenning met concrete aanbevelingen voor publieke en private actoren. Daar het praktisch van aard is, neemt echter niet weg dat het wel theoretisch geïnformeerd is. Het verzamelen van concreet toepasbare kennis binnen een wetenschappelijk geïnformeerd kader maakt de conclusies en aanbevelingen derhalve ook waardevol voor mijn werkgever. Praktisch betekent in deze niet bouw- of markttechnisch. Voorbeelden van dien aard verduidelijken wel de content van deze studie, de metropoolregio rondom Rotterdam en Den Haag wordt ook representatief geacht voor de gehele randstad. Grootschalige demografische ontwikkelingen in de Randstad dienen als uitgangspunt, maar vanwege haalbaarheidsredenen is het toegepast op de steden Rotterdam en Den Haag; twee van de vier belangrijkste en grootste steden van Nederland en de Randstad.

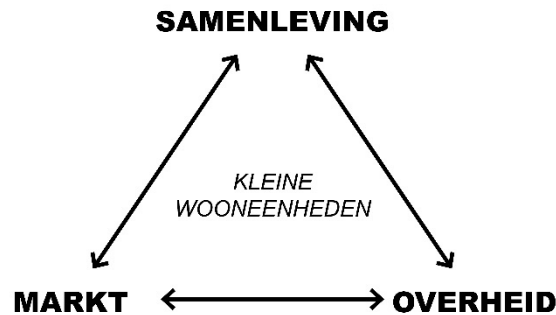
## 1.2 Relevantie

Conform artikel 2.3 van de Nederlandse grondwet is *de bevordering van voldoende woongelegenheid een voorwerp van zorg der overheid*. Kortom: iedereen heeft recht op een dak boven zijn of haar hoofd en de overheid is daar verantwoordelijk voor. Over het algemeen houdt dit in dat de overheid kaders schept waarbinnen de markt kan acteren en zodoende vraag en aanbod bij elkaar brengt. Momenteel gaat dit moeizaam en is de markt uit balans; er is een woningtekort, zowel kwantitatief als kwalitatief (IenM, 2012). Tevens is dit tekort maatschappelijk gezien een probleem; het woningaanbod is namelijk de context voor een bepaald huishouden waarin keuzes worden gemaakt betreffende woningconsumptie, verplaatsing, eigendom, etc. (Clark & Dieleman, 1996). Daarnaast is huisvesting niet alleen een middel om in een belangrijke behoefte te voorzien, een woning belichaamt ook een sociale status van een bepaald huishouden. Doordat er zowel een kwantitatief als kwalitatief tekort is, worden vooral de niet-gezinshuishoudens gemarginaliseerd en buitengesloten (Buitelaar et al., 2012a; Watson, 1986). Zo ook de eenpersoonshuishoudens, waarvan er in 2055 naar verwachting 3,7 miljoen zijn (CBS, 2016a). Het is daarom van maatschappelijk belang om de balans te vinden tussen woningproducten – zoals kleine eenheden – en de grote verscheidenheid aan huishoudens – zoals eenpersoonshuishoudens – die een leefomgeving zoeken die geschikt is voor hun specifieke situatie (Musterd, Teernstra, Van Gent & Dukes, 2015).

Hoewel er reeds, op allerlei schaalniveaus en op tal van variabelen significante verbanden tussen bevolking en huisvesting zijn aangetoond (Gober, 1992), zijn die bewezen theorieën nog niet toepast op gebied van kleine wooneenheden en eenpersoonswoningen in de Randstad. Door kleine wooneenheden te belichten vanuit de markt, overheid en samenleving, ontstaat er een uniek en innovatief kader dat de beperkingen en mogelijkheden van kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens in de Randstad in beeld brengt. Zodoende verkent en verklaart dit wetenschappelijk onderzoek op grond van de werkelijke situatie, die representatief is voor de stedelijke gebieden in de Randstad. Daarnaast biedt dit onderzoek een theoretisch kader dat een duidelijk overzicht geeft van alle theorieën die van toepassing zijn op kleine wooneenheden en eenpersoonshuishoudens. Het is bedoeld om connecties tussen de kenmerken van de stedelijke omgeving, kleine woningen en eenpersoonshuishoudens te begrijpen. Die sociaal-ruimtelijke context is volgens Fennell (2013) zeer bepalend voor de gewenste hoeveelheid ruimte die een huishouden nodig heeft voor haar welzijn. Door vervolgens de daadwerkelijke vraag in kaart te brengen en te koppelen aan beleidsoverwegingen en de benadering van de markt, wordt een spanningsveld zichtbaar dat wetenschappelijk relevant is daar het de verschillen en samenhang tussen deze componenten inzichtelijk maakt. De conclusies en aanbevelingen die hieruit voortvloeien zijn met name van praktische relevantie.

Wetenschappelijk uitgangspunt van dit onderzoek is de tweezijdige wisselwerking, tussen het aanbod van geschikte woningen en de vraag die wordt gecreëerd door een bepaalde huishoudens- en bevolkingssamenstelling (Mulder, 2006). De vraag kan in kaart gebracht worden door de drijfveren achter de verhuisgeneigdheid van eenpersoonshuishoudens naar een kleine woning inzichtelijk te maken. De verhuisgeneigdheid wordt volgens het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999) bepaald door de vier levensloopcarrières die per huishouden verschillen. Deze levensloopcarrières zijn toegepast op eenpersoonshuishoudens, die in een kleine woning willen en kunnen wonen, aan de hand van de factoren die Petkar en Macwan (2018) onderscheiden. De aanbodzijde wordt voornamelijk bepaald door de marktwerking en de invloed van het overheidsbeleid op allerlei schaalniveaus, daar zijn echter weinig wetenschappelijke theorieën over bekend. Deze drie componenten – aanbod vanuit de markt, vraag vanuit de bevolking en de invloed van de overheid – doen denken aan de 'welvaardsdriehoek' (Evers in Evers & Laville, 2004, blz. 15). In het verdere onderzoek wordt de probleemstelling ook vanuit deze drie perspectieven belicht. De in figuur 1 afgebeelde 'welvaardsdriehoek' geeft de onderlinge sociaaleconomische en sociaalpolitieke relaties weer tussen deze drie uitersten, het is tevens een spanningsveld. Door dit spanningsveld rondom het thema 'kleine wooneenheden' te positioneren, ontstaat er een raamwerk met een wisselwerking tussen overheidsbeleid en wetgeving, de behoeften en bijdragen van huishoudens en de marktwerking en het winst oogmerk van het bedrijfsleven. Ze zijn

onlosmakelijk met elkaar verbonden, in het perspectief van een gemengde economie en sociale welvaart (Evers & Laville, 2004).



Figuur 1: 'Welvaartsdriehoek' gesitueerd rondom kleine wooneenheden (Evers in Evers & Laville, 2004, eigen bewerking)

Tot op heden erkennen Nederlandse instellingen zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek en het Planbureau voor de Leefomgeving een veranderend patroon in huishoudens, maar beleid en aanbod blijven invariabel. Er is nog geen specifiek kader voor deze ruimtelijke inpassingsopgave. Door kenmerken en knelpunten te onderscheiden binnen de welvaartsdriehoek (Evers in Evers & Laville, 2004), draagt deze studie bij aan het wetenschappelijke debat. Typisch en immer, Nederlandse planologie omwille van land schaarste vormen de context waarin maatwerk – afgestemd op iemands levenswijze – steeds vaker wordt gevraagd (Musterd et al., 2015). De opkomst van doelgericht bouwen, dus niet alleen de traditionele eengezinswoningen, is technisch gezien ook steeds meer mogelijk. Maar botst de opkomst van de kleine woning niet met het nationale verwachtingspatroon; 'een huis met een tuin'?

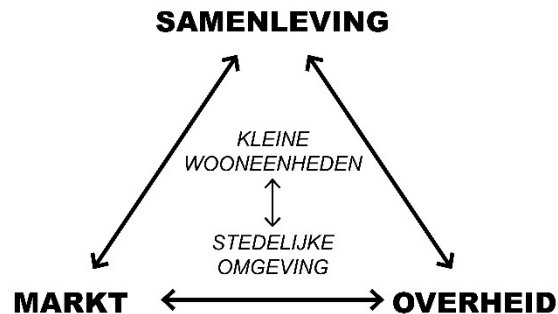
### 1.3 Vraagstelling

Momenteel is er een tekort aan geschikte woningen die aansluiten op de ontstane vraag en daarom dient de overheid een manier te vinden hoe om te gaan met de huidige kwantitatieve en kwalitatieve bouwopgave. Er is namelijk wel overeenstemming over het feit dat er de komende jaren snel veel nieuwe woningen bijgebouwd moeten worden, er ontbreekt enkel een duidelijke richting hoe vraag, aanbod en de ruimtelijke context samen moeten komen. En in hoeverre kan dit worden gestuurd door het overheidsbeleid? Dit onderzoek heeft als doel inzicht te geven in de zienswijze van de markt en de overheid op de veranderde en toekomstige vraag van eenpersoonshuishoudens. In dit perspectief kan de kleine wooneenheid als mogelijk middel worden gezien, hoewel dit geen doel op zich is. Dit geldt wel voor de vraag hoe overheid en markt elkaar kunnen vinden; welke randvoorwaarden kan de overheid creëren zodat marktinitiatieven de kleine woning als niche gaan benaderen? Daarnaast tracht dit onderzoek de woonbehoeften van die eenpersoonshuishoudens inzichtelijk te maken, ook in relatie tot de kleine woning. Deze studie benadert die doelstellingen wederkerig, een wisselwerking wordt immers verwacht. Deze doelstellingen hebben geresulteerd in één onderzoeksvraag:

*Wat zijn (on)mogelijkheden voor de productie van kleine wooneenheden in Rotterdam en Den Haag om de ontstane en verwachte groei van verschillende eenpersoonshuishoudens te kunnen huisvesten?*

Daar ik geïnteresseerd ben in de belangen en perspectieven van verschillende stakeholders is de analyse narratief van aard. Daarom wordt er in eerste instantie ingezoomd op de rol, benadering en werkwijze van verschillende partijen en hoe deze op elkaar aansluiten, dan wel verschillen (Bryman, 2016). Het eerder omschreven spanningsveld, waarin de kleine wooneenheid tussen deze stakeholders is gepositioneerd, wordt beïnvloed door de macrocontext; de stedelijke omgeving die Rotterdam en Den Haag kenmerken. Deze benadering sluit goed aan op de hoofdvraag doordat het onderzoek niet enkel op zoek is naar een antwoord hoe of dat de realisatie

van kleine wooneenheden tot stand is gekomen, maar omdat dit onderzoek meer gefocust is op hoe er momenteel tegen de kleine woning wordt aangekeken en waar de moeilijkheden en potentie van dit woonproduct liggen. Deze studie tracht dit inzichtelijk te maken door middel van het conceptueel model dat is weergegeven in figuur 2, hierin wordt verder geborduurd op de eerder geïntroduceerde welvaartsdriehoek.



Figuur 2: Conceptueel model

Dit conceptueel model impliceert, naast de eerdergenoemde relaties tussen kleine woningen en de drie componenten van de welvaartsdriehoek, ook een connectie tussen de ruimtelijke omgeving van en met deze kleine wooneenheden. Volgens Fennell (2013) beïnvloedt deze context de noodzakelijke hoeveelheid binnenshuis. De productie van kleine wooneenheden kan in een bepaalde woonbehoeften voorzien en positief bijdragen aan het huidige woningtekort, maar dit type woning vergt dus ook een bepaalde ruimtelijke context. Dit onderzoek gaat op zoek naar de ruimtelijke opgave en gevolgen die de kleine woning en haar beoogde omgeving met zich meebrengt, belicht vanuit meerdere perspectieven. Daarom is de hoofdvraag opgedeeld in enkele deelonderzoeksvragen.

1. *Hoe bezien overheid, markt en samenleving de vraag naar kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens in Den Haag en Rotterdam?*

Deze verkennende deelvraag gaat in op de rol die de overheid – met haar beleid en wetgeving – en de markt die gericht is op het maken van winst en belang heeft bij een (nieuw) woonproduct waar vraag naar is vanuit de samenleving. Dat is op zich niet innovatief, de toepassing op kleine wooneenheden voor eenpersoonshuishoudens wel. Want hoe kijken de markt, overheid en samenleving nu tegen dit thema aan en hoe benaderen ze dit product en bijbehorende doelgroep momenteel? Het perspectief dat de welvaartsdriehoek biedt staat centraal in de vraagstelling en dus ook in haar beantwoording, hierdoor heeft het ook betrekking op de huidige productie van kleine wooneenheden voor verschillende eenpersoonshuishoudens. Tevens wordt het ontstaan van de kleine woning verklaard. Stakeholders in Rotterdam en Den Haag zijn in de beantwoording representatief voor de gehele Randstad.

2. *Welke concrete wooneisen stellen eenpersoonshuishoudens aan de kleine wooneenheden?*

Door de doelgroep en haar wensen inzichtelijk te maken, wordt het mogelijk om de essentie en het nut van de kleine woning te begrijpen. Het geeft antwoord op de vraag: waarom willen mensen in een kleine woning wonen en wat vinden zij belangrijk? En zijn er ook nog voorwaarden verbonden aan zo een type woning? De beantwoording van deze deelvraag dient als fundament voor de opkomende populariteit van de kleine woning, zoals in de aanleiding is gesuggereerd. Daarnaast wordt in de beantwoording van deze deelvraag duidelijk wat het verband is tussen de kleine woning en een stedelijke omgeving.

### 3. *Wat zijn de kansen en beperkingen met betrekking tot de realisatie van nieuwe kleine wooneenheden?*

Een essentiële vraag om aanbevelingen te kunnen doen, het geeft aan wat de on- en mogelijkheden zijn van de kleine woningen voor de opkomst van eenpersoonshuishoudens. Deze vraag borduurt verder op de tweede deelvraag; het gaat alleen verder opzoek naar de kansen en beperkingen van de kleine woning. Ook de (on)mogelijkheden van de beoogde relatie tussen kleine wooneenheden en de ruimtelijke context, in de vorm van een stedelijke omgeving, speelt een belangrijke rol in de beantwoording. Met behulp van deze deelvraag worden de verschillen van mening en inzicht met betrekking tot dit woonproduct en haar mogelijkheden wederom gebundeld, zodoende kunnen ook eventuele knelpunten tot daadwerkelijk productie worden blootgelegd.

## 1.4 Leeswijzer

Het voorliggende onderzoeksrapport opent met een theoretisch kader waarin de beoogde doelgroep en de kleine wooneenheden centraal staan, dit wordt gedaan aan de hand van de factoren tot verhuisgeneigdheid (hoofdstuk 2). In dit hoofdstuk wordt de literatuur over dit onderwerp behandeld. Daarna wordt de methodologie nader toegelicht, gegevensverzameling en -verwerking zijn hierin belangrijke onderdelen (hoofdstuk 3). Vervolgens worden de resultaten, verdeeld over twee hoofdstukken, gepresenteerd. In hoofdstuk 4 worden allereerst de verschillende zienswijze op de toename van eenpersoonshuishoudens en kleine woningen vanuit de drie perspectieven inzichtelijk gemaakt. De eisen aan een kleine woning van eenpersoonshuishoudens en de (on)mogelijkheden van de kleine woning komen in hoofdstuk 5 aan bod. In deze hoofdstukken worden de belangrijkste bevindingen besproken en worden de deelvragen beantwoord. Daaropvolgend worden de conclusies getrokken in hoofdstuk 6. Tot slot wordt er gereflecteerd op het onderzoek en zullen concrete aanbevelingen worden gedaan (hoofdstuk 7). In de bijlagen zijn onder andere de transcripties van alle interviews opgenomen.

## 2 Theoretisch kader

In de afgelopen jaren is de vraag naar (kleine) wooneenheden van circa veertig vierkante meter toegenomen doordat het aantal eenpersoonshuishoudens in Nederland sterk is gegroeid (Van den Eerenbeemt, 2017; De Voogt, 2018; Wich, 2017). Achter de groei in eenpersoonshuishoudens liggen meerdere redenen ten grondslag, zo ook achter de daardoor ontstane vraag naar kleine wooneenheden. Keijzer (2018) stelt dat de kleine woning en de vraag daarnaar voornamelijk is ontstaan omdat wonen in Nederland ongelofelijk duur aan het worden is. Over het ontstaan van verhuisgeneigdheid zijn diverse theorieën die de invloed van verschillende factoren in ogenschouw nemen. Door het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999) in dit hoofdstuk als vertrekpunt te gebruiken – omdat deze theorie een breed scala aan mogelijke verhuismotieven beschrijft – worden de belangrijkste begrippen en factoren geïntroduceerd die centraal staan in dit onderzoek. De uiteenzetting van deze begrippen vormen de belangrijkste drijfveren achter de toenemende vraag naar kleine wooneenheden en zijn de kapstok waaraan dit theoretisch raamwerk is opgehangen. Deze drijfveren zijn primair sociaaleconomisch, sociaal-cultureel en sociaal demografisch van aard maar worden beïnvloed door de mogelijkheden en beperkingen van de woningmarkt op macroniveau (Petkar & Macwan, 2018), wat gezien kan worden als een sociaal-ruimtelijke context waarbinnen keuzes gemaakt moeten worden (Mulder, 2002). Voordat het levensloopmodel nader uiteengezet en toegepast wordt, is het eerst noodzakelijk om ‘eenpersoonshuishoudens’ te definiëren.

### 2.1 Definitie ‘eenpersoonshuishouden’

Huishoudens worden van oudsher – in huisvesting(beleid) in zowel private als publieke sectoren (Watson, 1986) – gezien als familie-eenheden volgens het gestandaardiseerde ideaal van een kerngezin, dat gewoonlijk wordt gedefinieerd als: "*een echtpaar dat samenwoont met hun kinderen*" (Popenoe, 1988). In de loop der jaren is de samenstelling van huishoudens in Nederland echter sterk veranderd (CBS, 2010) en kunnen huishoudens dus niet (meer) per definitie worden gezien als het gestandaardiseerde ideaal van weleer. Popenoe (1988) beschrijft ‘kerngezin’ gelukkig ook nog op een andere, meer eigentijdse, manier. Een definitie die kerngezin en huishouden als het ware omdraait, te weten: "*iedereen die in een huishouden leeft*". Deze moderne, brede definitie omvat alle mogelijke combinaties van gezinssamenstellingen en kan bovendien mee veranderen met de wisselende huishoudelijke composities. Het CBS (z.d.) sluit hierop aan door huishoudensgrootte te definiëren als "*het aantal personen dat deel uitmaakt van het particulier huishouden*". Een eenpersoonshuishouden beschrijven zij logischerwijs als een "particulier huishouden bestaande uit één persoon" wat ook weer aansluit bij de omschrijving van een alleenstaande: "*persoon die alléén zichzelf particulier voorziet van huisvesting en in dagelijkse levensbehoeften*" (CBS, z.d.). Deze definitie van eenpersoonshuishouden wordt in dit onderzoek gehanteerd.

### 2.2 Het levensloopmodel

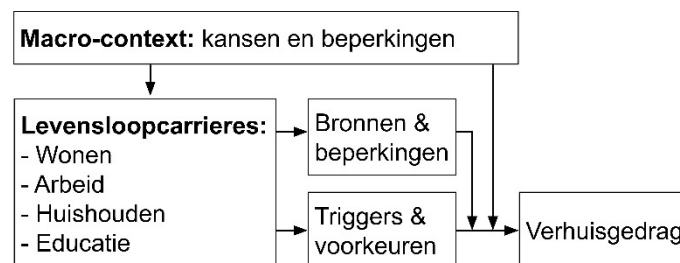
Het is niet verrassend dat, gezien het belang van verhuizen voor huishoudens en de economie, er een lange en rijke traditie van onderzoek is naar verhuisgedrag waarbij mensen – door naar een andere woning te verhuizen – hun woonlocatie aanpassen om aan hun veranderende behoeften en voorkeuren tegemoet te komen (Clark & Huang, 2004). Voordat een huishouden gaat verhuizen is er eerst sprake van verhuisgeneigdheid, wat neerkomt op de verwachting dat een huishouden gaat verhuizen. In wetenschappelijke studies is er echter geen eenduidigheid over de exacte definitie van verhuisgeneigdheid, wat volgens Coulter, Van Ham en Feijten (2011) komt doordat de verhuisverwachting onderdeel is van verschillende overwegingen en handelingen naar de

beslissing om te verhuizen. Indien men geneigd is te verhuizen heeft het desbetreffende huishouden de wens om te verhuizen, maar dat betekent niet dat er bij elke verhuiscarswens gesproken kan worden van verhuiscarsgeneigdheid. Het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999) maakt het mogelijk om de afweging die aan een verhuizing voorafgaat en het verhuiscarsgedrag te begrijpen.

Het levensloopmodel, weergegeven in figuur 3, vindt haar oorsprong in het werk van Rossi (1955), de grondlegger van het onderzoek naar verhuizingen van huishoudens, en de bedenkers van het eigenlijke levensloopmodel: Clark en Dieleman (1996). Zij waren de eerste die verschillende losse carrières van een huishouden als een geïntegreerde dynamische levensloop beschouwden, hoewel er toen nog geen rekening met de invloed van de macrocontext op verhuiscarsgedrag werd gehouden. Door Liefbroer en Dykstra wordt zo een levensloop als volgt gedefinieerd:

*Een selectie van gebeurtenissen en posities die de mogelijkheid biedt om een persoon maatschappelijk te plaatsen en om zicht te krijgen op zowel de verwachte als de onverwachte gebeurtenissen in iemands leven.  
(Liefbroer & Dykstra, 2000, blz. 19)*

De levensloopbenadering is momenteel de meest gangbare theorie binnen de wetenschappelijk literatuur om verhuizing en de neiging om te verhuizen te verklaren (Clark & Dieleman, 1996; Mulder & Hooimeijer, 1999). Het is een kader waarin verhuiscarsgedrag bezien wordt vanuit een levensloopperspectief en dat gebruikt kan worden om verhuiscarsgedrag te onderzoeken in de bredere context van veranderingen in gezinssamenstelling, in beroep of opleiding en in werkgelegenheid (Clark & Dieleman, 1996; Mulder, 2002; Mulder in Clark & Huang, 2004). Zodoende kan een mensenleven gezien worden als een set van parallelle levenslooptrajecten of -carrières die samen de totale levensloop vormen, hierdoor ontstaan aanleidingen om te verhuizen en voorkeuren voor een bepaalde locatie en een bepaald soort woning (Mulder, 2002). Deze trajecten of carrières bepalen ook de bronnen en beperkingen die woonvoorkeuren respectievelijk kunnen waarmaken of juist beletten. Dit gehele proces staat onder invloed van de macro- of sociaal-ruimtelijke context, die de speelruimte van het daadwerkelijk realisatieproces van verhuiscarswensen bepaalt.



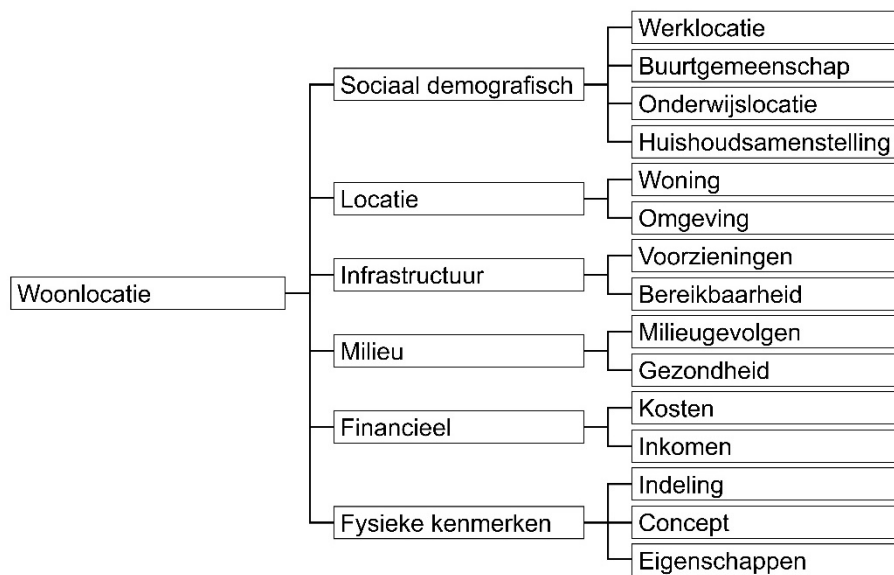
Figuur 3: Het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999, Eigen bewerking)

Het model geeft een centrale plaats aan een verscheidenheid aan triggers of stimuli, gebeurtenissen die veranderingen in de levensloop veroorzaken en die op hun beurt leiden tot veranderingen in de woonlocatie (Clark & Huang, 2004). Aan de hand van de situatie omtrent werken, wonen, huishouden en opleiding wordt de verhuiscarsgeneigdheid verklaard, onder indirecte beïnvloeding van de beperkingen en kansen die de woningmarkt biedt op macroniveau; omstandigheden waar een individu mee te maken heeft, maar geen invloed op kan uitoefenen (Kleinhans, 2005). Zodoende zijn gemaakte keuzes uit het verleden van invloed op de verdere levensloop van een huishouden en is het werkelijk verhuiscarsgedrag het resultaat van de individuele motieven, middelen en beperkingen aan de ene kant en de specifieke keuzemogelijkheden aan de andere kant (Hooimeijer & Oskam in Mulder & Hooimeijer, 1999). Daardoor zijn – in tegenstelling tot eerdere academische theorieën waarin elk huishouden dezelfde levenscyclus doorloopt – levenslooptrajecten onvoorspelbaar en kunnen ze per huishouden sterk verschillen (Clark & Dieleman, 1996; Coulter, Van Ham & Findlay, 2016). Meerdere factoren en carrières hangen dus met elkaar samen; een verandering in één van de carrières kan de overige carrières

beïnvloeden en de woonwensen doen veranderen. En niet enkel de gebeurtenis of verandering is van essentie, ook de timing en volgorde, alsmede de duur van de veranderde situatie is van importantie (Giele & Elder, 1998). Uiteraard gaat het naast de gebeurtenis zelf ook om de effecten van deze gebeurtenis op het verdere verloop van de levensloop (Dykstra & Van Wissen, 1999).

### 2.3 Het levensloopmodel toegepast door middel van factoren

In deze paragraaf worden de vier levensloopcarrières toegepast op de doelgroep die groeiende vraag naar microwoningen veroorzaakt. Deze levensloopcarrières zijn onafhankelijke variabelen die financiële middelen (kapitaal) en restricties en persoonlijke woonvoorkeuren (triggers) bepalen en zodoende dus ook de doelgroep van de microwoning. Door aan de hand van de bestaande theorie alle variabelen in het proces tot verhuisgeneigdheid te beschrijven, worden de motieven achter de groeiende vraag naar microwoningen duidelijk. Petkar en Macwan (2018) maken in hun studie deze eerdergenoemde drie drijfveren concreet door ze onder te verdelen in verschillende factoren, zoals in figuur 4 is te zien. Op basis hiervan geeft dit theoretisch kader de verschillende levensloopcarrières van eenpersoonshuishoudens inhoud. Hoewel deze factoren enige overlap bevatten en ze nauw met elkaar samenhangen, is het een effectieve manier om alle factoren die de woonwensen van een doelgroep beïnvloeden in kaart te brengen. Zodoende worden zowel de ‘bronnen en beperkingen’ als de ‘triggers en woonvoorkeuren’ inzichtelijk.



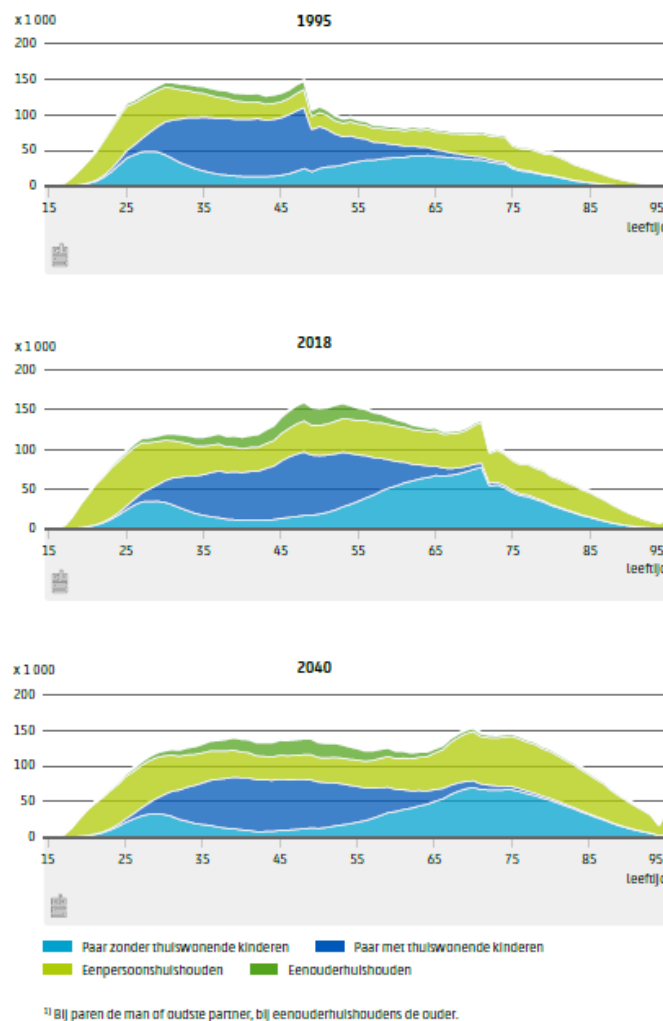
Figuur 4: Factoren die de woonwensen beïnvloeden (Petkar & Macwan, 2018, Eigen bewerking)

De in figuur 4 weergegeven factoren worden tot in detail toegelicht, voornamelijk op de bijbehorende kenmerken. In deze eigen bewerking zijn de niet relevante kenmerken weggelaten daar zij geen nadere toelichting nodig hebben of niet van toepassing zijn. Zo is het jaar van aankoop niet heel erg veelzeggend, hoewel iemands leeftijd bij aankoop van een woning wel interessant is om te belichten. Daarnaast staat de samenstelling en grootte van het gezin in dit onderzoek al vast, net als het type woning. Dit geldt in eerste instantie ook voor het aantal werkende mensen, tenzij het om ouderen gaat en zij een inkomen hebben in de vorm van een (basis)pensioen.



### 2.3.1 Sociaal demografisch

In 2016(a) publiceert het CBS een rapport waarin het voorspelt dat het aantal huishoudens van 7,7 miljoen groeit tot 8,6 miljoen in 2060. Deze groei komt grotendeels voor rekening van de eenpersoonshuishoudens, een trend die al lang merkbaar is. In 1960 bestond een huishouden nog gemiddeld uit 3,6 personen, in 2009 waren dat er nog maar 2,2 (CBS, 2010; Ritsema van Eck et al., 2013). De toename van huishoudens geldt met name voor de gebieden buiten de grote steden omdat in de steden de huishoudensgroei relatief laag is aangezien de gemiddelde huishoudensomvang daar al betrekkelijk klein is (Buitelaar, 2012). De sterke afname van de gemiddelde huishoudensgrootte gaat de laatste jaren minder snel, in 2018 bedraagt de gemiddelde huishoudensgrootte 2,2 (CBS, 2018e). In cijfers komt dat neer op het volgende: in 1971 was het totaal aantal alleenstaande slechts 685.000, in 2015 was dit aantal 2,9 miljoen en in 2055 bedraagt dit naar verwachting 3,7 miljoen (CBS, 2016a). Een flinke toename, maar wat ligt hieraan ten grondslag?



Figuur 5: Huishoudens naar leeftijd (Van Duin, Te Riele & Stoeldraijer, 2018)

In het verleden was, vanwege vele verschillende redenen, de levensstandaard anders dan tegenwoordig alsmede sociale geconstrueerde normen (Morris in Coulter et al., 2011). Industrialisatie resulteerde in een toename van globalisering die op haar beurt heeft bijgedragen aan de belangrijke faciliterende rol die technologieën momenteel vervullen (Jensen & Richardson, 2005). De keerzijde van deze opkomst vertoont nauwe samenhang met de groeiende individualisering en vergrijzing (Buitelaar, 2012; CBS, 2016a). Juist door de individualisering lijkt het taboe op alleen wonen doorbroken, in Nederland was het namelijk gebruikelijk dat alleen wonen een tijdelijke situatie is totdat iemand gaat samenwonen (Le Blanc in Hoorn & Kotte, 2016; Ritsema van Eck et al.,

2013). Dit alles heeft betrekking gehad op populaties wereldwijd, dus ook op de bevolking van Nederland, en wordt onder anderen geïllustreerd door de ontwikkeling van bevolkingsstructuur en gezinssamenstellingen (Gober, 1992). Figuur 5 geeft een goed overzicht van deze ontwikkeling, waarin vier typen huishoudens worden onderscheiden. Kijkend naar de vorm van de drie weergaves, is de veranderende contour van de modellen direct zichtbaar. Want naast het feit dat dit figuur de groei van het totaal aantal huishoudens toont, maakt het ook de veranderde huishoudsamenstelling op leeftijd in de loop der jaren inzichtelijk. In 1995 lag de nadruk vooral op huishoudens jonger dan 50 jaar, in 2040 is dit compleet andersom: er is geen piek, maar zelfs een heuse 'bult' te zien tussen de 65 en 75 jaar in de huishoudensopbouw van Nederland. Daar waar het aantal 'traditionele' huishoudens (echtparen met en zonder thuiswonende kinderen) relatief minder wordt, is de kleur groen steeds nadrukkelijker aanwezig in de weergaves; dit duidt op de opmars van eenpersoonshuishoudens. In 2040 is het aantal alleenstaande ouderen exorbitant hoog.

De stijgende trend van eenpersoonshuishoudens in Nederland (CBS, 2018a) wordt volgens het CBS voornamelijk veroorzaakt doordat het aantal alleenstaanden van 65 jaar of ouder is verdubbeld, met name het aantal alleenstaanden van 75 jaar of ouder is enorm (CBS, 2016a). In figuur 5 is deze toename inzichtelijk gemaakt. In aantallen is deze verdubbeling van 0,9 miljoen tot naar verwachting 1,8 miljoen in 2060 (CBS, 2016a). Deze verdubbeling is het gevolg geweest van overheidsbeleid dat langer zelfstandig wonen stimuleerde; de instroom naar een instelling is de afgelopen jaren ook flink afgenomen. Ten tweede is er de groei van starters die, nadat ze het ouderlijk huis hebben verlaten, een tijdje alleen wonen totdat ze een partner vinden om mee samen te wonen. Er dus wel een verband tussen leeftijd en het moment waarop een huishouden een woning wil betrekken, maar de leeftijd bepaalt in steeds mindere mate de kenmerken van de gewenste woning van huishoudens die geneigd zijn om te verhuizen (Coulter et al., 2016). Vooral de huishoudgrootte is dus van invloed op de verhuiscapaciteit van huishoudens, grotere huishoudens zijn over het algemeen minder geneigd om te verhuizen dan kleinere huishoudens (Coulter et al., 2016, Ekamper & Van Huis, 2002; Gober 1992). Ook het aandeel alleenstaanden begint vanaf ongeveer 45 jaar toe te nemen doordat paren uiteenvallen (CBS, 2016a; Ritsema van Eck et al., 2013).

Er zijn dus verschillende eenpersoonshuishoudens; allen in een andere levensfase, allen met andere wensen en behoeften. In figuur 6 is dit door Synchron & Shift architecture urbanism (2015) inzichtelijk gemaakt, hoewel de (zorgbehoevende) ouderen hierin niet zijn meegenomen. In deze profielen is onderscheidt gemaakt in allerlei behoeften en bijbehorend budget. Opvallend is dat behoeften en budget evenredig toenemen, hoewel sociaal contact voor studenten – ondanks beperkte middelen – essentieel lijkt te zijn. Hoewel starters hier ook veel waarde aanhechten, vinden zij een stukje luxe en service ook belangrijk. In het algemeen kenmerkt de levensperiode van een starter zich door de overgang van afhankelijkheid naar onafhankelijkheid in financieel, sociaal en emotioneel opzicht (Cordón, 1997). Een bachelor – iemand die nog niet is getrouwd en alleen woont – heeft al een sociaal netwerk opgebouwd en vindt dit minder belangrijk, andere behoeften – zo ook de ruimtelijke behoefte – nemen echter wel toe. Werknemers van multinationals die langdurig in het buitenland wonen, hebben financieel veel mogelijkheden en kunnen dus ook hoge eisen stellen. Daar zij een nieuwe leefomgeving betreden, zijn hun sociale behoeften ook hoog. Dit ligt anders bij alleenstaande die een zeer kleine woning gebruiken als een soort hotelkamer. Deze categorie alleenstaanden gebruikt een kleine wooneenheid alleen niet als vaste of langdurige verblijfplaats en is daarom een uitzondering ten opzichte van de andere doelgroepen. Het is aannemelijk, in tegenstelling tot dat wat wordt gesteld in figuur 6, dat de stad niet per se de tweede woning huisvest, denk hierbij aan een tuinhuis. Voor de 'empty nesters' die zich dat niet kunnen veroorloven, maar wel opzoek zijn naar een vervolgstap in hun wooncarrière nadat hun kinderen het ouderlijk huis hebben verlaten, vinden een gelijkvloerse woning belangrijk.



	student	starter	bachelor	expat	2nd home	empty nester(s)
BUDGET	•	••	•••	•••	•••	•••
BEHOEFTE LUXE	•	••	•••	•••	•••	•••
BEHOEFTE SOCIAAL CONTACT	•••	•••	•••	•••	•	•••
BEHOEFTE SERVICES (portier, housekeeping)	-	•	••	•••	•	••
RUIMTELIJKE BEHOEFTE	20 - 30 m <sup>2</sup>	20 - 30 m <sup>2</sup>	20 - 40 m <sup>2</sup>	20 - 40 m <sup>2</sup>	20 - 30 m <sup>2</sup>	40 - 50 m <sup>2</sup>
PROGRAMMATISCHE BEHOEFTE	- studieruimte - collectieve ruimte - shared use - dakterras - bergruimte	- collectieve ruimte - shared use - dakterras - bergruimte	- gastenverblijf - kookstudio - zwembad / sauna - dakterras - bergruimte	- services - collectieve ruimte - zwembad / sauna - dakterras - bergruimte	- services - dakterras - bergruimte	- levensloop- bestendig - gastenverblijf - kookstudio - zwembad / sauna - dakterras - bergruimte

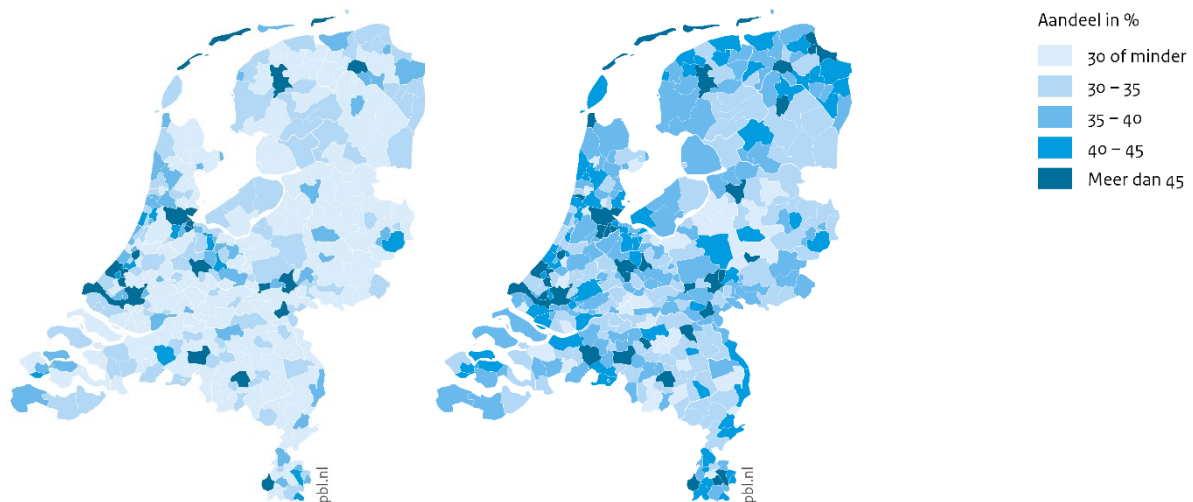
Figuur 6: Behoeften van alleenstaande bewoners microappartementen (Synchroon & Shift architecture urbanism, 2015, Eigen bewerking)

Tot slot worden huishoudsamenstellingen gekarakteriseerd door de huidige samenleving en sociale normen (Gober, 1992). Zo wordt ook de initiatie van de beslissing om te verhuizen gecreëerd door ontevredenheid op sociaal vlak en weerspiegelt het de behoeften gecreëerd door sociale banden (Huff & Clark, 1978). Geaggregeerde kenmerken van het huishouden brengen ons op de hoogte van de manier waarop een samenleving gebruik maakt van de woningvoorraad en dus hoe de samenleving functioneert. Zo ondermijnen meer niet-familiale huishoudens de klassieke relatie tussen gezinnen als sociale eenheden en huishoudens als wooneenheden, waardoor de traditionele woningmarkt momenteel verandert (Gober, 1992). Dit komt ook doordat – hoewel bestaande woningen zijn en worden gebouwd in een maatschappelijke context – er voortgeborduurd wordt op verouderde woonvormen, terwijl trends wijzigen en daardoor ook woonvormen (Hoorn & Kotte, 2016). Zo is er in een flexibeler maatschappij juist meer behoefte aan variatie.

Meer huishoudens betekent meer benodigde woningen; kleinere huishoudens impliceren een minder intens gebruik van woningen. Tegelijkertijd suggereert het een betere afstemming van (nieuw) aanbod van woningen op de huidige en beoogde huishoudelijke composities, niet andersom (Boelhouwer, 2017; Buitelaar, 2012). Een betere afstemming is essentieel omdat huisvesting namelijk niet alleen een middel is om in een behoefte te voorzien, het belichaamt ook een sociale status van een huishouden dat in een bepaald huis woont (Boelhouwer, 2017; Watson, 1986). In Nederland is de woningvoorraad de afgelopen decennia echter nagenoeg gelijk gebleven; in 2015 was 85% van de totale woningvoorraad bedoeld als traditionele gezinswoning (CBS, 2016d). Watson constateerde in 1986 al dat niet-gezinshuishoudens hierdoor worden gemarginaliseerd en buitengesloten. Daarom is het hedendaags nog meer van belang om te redeneren vanuit het perspectief dat er een grote verscheidenheid aan huishoudens is die een leefomgeving zoeken die geschikt is voor hun specifieke situatie (Musterd et al., 2015). Er zijn trends in woonvoorkeuren en deze vraag wordt momenteel vooral gecreëerd door bijzondere groepen zoals starters, ouderen en de nieuwe Nederlander (Boelhouwer, 2017). Deze veranderingen zijn ook van invloed op de geografie en demografie van woningen. De variatie in de demografische structuur van woningen wordt voornamelijk veroorzaakt door lokale omstandigheden zoals de economische structuur, huisvestingsstijlen, kosten en mobiliteit (Gober, 1992). De woningmarkt raakt hierdoor meer en meer gesegmenteerd (Smit & Wassenberg, 2015). Daarom zijn verschillende typen huishoudens ongelijk verdeeld, zowel tussen als binnen steden (Gober, 1992).

### 2.3.2 Locatie

De demografische ontwikkelingen zijn door het Planbureau van de Leefomgeving (2016) vanuit geografisch perspectief waargenomen, zo ligt het aandeel eenpersoonshuishoudens hoog in een aantal plattelandsgemeenten. Landschappelijk aantrekkelijk gelegen gemeenten – waar jongeren wegtrekken en ouderen graag blijven – trekken zelfs alleenstaande ouderen aan. Grote steden hebben ook een hoog aandeel eenpersoonshuishoudens, momenteel is er een trek van vooral jongeren naar de stad gaande, met name naar de universiteitssteden. Volgens Glaeser (in Buitelaar et al., 2012a) maken steden ons rijker, slimmer, duurzamer, gezonder, en gelukkiger. Het resultaat van deze trek is goed te zien figuur 7, momenteel is het aandeel eenpersoonshuishoudens alleen in steden boven de 45 procent. Er zijn ook gemeenten waar het aandeel eenpersoonshuishoudens juist laag is; grote nieuwbouwlocaties zijn juist in trek bij jonge gezinnen met kinderen. In streng Christelijke gemeenten is het aandeel eenpersoonshuishoudens traditioneel laag.



Figuur 7: Eenpersoonshuishoudens per gemeente 2015 (links) en 2040 (PBL & CBS in PBL, 2016)

Volgens Hoorn en Kotte (2016) zijn mensen bereid kleiner te wonen, als het maar in de stad is, waardoor alles binnen bereik van de fiets of het openbaar vervoer is. De locatie wordt hierdoor belangrijker en heeft dus ook een praktisch karakter: de woonlocatie kan belangrijk zijn vanwege logistieke afwegingen. Minimale reistijd om onder meer wonen, werken, leren, socializen, en recreëren te kunnen combineren, is hierin een belangrijk criterium. De status van een woning is ook meer onderhevig aan de locatie dan aan het aantal vierkante meters, stadsbewoners leggen desnoods toe op de oppervlakte als ze op de gewenste plek kunnen – blijven – wonen (Peters, 2017). Uit cijfers van het CBS (2018b) blijkt dat de woonoppervlakte van eenpersoonshuishoudens in de grote steden (minder dan 70 vierkante meter) gemiddeld genomen lager ligt dan de landelijke, gemiddelde woonoppervlakte per eenpersoonshuishouden; circa 88 vierkante meter. Naarmate een huishouden uit meer personen bestaat, neemt logischerwijs de woonoppervlakte per huishouden toe. Echter, per persoon hebben grotere huishoudens gemiddeld juist minder ruimte; circa 65 vierkante meter. Hoewel eenpersoonshuishoudens in de stad dus kleiner wonen, hebben zij nog altijd meer ruimte ter beschikking ten opzichte van het landelijk gemiddelde woonoppervlakte per persoon. Een stedelijke omgeving is dus belangrijk voor eenpersoonshuishoudens, hoewel in figuur 7 de sterke groei van het aandeel eenpersoonshuishoudens in heel Nederland te zien is.

Er zijn ook substantiële regionale verschillen in woonvoorkeuren. Deze verschillen hangen niet alleen samen met huishoudenskenmerken, maar ook met de samenstelling van de regionale woningvoorraad; mensen willen namelijk dat wat ze gewend zijn. Zo hebben jongeren in Ommen een sterke voorkeur voor een vrijstaande woning met een tuin, terwijl veel jongeren uit Rotterdam ook al heel tevreden zijn met een appartement (VROM-raad, 2009). Verwachtingen omtrent de toekomstige financiële mogelijkheden spelen hierbij eveneens een rol.

### 2.3.3 Infrastructuur

De inspanningen van steden om nieuwbouwwontwikkelingen rondom transporthubs te stimuleren hebben succes gehad; het heeft geresulteerd in een verhoogde dichtheid nabij overstapstations (Nabielek, Boschman, Harbers, Piek & Vlonk, 2012). Het kunnen uitnodigende locaties zijn voor toekomstige ontwikkeling van micro-eenheden, tevens biedt het mogelijkheden voor een meer divers stedelijk gebied (Infranca, 2014; Jacobs, 1962). Synchron & Shift architecture urbanism (2015) stelt dat deze 'nieuwe' stedelingen centraal wonen boven een grote grondgebonden woning verkiezen. Werk en voorzieningen – die aansluiten bij de wensen van deze alleenstaande stedelingen – in de nabijheid zijn essentieel (Boelhouwer, 2017; Petkar & Macwan, 2018). Een kleinere woning kan namelijk 'gecompenseerd' worden door goede externe voorzieningen. Gemakkelijke toegang tot de gewenste voorzieningen verklaart dan ook de groeiende aantrekkingskracht van de microwoning. Het toevoegen van voorzieningen in de buurt kan ook leiden tot een positieve herwaardering van de huidige woning en de locatie waar het huis zich bevindt (Infranca, 2014). De culturele context en de activiteiten van het huishouden buitenshuis bepalen dus de noodzakelijke hoeveelheid ruimte die een bepaald huishouden nodig heeft voor haar welzijn, niet de mogelijkheden tot sociale activiteiten binnenshuis (Fennell, 2013; VROM-raad, 2009). Het is daarom ook logisch om niet dagelijkse faciliteiten – zoals een gemeenschappelijke wasmachineruimte of een grote keuken – te delen mits dit meerwaarde biedt (Synchron & Shift architecture urbanism, 2015). Veel voorzieningen nemen al snel veel ruimte in beslag aangezien de ruimte in een klein appartement beperkt is, hoewel we minder ruimte nodig hebben dankzij nieuwe technologieën. Overigens, bewoners van kleine appartementen eten meestal niet thuis; hun leefpatroon kenmerkt zich door een grote stedelijke uithuizigheid (Peters, 2017; Synchron & Shift architecture urbanism, 2015; VROM-raad, 2009). Zo zijn hoogopgeleide jonge alleenstaande ook veelal buitenshuis omdat zij vooral gericht zijn op het opbouwen van een netwerk en op het verwerven van nieuwe kennis en inzichten. En waar kan dit beter dan in een stedelijke omgeving? In en rondom het stadscentra zijn namelijk voldoende ontmoetingsplaatsen, potentiële contacten, culturele en recreatieve voorzieningen om in deze behoeften te voorzien (VROM-raad, 2009). Binnen de beoogde doelgroep waarvoor wonen in microappartementen aantrekkelijk is kunnen diverse subgroepen met elk hun eigen specifieke woonwensen worden onderscheiden (Synchron & Shift architecture urbanism, 2015).

De opkomende deeleconomie maakt ook deel uit van deze levensstijl. Volgens Janssen, Van Garderen en Hieminga (2015) zijn liefhebbers van delen vooral hoogopgeleid, jonger dan 35 jaar, woonachtig in steden en hebben zij een hoog inkomen. 'Minder bezitten, meer delen'; een uitspraak die aansluit bij mensen die delen, zo ook bij bewoners van microwoningen. Dankzij internet en smartphones is het steeds makkelijker om het delen te organiseren; het is toegankelijk en bereikbaar voor eenieder. Maar naast de groeiende behoefte naar en het werkelijke gebruik van gezamenlijke voorzieningen en ruimten binnen gebouwen, zijn bewoners van kleine woningen ook minder auto-centrisch (Synchron & Shift architecture urbanism, 2015). Indien alleenstaande stedelingen hun meest noodzakelijke bestemmingen binnen loop- of fietsafstand hebben of met het openbaar vervoer kunnen bereiken, is autobezit niet nodig. Hoewel de absolute vraag naar deelauto's in vergelijking met andere Europese landen momenteel nog klein is, overstijgt deze vraag wel het huidige aanbod (Janssen et al., 2015). Bijkomend, parkeervereisten kunnen de bouwkosten per eenheid aanzienlijk verhogen en de levensvatbaarheid van projecten bedreigen. Daarom worden de parkeervereisten op steeds meer stedelijke locaties, binnen een bepaalde straal van het openbaar vervoer, geëlimineerd (Infranca, 2014).

### 2.3.4 Milieu

Het onderzoek van Petkar en Macwan (2018) toont aan dat 'surrounding environment' erg laag scoort als factor in verhuisgeneigdheid, het is slechts 2,5 procent van invloed. Vrij vertaald vallen aspecten als milieu, drukte, vervuiling en ecologie onder dit begrip. Het is een opvallend gegeven dat deze factor van geringe invloed is gezien de toenemende belangstelling voor klimaat, duurzaamheid en gezondheid (De Witt & Schmeets, 2018). Een omgeving is leefbaar en duurzaam als er een passende relatie bestaat tussen de mens(en) en omgeving, de kwaliteit hiervan is subjectief (Van Dorst, 2005). Er is echter weinig wetenschappelijk onderzoek gedaan naar het

milieu als drijfveer om te verhuizen. Toch is het niet ondenkbaar dat mensen ten bate van energieverbruik of gezondheidszorg willen verhuizen, twee motieven die eerder al naar voren kwamen om voor een microwoning te kiezen. Het energieverbruik van huishoudens die wonen in kleine appartementen is logischerwijs lager dan dat van huishoudens die wonen in een gemiddelde woning (Chapple, Wegmann, Nemirow & Dentel-Post, 2011; Infranca, 2014), uiteraard geldt dit ook voor nieuwbouw ten opzichte van bestaande bouw. Veel huurders willen verhuizen omdat ze een kwalitatief betere woning of woonomgeving zoeken, een koopwoning ligt dan voor de hand daar die doorgaans van betere kwaliteit is en vaker in betere buurten staat dan huurwoningen (De Jong & Esveldt, 2014). Veel ouderen willen juist verhuizen naar een woning die minder onderhoud vergt, gelijkvloers is, of naar een woning met zorg of dienstverlening; dergelijke woningen zijn in de koopsector nauwelijks te vinden. Het is ook niet verrassend, gezien hun levensverwachtingen, dat de intentie om een woning te kopen laag is onder huurders die gezondheidsproblemen of behoefte hebben aan zorg (De Jong & Esveldt, 2014).

Milieugevolgen kunnen een rol spelen in de keuze voor een microwoning. Indien men kiest voor zo een kleine woning, kiest men voor een kleinere individuele (stedelijke) footprint en voor woningbouw waarvan de milieugevolgen ten aanzien van grote ontwikkelingen worden beperkt (Chapple et al., 2011; Infranca, 2014; Mingoya, 2015).

### 2.3.5 Financieel

In de literatuur zijn er verschillende manieren te vinden om de betaalbaarheid van wonen en woonuitgaven in kaart te brengen (Elsinga & Conijn, 2001). Indien er enkel naar de hoogte van de woonlasten wordt gekeken, wordt er voorbijgegaan aan de financiële middelen die een eenpersoonshuishouden tot zijn beschikking heeft. Daarom wordt er in dit theoretisch kader van zowel de woonquotebenadering als de budgetbenadering gebruik gemaakt, met die kanttekening dat 'betaalbaarheid' arbitrair is hoewel het deels een eigen keuze is (Blijie & Gopal, 2015; Stone, 2006). De woonquote beschrijft welk percentage van het inkomen huishoudens besteden aan de netto woonlasten: de maandelijkse huur of hypotheek. De budgetbenadering gaat uit van een besteedbaar huishoudinkomen dat nog toereikend is voor de netto woonlasten na aftrek van de overige uitgaven aan levensonderhoud (De Groot, Schilder, Daalhuizen & Verwest, 2014). Middels cijfers van het CBS worden zodoende de financiële (on)mogelijkheden van eenpersoonshuishoudens gekarakteriseerd. Uitgangspunt voor het begrip 'betaalbaarheid' is dat de woonlasten veilig en verantwoord zijn (Warnaar & Bos, 2017), wat wiskundig gezien berekend kan worden als een ratio of een verschil tussen die woonlasten en het besteedbaar inkomen. Wat de betaalbaarheid betreft stelt Stone de volgende vaak aangehaalde definitie voor:

*Betalbaarheid drukt de uitdaging uit waarmee elk huishouden wordt geconfronteerd om de kosten van zijn huidige of potentiële woonsituatie, enerzijds, en de niet-woonuitgaven, anderzijds, binnen de beperkingen van zijn inkomen, in evenwicht te houden. (Stone, 2006, blz. 151)*

De indicator zelf – die de spanning tussen de woonuitgaven en het inkomen uitdrukt – en de norm of standaard om deze indicator te beoordelen worden als belangrijkste indicatoren van betaalbaarheid onderscheiden. Indien de indicator voor een bepaald gezin onder deze norm valt, dan is wonen voor het gezin in kwestie niet of moeilijk betaalbaar (Baer in Stone, 2006). Betaalbaarheid is echter niet eenvoudig te vangen in getallen, huishoudens zijn immers bereid meer te betalen als een woning aantrekkelijker is (Vastmans, 2016). Hoe aantrekkelijk een woning en de bijbehorende prijs is, wordt vooral bepaald door de belangrijkste woning- en omgevingskenmerken. Dit samen maakt ook de waarde van de woning (Buitelaar, Schilder, Bijlsma & Bellaard, 2014).

De betaalbaarheid van de woonlasten van eenpersoonshuishoudens hangt – naast de aantrekkelijkheid – dus af van de ontwikkeling van de netto woonlasten, het besteedbare huishoudensinkomen én de minimale uitgaven aan het levensonderhoud. De ruimte die een huishouden heeft voor woonuitgaven wordt bepaald door het bruto-inkomen – de beloning voor arbeid en kapitaal aangevuld met uitkeringen en subsidies – te verminderen met de verschuldigde belastingen en premies; beter bekend als het besteedbaar inkomen (CBS, z.d.; Warnaar &

Bos, 2017). Het gemiddeld besteedbaar inkomen van een eenpersoonshuishouden, in tabel 1 onderverdeeld in geslacht en AOW-gerechtigdheid, geeft inzicht in de gemiddelde financiële mogelijkheden indien de kosten van het levensonderhoud ervan af worden getrokken. De grens van welke woonlasten nog betaalbaar worden geacht voor een huishouden varieert gebruikelijk tussen de 20 en 30 procent – wanneer de bijkomende woonuitgaven zoals de lasten voor energie en water worden meegeteld is dit tot 40 procent – van het netto-inkomen (Haffner & Boumeester, 2014; Hulchanski, 1995; Stone, 2006). Woonlasten boven de maximale woonquote worden door het desbetreffende huishouden met moeite opgebracht (Gabriel, Jacobs, Arthurson, Burke & Yates, 2005).

	Particuliere huishoudens	Primair jaarinkomen	Bruto-jaarinkomen	Besteedbaar jaarinkomen	Besteedbaar inkomen per maand	Betaalbare woonlasten per maand (30%)
<b>Alleenstaande man</b>	1.311.000	€ 25.500	€ 35.900	€ 21.000	€ 1.750	€ 525
<b>Alleenstaande man, onder AOW-leeftijd</b>	1.056.000	€ 30.700	€ 37.100	€ 20.500	€ 1.708	€ 513
<b>Alleenstaande man, boven AOW-leeftijd</b>	255.000	€ 3.900	€ 30.700	€ 23.100	€ 1.925	€ 578
<b>Alleenstaande vrouw</b>	1.463.000	€ 14.100	€ 28.500	€ 18.900	€ 1.575	€ 473
<b>Alleenstaande vrouw, onder AOW-leeftijd</b>	813.000	€ 23.500	€ 30.900	€ 17.600	€ 1.467	€ 440
<b>Alleenstaande vrouw, boven AOW-leeftijd</b>	651.000	€ 2.300	€ 25.500	€ 20.400	€ 1.700	€ 510
<b>Totaal eenpersoonshuishouden</b>	2.774.000	€ 19.500	€ 32.000	€ 19.900	€ 1.658	€ 498

Tabel 1: Gemiddeld inkomen; eenpersoonshuishoudens 2014 (CBS, 2017, Eigen bewerking)

Het gemiddeld besteedbaar inkomen was in 2014 bijna €20.000 per jaar, wat neerkomt op €1658 besteedbaar inkomen per maand. Het besteedbaar jaarinkomen is het bruto jaarinkomen verminderd met belastingen, verzekeringen, premies, etc. Het bruto jaarinkomen bestaat op haar beurt weer uit het primair inkomen (inkomen uit arbeid, vermogen of onderneming) verhoogd met diverse subsidies en uitkeringen (CBS, 2017). Hoewel de verhouding tussen alleenstaande mannen en vrouwen nagenoeg gelijk is, ligt het gemiddeld inkomen voor mannen hoger. De verhouding alleenstaanden onder en boven de AOW-leeftijd verschilt erg tussen mannen en vrouwen, wat betekent dat er opvallend veel AOW-gerechtigden vrouwen zijn. De 813.000 alleenstaande vrouwen onder de AOW-leeftijd hebben gemiddeld verreweg het laagste besteedbare inkomen, meer dan €500 per maand minder dan alleenstaande AOW-gerechtigde mannen. Op de maandelijkse betaalbare woonlasten is dit verschil bijna €140, het verschil tussen alleenstaande mannen en vrouwen is ongeveer €50 per maand. De gemiddelde, werkelijke netto woonuitgaven van €488 per eenpersoonshuishouden in 2015, te zien in tabel 2, vallen voor alle alleenstaande mannen en alleenstaande vrouwen boven de AOW-leeftijd binnen de marge van deze woonquote van 30 procent. De woonquotebenadering legt alleen betalingsmoeilijkheden voor alleenstaande vrouwen onder de AOW-leeftijd bloot. Kijkend naar de woonquote in tabel 2, ervaren alleen alleenstaande woningeigenaren geen betalingsmoeilijkheden.

Wanneer een vast percentage wordt gehanteerd als betaalbaarheidsnorm, betekent dit dat de minimale kosten voor de noodzakelijke basisbehoeften – zoals voeding, kleding en wonen om zodoende ook aan de samenleving te kunnen deelnemen – naar verhouding lager zijn omdat het inkomen ook lager is (Hoff, Wildeboer Schut, Goderis & Vrooman, 2016). Dit is uiteraard niet het geval, hoewel eenpersoonshuishouden relatief snel boven de 30 procentgrens zitten in vergelijking met een koppel (Haffner & Boumeester, 2014). De budgetbenadering bepaalt betaalbare woonlasten daarom op werkelijke uitgaven, verminderd met toeslagen en belastingen (de totale woonlasten zijn inclusief de lasten voor energie en water).

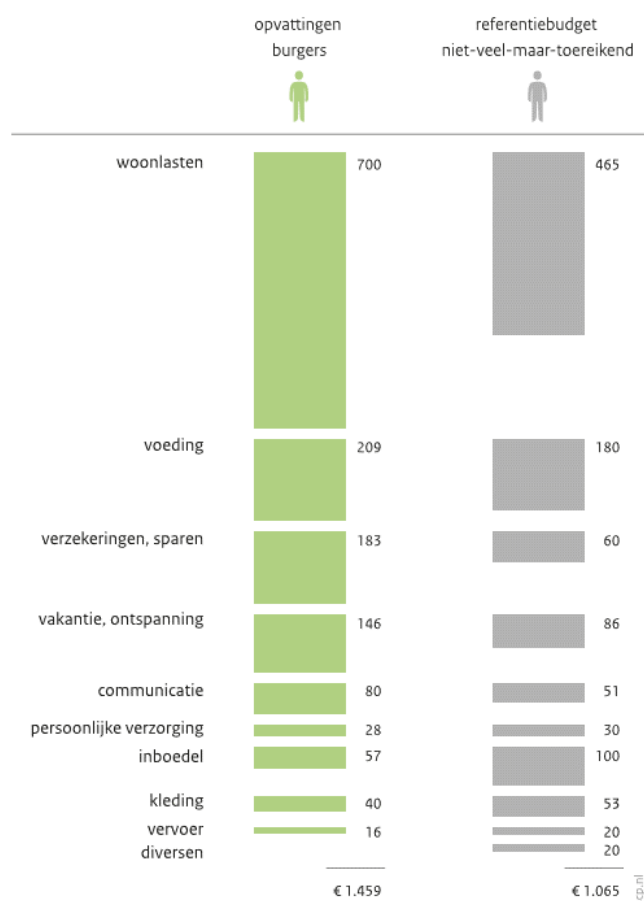
	Netto woonuitgaven	Totaal woonlasten	Woonquote (30%)	Besteedbaar inkomen	Consumptiemogelijkheden
Eigenaar	€ 556	€ 732	28,5%	€ 1.951	€ 1.220
Huurder	€ 448	€ 589	33,7%	€ 1.329	€ 740
Huurt woning van particulier verhuurder	€ 564	€ 716	37,5%	€ 1.502	€ 785
Huurt woning van sociaal verhuurder	€ 412	€ 548	32,5%	€ 1.269	€ 721
<b>Totaal</b>	<b>€ 488</b>	<b>€ 642</b>	<b>31,8%</b>	<b>€ 1.535</b>	<b>€ 893</b>

Tabel 2: Gemiddelde woonlasten eenpersoonshuishoudens per maand 2015 (CBS, 2016c, Eigen bewerking)

De feitelijke woonuitgaven, weergegeven in tabel 2, dienen als uitgangspunt voor de budgetbenadering. Door het besteedbaar inkomen, dat is berekend aan de hand van de bijbehorende woonquote, te verminderen met de totale woonlasten worden de consumptiemogelijkheden in absolute termen inzichtelijk (Hancock, 1993). Deze consumptiemogelijkheden zijn voor alleenstaande woningeigenaren verreweg het gunstigst; €1220 per maand. Zij hebben ongeveer €500 per maand meer te besteden dan alleenstaanden die een sociale woning huurt, deze woonlasten drukken dus ook meer op het besteedbaar inkomen. De totale woonlasten drukken echter nog meer op het inkomen van alleenstaanden die van een particulier huren; hoewel het inkomen ruim €200 hoger is dan van sociale huurders, zijn de totale woonlasten ruim €150 hoger. Dit resulteert in nagenoeg vergelijkbare consumptiemogelijkheden voor huurders. Uit cijfers van het WoonOnderzoek 2015 is het gemiddeld netto besteedbaar huishoudinkomen in de afgelopen zes jaar zowel bij huurders als eigenaren-bewoners gedaald (Blijie, Gopal, Steijvers & Faessen, 2016). Alleenstaanden die noodgedwongen kiezen voor de particulieren of sociale huur – daar hun inkomen te laag of instabiel is om in aanmerking te komen voor een hypotheek (Wind, 2018) – zijn relatief meer kwijt aan vaste woonlasten dan wanneer zij een woning bezitten. Het is noemenswaardig dat huishoudens, waarvan het salaris niet afdoende is voor het verkrijgen van een lening en dus zijn aangewezen op een (sociale) huurwoning, relatief hogere woonlasten moeten dragen. Het verschil in besteedbaar inkomen speelt hierin een grote rol.

Aangezien de vaste woonkosten, ten opzichte van de meeste andere uitgaven, meestal de grootste en minst flexibele zijn van het gehele huishoudbudget, is het gebruikelijk en praktisch om het besteedbaar inkomen na aftrek van de huur of hypotheek te analyseren (Stone, Burke & Ralston, 2011). De totale woonlasten worden als betaalbaar ervaren indien het resterende huishoudbudget nog toereikend is, het minimaal noodzakelijk maandbudget dient hiervoor ter referentie. Dit maandelijks budget, te zien in figuur 8 en gebaseerd op cijfers van het Nibud, omvat de minimale uitgaven van een alleenstaanden per maand aan onvermijdbare, basale zaken, aangevuld met de minimale kosten ter ontspanning en voor sociale participatie. Deze aanvullende uitgaven zijn niet strikt noodzakelijk, maar veel mensen beschouwen ze wel als zeer wenselijk (Hoff et al. 2010). Het niet-veel-maar-toereikend budget is nog steeds bescheiden en dus net boven de armoedegrens; luxegoederen zoals een auto ontbreken in beide budgetten. Daarnaast heeft een focusgroep in opdracht van het Nibud en SCP bediscussieerd wat mensen minimaal nodig hebben aan goederen en voorzieningen om 'net niet arm' te zijn, dit is in figuur 8 te zien onder 'opvattingen burgers'. Het overzicht van uitgaven zijn kasstromen die een bewoner ervaart en die in relatie gebracht kunnen worden met het inkomen van de bewoner bij het vaststellen van de financierbaarheid van de woning. Kanttekening bij figuur 8 betreft het verschil in verzekeringen; dat veel minder groot is doordat bij het vaststellen van de armoedegrens de premie voor de basiszorgverzekering niet bij de uitgaven is opgeteld, maar van het inkomen is afgetrokken (Soede, 2011). In 2015 ging dit gewoonlijk om een bedrag tussen € 90 en € 115 per maand (Hoff et al., 2016).





*Figuur 8: Minimaal noodzakelijk maandbudget voor alleenstaanden: opvattingen burgers en referentiebudget armoede 2015 (Hoff et al., 2016)*

Het verschil tussen de consumptiemogelijkheden uit tabel 2 en het minimaal noodzakelijke budget weergegeven in figuur 8, is de speelruimte die een huishouden in haar financiële mogelijkheden heeft. De minimale referentiebudgetten minus de beraamde woonlasten bedragen respectievelijk €759 en €600 per maand, voor alleenstaande woningeigenaren biedt dit dus voldoende ‘speelruimte’ en zijn de woonlasten dus betaalbaar. Voor de gemiddelde alleenstaande huurders is het minimale uitgavenpatroon (armoedegrens) financieel haalbaar, hoewel dit door de Nederlandse bevolking anders wordt ervaren. De minimale €759 per maand aan noodzakelijke kosten zijn gemiddeld te hoog voor alleenstaande sociale huurders, wat logisch is gezien de landelijke huurliberalisatiegrens van €711 per maand (in 2015 tot en met 2018) (Rijksoverheid, z.d.). Daarom moeten nieuwbouwhuurwoningen in Amsterdam, die kleiner zijn dan 40 vierkante meter, qua huur ook onder die grens blijven (Peters, 2017). In 2019 ligt die huurliberalisatiegrens overigens op €720 huur per maand, alles onder die grens is een sociale-huurwoning (Rijksoverheid, z.d.). Hoe werkt dat dan in de sociale huur? Inkomen en huishoudgrootte zijn bepalend voor de maximale kale huurprijs die woningcorporaties gegadigden mogen vragen, ‘passend aanwijzen’ heet dat. De maximale kale huurprijs die voor een woning gevraagd mag worden is gebaseerd op een puntensysteem, dat woningwaarderingstelsel is weer gebaseerd op de kwaliteit van de woning. In tabel 2 is te zien dat eenpersoonshuishoudens, die in 2015 van een wooncorporatie huurde, woonlasten hebben van gemiddeld €548 per maand in totaal (inclusief bijkomende woonuitgaven zoals de lasten voor energie en water). Dat heeft alles te maken met ‘passend aanwijzen’ en het Nederlandse puntensysteem.

Maar wat willen die eenpersoonshuishoudens nou? Hoorn (in Peters, 2017) stelt dat er een groeiende groep starters is die niet zo geïnteresseerd is in het kopen van een woning, huren betekent immers flexibiliteit. Het wordt ook normaler om te huren, hoewel er nog steeds te weinig huurwoningen in het middensegment zijn; zeker voor starters op de woningmarkt.

### 2.3.6 Fysieke kenmerken

Een wooneenheid wordt ook wel een leefeenheid genoemd; een tot bewoning bestemd gebouw waarin geleefd kan worden. Van oudsher zijn deze wooneenheden voornamelijk gebouwd voor de woonbehoeften van het gestandaardiseerde ideaal van een kerngezin. Vanwege dit historische, traditionele aanbod, en de relatieve traagheid waarmee vastgoedsectoren reageren op veranderende vraag, is er een weinig specifiek geschikt woningaanbod eenpersoonshuishoudens (Geltner et al., 2001; Musterd et al., 2015; Watson, 1986). Er is echter nog weinig (wetenschappelijk) onderzoek gedaan naar de kleine wooneenheid van circa veertig vierkante meter, dat beter bekend is onder de term ‘microwoning’ en waarvoor verschillende definities gebruikt worden. Definities voor de microwoning bevatten vaak een maximaal woonoppervlakte, maar – hoewel deze kleine wooneenheden al lang in gebruik zijn – is er daarover geen eenduidigheid in de literatuur. Kleine wooneenheden zijn namelijk niet iets nieuws; in Japan zijn ze al langer gewend aan klein wonen. Rond 1200 schreef Kamo no Chomei enthousiast dat hoe ouder hij werd, hoe kleiner hij woonde. Zijn leven werd juist vruchtbaarder vanwege zijn kleine woning, niet ondanks zijn kleine woning (Hoorn & Kotte, 2016).

Er is geen vastgestelde drempel waaronder een appartement als microwoning wordt gekwalificeerd. In 2014 hanteert Infranca een vrij globale definitie gedurende zijn onderzoek, te weten: *“wooneenheden met een eigen badkamer en een keuken of kitchenette die aanzienlijk kleiner zijn dan een standaard studio”*. Aanvullend schrijft hij dat het normaliter een appartement is met in totaal minder dan ‘400 square feet’ (circa 37 vierkante meter) aan leefruimte. Mingoya (2015) hanteert voor haar omschrijving van een ‘tiny home’ of ‘tiny house’ slechts ‘200 square feet’, met het equivalent aan voorzieningen. In Nederland wint dit fenomeen aan bekendheid, hoewel er dus eigenlijk nog weinig bekend over is. Het in 2012 aangepaste Bouwbesluit stelt daarentegen wel enkele minimumeisen aan een woning. Zo dient het verblijfsgebied van een woning ten minste achttien vierkante meter – wat weer minimaal 55% van de totale gebruiksoppervlakte moet zijn – van het aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied (woon- en slaapkamers) te bezitten. Daarnaast zijn er nog tal van andere criteria en randvoorwaarden; een nieuw te bouwen woning moet bijvoorbeeld minstens uit een toiletruimte, badruimte, buitenruimte, berging e.d. bestaan, waaraan het Bouwbesluit ook weer eisen stelt (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2015). Het wooncomfort van zo een kleine woning wordt echter ook betwist, een appartement zonder balkon en extra slaapkamer voldoet niet aan de ‘Nederlandse standaard’ (Keijzer, 2018).

De definitie van de microwoning komt vaak neer op een maximale woonoppervlakte, maar een microwoning kan ook doelmatig gedefinieerd worden. Microwoningen zijn namelijk een middel om betaalbare huisvesting te bieden, de footprint van stedelijke ontwikkeling te verminderen, het energieverbruik en milieugevolgen van grote ontwikkelingen te beperken, en geeft senioren de gelegenheid om ouder te worden (Chapple et al., 2011; Infranca, 2014; Mingoya; 2015). Deze definitie sluit aan op de definitie van een meergezinswoning: een woning die samen met andere woningen of (bedrijfs)ruimten een geheel pand vormt (CBS, z.d.). Daarnaast worden en zijn micro-eenheden omarmd als een middel voor dure steden om jonge professionals en hoogopgeleiden te kunnen behouden en aan te trekken (Infranca, 2014). Bewoners van kleine appartementen willen vooral kunnen genieten van het bruisende leven in de stad (Peters, 2017), hoewel Keijzer (2018) juist de maatschappelijke toekomstbestendigheid van de microwoning betwist. De beoogde effecten van de (grootschalige) ontwikkeling van microwoningen zijn echter nog nooit onderzocht.

Omdat er in dit onderzoek gebruik wordt gemaakt van de data van het CBS, vormt de classificatie van hun data een belangrijke basis voor het begrip microwoning – dan wel kleine wooneenheid – in deze scriptie. Het CBS heeft de Nederlandse woningvoorraad (onder andere) ingedeeld op basis van woonoppervlaktes, waarbij de classificatie van meergezinswoningen met een woonoppervlak tussen de vijftien en vijftig vierkante meter goed aansluit op, en daardoor bruikbaar is voor, deze studie (CBS, 2018d). Daarom wordt de microwoning in dit onderzoek als uitgangspunt als volgt gedefinieerd: meergezinswoning met een oppervlak tot vijftig vierkante meter met een eigen badkamer en keuken. Een ‘tiny house’ valt dus ook onder deze definitie (Mingoya; 2015). Andere, door het Bouwbesluit vastgestelde vereisten, worden in deze definitie buiten beschouwing gelaten en maken het begrip daardoor flexibeler en dus functioneler wat betreft aanvullingen of aanbevelingen.

### 2.3.7 Macrocontext

Deze context, beter bekend als de regionale woningmarkt, is niet vergelijkbaar met gebruikelijke zakelijke markten omdat onroerend goed immobiel, langdurig en onelastisch is (Geltner et al., 2001). Deze in-transparante markt voor activa – die sterk wordt beïnvloed door de menselijke factor – bestaat uit verschillende woonproducten die over de tijd fluctueren in waardering en prijs omdat vraag en aanbod veranderen, wat kan leiden tot een krappe of ruime markt. Bovendien zijn vraag en aanbod onderhevig aan externe factoren zoals bevolkingsgroei of -krimp, veranderende huishoudelijke composities (Gober, 1992), in combinatie met voortdurende politieke en technologische ontwikkelingen. Echter, door de specifieke kenmerken van vastgoed wordt het steeds moeilijker om aan alle vereisten van diverse doelgroepen te voldoen en deze in de huidige sociaal-ruimtelijke omgeving te integreren. Met name omdat het gecompliceerd is om op grote schaal in het dichtbebouwde Nederland te interveniëren, bijvoorbeeld door een gebrek aan nieuwbouwlocaties (Rietdijk, 2018), bestaande historische stadskernen en de rechten van gebruikers (Algemeen Nederlands Persbureau [ANP], 2018). Daarnaast fungeert de huidige krappe woningmarkt – vooral in de Randstad (Boelhouwer, 2017; CBS, 2018c) – als een katalysator voor de vraag naar nieuwe woningen. Vooral in de vier grote steden van Nederland, waar bouwplaatsen altijd al zeldzaam en vaak gecompliceerd zijn, worden grootschalige ontwikkelingen gecombineerd met hoge kosten vanwege langdurige planning en dure procedures (Jobse & Musterd, 1989). Rietdijk (2018) stelt dat de stijgende woningprijzen in Nederland worden veroorzaakt door het tekort aan woningen en de stijgende bouw- en grondkosten. Hoewel de lage rente momenteel aantrekkelijk is, zijn de hoge prijzen minder gunstig voor het afsluiten van een hypotheek. Dit alles heeft geresulteerd in een woningmarkt die onder hoogspanning is geraakt.

Het aanbod op de woningmarkt beïnvloedt de neiging om te verhuizen (Simon, Rossi, Wolpert en Brown & Moore in Huff & Clark, 1978). Huishoudens evalueren de mate van tevredenheid op een locatie in vergelijking met andere potentiële locaties en besluiten te verplaatsen als een bepaalde drempel wordt bereikt. Huishoudens zijn logischerwijs niet geneigd te verhuizen indien er geen geschikte woningen voorhanden zijn, een krappe woningmarkt heeft dus ook een beperkende werking op de verhuisgeneigdheid. Volgens Mulder (2006) is het uiteindelijk een tweezijdige wisselwerking tussen het aanbod van geschikte woningen en de vraag die wordt gecreëerd door een bepaalde samenstelling van de bevolking en huishoudens.

## 2.4 Politiek en planologie (verstedelijking en re-urbanisatie)

Verdichting binnen de bebouwde kom, herontwikkelingen, transformaties en bundeling van nieuwe verstedelijking zijn al jaren sleutelbegrippen van het Nederlandse verstedelijkingsbeleid. Diverse doelen worden hiermee door de Rijksoverheid nagestreefd, bijvoorbeeld het vergroten van draagvlak voor allerlei stedelijke voorzieningen en het openbaar vervoer, het sparen van schaarse groene ruimte rondom de steden, het terugdringen van de autokilometers het versterken van de stedelijke economie (De Groot in Buitelaar et al., 2012a; Snellen, Ritsema van Eck & Hilbers, 2010).

### 2.4.1 Verstedelijking

Verstedelijking is echter niet enkel het resultaat van beleid, het wordt deels ook veroorzaakt doordat mensen zich identificeren met de locatie en het type woning waarin ze leven. Stadsidentificatie wordt bepaald door in hoeverre iemands identiteit door middel van ideeën, herinneringen, gevoelens, waarden, etc., in relatie gebracht kan worden met de fysieke omgeving (Proshansky, 1978; Zenker, Braun & Petersen, 2015). Persoonlijke behoeften en motieven – vooral psychologisch, sociaal en symbolisch – hangen in dit geval samen met de identiteit van de desbetreffende plaats. De identiteit van een plek bepaalt samen met de afhankelijkheid van een plek de mate van stadsverbondenheid, waarbij plaats-afhankelijkheid wordt omschreven als de functionele verbondenheid met een plek. Een locatie wordt beoordeeld naar de mate waarin een plek de functionele

behoeften van een persoon vervult (Jeuring & Haartsen, 2017). Dit alles creëert ook een verwachtingspatroon van datgene wat een persoon verwacht te beleven op een bepaalde plek (Chen, Dwyer & Firth, 2014). De populariteit van de stad is dus ook verklaarbaar door het verwachtingspatroon dat men heeft van stads wonen. Als gevolg van de populariteit van de stad (Buitelaar et al., 2012a), stijgen de prijzen van huisvesting waardoor het voor veel mensen moeilijker wordt om in de te stad te blijven of om richting de stad te verhuizen. Want ondanks jarenlang ruimtelijk beleid heeft binnenstedelijk bouwen in Nederland niet geleid tot een toename van stedelijke bevolkingsdichtheid of de dichtheid aan binnenstedelijke arbeidsplaatsen, het heeft eerder geleid tot een mobiliteitsversterkend dan een mobiliteitsbeperkend effect (Gober, 1992; Snellen et al., 2010).

De snelle groei van de Nederlandse bevolking in de afgelopen eeuw (CBS, 2018a) en heeft haar weerslag op het huidige woningtekort (Lennartz, 2018). Ook is de afname van woningbouw een oorzaak van het groeiende gat tussen het aantal huishoudens en woningen (Lennartz, 2018). Maar kunnen de Nederlandse stedelijke omgevingen nog wel verder worden verdicht, alle gemakkelijke locaties voor verdichting worden toch al bebouwd? De dichtheden van steden in Nederland zijn internationaal gezien echter helemaal niet zo hoog. Een centrum-stedelijk plus woonmilieu in Nederland kenmerkt zich door een minimale woningdichtheid van 86 woningen per hectare (ABF Research, z.d.), waar sommige Nederlandse steden ook buurten hebben met een woningdichtheid van bijna 150 woningen per hectare (Wisman, z.d.). Uiteraard hangt de woningdichtheid nauw samen met het bijbehorende aantal voorzieningen, openbare ruimten, werkgelegenheid en het schaalniveau. Hoewel het niet eenvoudig is om steden op internationaal niveau met elkaar te vergelijken, worden steden meestal vergeleken op aantal inwoners per vierkante kilometer. Waar Den Haag met 6.344 het hoogste aantal inwoners per vierkante kilometer van Nederland kent (CBS, 2016b), staat dit in geen verhouding tot Aziatische megasteden met meer dan 10.000 of soms wel 20.000 inwoners per vierkante kilometer (Ng, 2009). Meer vergelijkbaar zijn Europese steden die dichtheden tussen de 2.000 en 5.000 inwoners per vierkante kilometer hebben, zo telt Londen 5.100 inwoners per vierkante kilometer (Ng, 2009). Het is volstrekt onrealistisch om de Nederlandse stedelijkheid te spiegelen aan de dichtheden die buiten Europa worden geteld, uiteraard ook vanwege de woon-, werk- en leefomstandigheden die in zulke steden voorkomen (Snellen et al, 2010). Jacobs (1962) meent dat levendige steden ontstaan door minimale woningdichtheden van 250 woningen per hectare. Een hoge woningdichtheid met lage gebouwen en kleine tuinen lokt volgens haar mensen naar buiten en dwingt hen zodoende gebruik te laten maken van openbare ruimten.

De compacte stad is al decennialang een leidend principe in het Nederlands ruimtelijk verstedelijkingsbeleid. Middels de *Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening* (1988) en de *Vierde Nota Extra* (1991) zijn nieuwe woon-, werk- en recreatievormen in en zo dicht mogelijk bij grote en middelgrote steden gestimuleerd, hedendaags beter bekend als de 'Vinex-wijken'. Hoewel de *Nota Ruimte* (2004) dit beleid voortzette, werd er nog sterker ingezet op binnenstedelijke verdichting. Dit is vertaald naar een ambitie die stelde dat 40 procent van het uitbreidingsprogramma aan woningen en werkgelegenheid te realiseren binnen het bestaand bebouwd gebied van het jaar 2000 en kon bereikt worden in combinatie met nieuwbouwwontwikkelingen rondom knooppunten van transport. Daarnaast bood deze nota ook meer mogelijkheden voor provincies en gemeenten om naar eigen inzicht en behoeften te bouwen (Nabielek et al., 2012).

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 wordt ruimtelijk beleid op allerlei niveaus vastgelegd middels structuurvisies. Zo is in 2012 de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld, zij schetst de ambities voor het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Totdat de nieuwe Nationale Omgevingsvisie van kracht is, blijft deze structuurvisie nationaal het hoogste vigerende ruimtelijke instrument (IenM, 2017). Hoewel de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens hierin wel wordt benoemd – alsmede de regionale verschillen en mismatches van vraag en aanbod van onder andere woningen zowel kwantitatief en kwalitatief (Buitelaar et al., 2012a) – wordt de verantwoordelijkheid hiervoor weer bij de provincies en de gemeenten neergelegd (IenM, 2012). Tot 2040 dienen er in de zuidvleugel van de Randstad (stedelijke omgeving provincie Zuid-Holland) nog ongeveer 270.000 woningen te worden bijgebouwd en ongeveer 220.000 woningen te worden vervangen. In Rotterdam is er vooral sprake van een kwalitatieve mismatch, hier zullen ruim 100.000 woningen moeten worden vervangen. De helft van de extra woningvraag concentreert zich vooral rondom Den Haag, dat een hoge ruimtedruk kent (IenM, 2012). Het Ministerie van

Infrastructuur en Milieu (2017) deelt de opgaven waar de nieuwe Nationale Omgevingsvisie mee te maken heeft op in verschillende beleidsterreinen, zo staat de ‘Gebouwde omgeving’ voor de opgave om de woningvoorraad tussen 2015 en 2025 met circa 600.000 woningen uit te breiden. Dit komt neer op ongeveer 70.000 woningen per jaar doordat er ook woningen gesloopt worden. Minister Ollongren van Binnenlandse Zaken heeft dit vorig jaar zelfs middels de Nationale Woonagenda (2018) bijgesteld naar 75.000 nieuwbouwwoningen per jaar (Nederlandse Omroep Stichting [NOS], 2018). Ter vergelijking: gemiddeld genomen zijn er de afgelopen jaren ongeveer 48.000 nieuwbouwwoningen per jaar gerealiseerd. Dit wordt ook inzichtelijk door het verschil tussen de ambitie van woningcorporaties en de daadwerkelijke opleveringen van sociale huurwoningen per jaar. Zo werd in 2018 net de helft van de jaarlijks geambieerde 34.000 nieuwe sociale huurwoningen gedurende deze kabinetsperiode gerealiseerd (Van der Parre, 2019). Wat betreft toenemende eenpersoonshuishoudens worden er geen ambities of opgaven benoemd door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2017) onder het beleidsterrein ‘Gebouwde omgeving’. Wel stellen zij dat woningzoekenden divers zijn in hun wensen en behoeften, wat betreft prijsklasse, type woning en locatie. Dit vraagt om een divers aanbod, zo zorgt de toename van eenpersoonshuishoudens voor een verhoogde vraag naar vrije sector huurwoningen. Geschikte locaties liggen echter niet voor het oprapen en zorgen voor een spanningsveld in relatie tot de kwaliteit van de leefomgeving. Als het aan Minister Ollongren ligt zullen er daarom de komende jaren op steeds meer ‘lastige’ locaties nieuwbouwprojecten starten, met lastig wordt vooral ‘duur’ bedoeld (ANP, 2018; NOS, 2019). Binnenstedelijk bouwen vraagt immers meer tijd, proces, maatwerk en meer investeringen, terwijl de vraag zich vooral richt op het goedkopere koop- en huur segment (Uitzetter in ANP, 2018). Deze investeringen bestaan bijvoorbeeld uit kosten voor het slopen van oude gebouwen, het saneren van (vervuilde) grond en kostbare procedures. Nieuwe ontwikkelingen kunnen ook botsen met andere opgaven in de stad zoals het verduurzamen en klimaatbestendig maken van gebouwen en de stad, het behoud van karakteristieke bebouwing en de toekomstige energietransitie. Hoe dan ook, een optimaal woon-, werk- en leefklimaat is essentieel voor een stad.

#### 2.4.2 Organische gebiedsontwikkeling

Organische gebiedsontwikkeling of adaptief plannen lijkt voor de hand te liggen. Deze flexibele manier van ontwikkelen is de tegenhanger van traditionele manier van ontwikkelen en sluit meer aan bij de visie van de ‘compacte stad’ met bijbehorende aspecten zoals inbreiding, transformatie en herontwikkeling. *“In dit perspectief is organische gebiedsontwikkeling veel meer een proces dan een project: initiatieven zijn vaak vooraf nog niet bekend en vinden verspreid in tijd en ruimte plaats”* (Buitelaar, Kooiman & Robbe, 2012b). Grootste verschil tussen traditionele en organische gebiedsontwikkeling is dus de manier waarop een plan wordt gerealiseerd; plannen worden strategischer en omvatten verschillende scenario’s in plaats van plannen die werkwijze en eindresultaat vast leggen middels een blauwdruk. Hoewel de rol van de overheid hierdoor meer faciliterend dan initiërend wordt, worden de risico’s kleiner. Adaptief plannen bestaat namelijk uit kleinschalige verstedelijkingsprojecten, met een kader stellende overheid. Volgens Buitelaar (2012) zijn dit soort projecten beter in staat om te gaan met de risico’s en onzekerheden die de grootschalige, integrale gebiedsontwikkelingen normaliter met zich meebrengen. Het is dan ook niet vreemd dat organische planning uit noodzaak is ontstaan door vastlopende, traditionele gebiedsontwikkelingen. Daarentegen is deze aanpak niet nieuw, integendeel, de Nederlandse binnensteden zijn allemaal op basis van particuliere initiatieven ontstaan (Buitelaar et al., 2012a) en deze binnensteden zijn nu van grote cultuurhistorische waarde.

Waar er momenteel structureel gepleit voor kleinschalige ontwikkelingen waarbij de eindgebruiker een meer centrale rol heeft, is dit zeker niet het einde van de traditionele ontwikkelingswijze (Buitelaar et al., 2012a; Buitelaar et al., 2012b). Grootschalige uitleglocaties komen tegenwoordig wel minder vaak voor, maar dat betekent niet dat de traditionele projectmatige aanpak achterhaald is. Beide kunnen prima naast en door elkaar gebruikt worden, de rollen van betrokken partijen is enkel anders. Het initiatief wordt centraal geplaatst doordat de overheid uitnodigingsplanologie voert waarbij zij de maatschappij – in de vorm van particulieren, projectontwikkelaars en andere maatschappelijke actoren – uitnodigt om zelf een bepaald gebied tot ontwikkeling te brengen (Muñoz Gielen, 2014). Uitnodigingsplanologie is dus een middel om organische

gebiedsontwikkeling, waarbij de gemeente faciliterend is, te stimuleren. Een langetermijnvisie van de overheid stelt uiteraard nog wel de kaders en randvoorwaarden waarbinnen private en particuliere initiatieven de ruimte krijgen. Dit houdt niet in dat er geen planning van woningbouw op langere termijn is, zoals dat normaliter op nationaal niveau gebeurde, maar er wordt ruimte gereserveerd om in te kunnen spelen op de toekomstige vraag. Zodoende kan er geanticipeerd worden op veranderingen in behoeften en worden doorlooptijden korter dan voorheen (Buitelaar, 2012). Het faciliteren van binnenstedelijke initiatieven zorgt er – naast de mogelijkheden die het biedt op gebied van risicobeheersing en vraaggericht ontwikkelen – voor dat initiatieven dus geleidelijk over de tijd en ruimte worden uitgesmeerd. Dit alles resulteert in een grotere diversiteit in stedelijke gebieden, wat volgens Jacobs (1962) leidt tot meer levendigheid.

## 2.5 Synthese

Door de toename van eenpersoonshuishoudens veranderen de wooneisen op de Nederlandse woningmarkt (Van den Eerenbeemt, 2017; De Voogt, 2018; Wich, 2017), dat is de uitgangspunt van deze scriptie naar aanleiding van dit theoretisch kader. Dit is te herleiden uit de afname van het gemiddeld woonoppervlak van meergezinswoningen en de toename van het aantal kleine wooneenheden (CBS, 2019; Hoorn & Kotte, 2016). Er is echter nog weinig wetenschappelijke kennis of dit inderdaad het geval is en of hier sprake is van een significant verband. Dat geldt ook voor de relatie tussen de kleine woning en een stedelijke omgeving.

Het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999) biedt een uitweg om dergelijke veronderstellingen theoretisch te onderbouwen, in dit theoretisch kader is dit gedaan op basis van de factoren die de woonwensen beïnvloeden (Petkar & Macwan, 2018). Echter, in dit onderzoek wordt ook gekeken naar de macro-economische context met onder andere haar diverse markten, de politiek, de veranderende bevolkingsstructuur en de planologie. Denk hierbij aan de stijgende woningprijzen in Nederland die veroorzaakt worden door het tekort aan woningen en de stijgende bouw- en grondkosten, al dan niet vanwege langdurige planning en dure procedures (Jobse & Musterd, 1989; Rietdijk, 2018). Dit alles heeft invloed op de veranderende vraag naar woningen, alsmede naar de reactie daarop vanuit de overheid, markt en samenleving.

## 3 Methodologie

Het doel van dit onderzoek is om alle belangen en perspectieven van aanbod- en vraagzijde van kleine wooneenheden voor eenpersoonshuishoudens per stakeholder inzichtelijk te maken en zodoende ook alle overeenkomsten en tegenstrijdigheden. Een overheidsinstantie kijkt tegen deze kwestie mogelijk anders aan dan bijvoorbeeld een vastgoedontwikkelaar of architect. Vervolgens is het – naast de beantwoording van de ‘waaromvraag’ – van belang om een antwoord te formuleren op de vraag hoe de afstemming tussen vraag en aanbod van microwoningen verbeterd kan worden in de gemeenten Rotterdam en Den Haag. Daarvoor is het essentieel om vraag en aanbod te specificeren en alle kansen en beperkingen van diverse actoren in kaart te brengen. De benodigde informatie wordt onder andere vergaard door interviews met beleidsadviseurs van de gemeente Rotterdam en gemeente Den Haag, en experts en professionals uit het vastgoed. Middels en naar aanleiding van deze interviews wordt er een vertaling gemaakt naar de ruimtelijke context van de kleine woning. Doel is om concreet toepasbare kennis te verzamelen en deze binnen een wetenschappelijk geïnformeerd kader te plaatsen.

### 3.1 Gegevensverzameling

In de wetenschap worden, op basis van het soort data dat wordt verzameld, twee onderzoeksmethoden onderscheiden; kwalitatief en kwantitatief onderzoek (Bryman, 2016). Kwalitatief onderzoek geeft antwoord op open vragen middels teksten waarbij interpretatie en beschrijving van problemen van de populatie centraal staan. Bij kwantitatief onderzoek gebruikt men met name vooraf gestructureerde dataverzamelingsplannen om zodoende theorieën te kunnen toetsen (Scheepers, Tobi & Boeije, 2016). Hier betreft het dus een kwalitatief onderzoek, waarin getracht wordt informatie te vergaren bij verschillende stakeholders die allen op een andere manier raakvlak hebben – verschillend dan wel overeenkomend (Bryman, 2016) – met de microwoning voor eenpersoonshuishoudens. Deze analysemethode wordt ook wel *narratieve analyse* genoemd. De benodigde informatie wordt verkregen door in te gaan op de achterliggende gedachte en motivatie achter vigerend beleid, behoeften en aanbod. Semigestructureerde interviews, met een aantal vooraf vastgestelde richtinggevende vragen, geven ruimte om door te vragen indien nodig. Deze aanpak past goed bij kwalitatief onderzoek omdat het een volledig overzicht van prudentie geeft. Startpunt voor de gegevensvergaring is het vigerende beleid van de gemeente Rotterdam en Den Haag op het gebied van kleine woningen. Rotterdam kent een nota voor kleine woningen (Gemeente Rotterdam, 2016), Den Haag stelt eisen voor kleine woningen middels de ‘Woonagenda 2019-2023’ (Gemeente Den Haag, 2019). Het Rotterdamse equivalent hiervan is het ‘Woningbouw Akkoord Rotterdam 2018-2022’ (Gemeente Rotterdam, 2018).

Het verzamelen van data is geënt op de huidige situatie en randvoorwaarden van microwoningen voor eenpersoonshuishoudens in Rotterdam en Den Haag. De (on)mogelijkheden die de stedelijke omgeving van de gemeenten Rotterdam en Den Haag biedt, staan dus centraal in deze *single-embedded casestudy*. Door een casus op verschillende variabelen te vergelijken, bevindt een onderzoeker zich in een betere positie om de omstandigheden vast te stellen waarin een theorie wel of niet standhoudt (Bryman, 2016; Yin, 2009). Door experts naar hun mening te vragen op het gebied van kleine woningen en eenpersoonshuishoudens wordt getracht verschillende perspectieven inzichtelijk te maken. Het is de meest geschikte methode om antwoorden te verkrijgen en deze verder uit te diepen.

In dit onderzoek betreffen de variabelen met name de benadering, de huidige omstandigheden en de kansen en beperkingen van de kleine woningen in de stedelijke omgeving van Rotterdam en Den Haag. Volgens Yin (2009) is het, indien de onderzoeker geen controle heeft over de context waarin het onderzoek plaatsvindt, de meest optimale methode om hoe en waaromvragen te beantwoorden. Het doel van het onderzoek is niet om de steden op allerlei aspecten met elkaar te vergelijken. Dyer en Wilkins (in Bryman, 2016) beweren namelijk dat

dit juist de valkuil is van een meervoudige casestudy; zo een opzet leidt volgens hen tot een onderzoek dat minder aandacht besteedt aan de specifieke context en meer opzoek is naar de manier waarop de casussen elkaar kunnen contrasteren. In deze studie wordt juist gestreefd naar een breed palet aan inzichten die context afhankelijk geïnterpreteerd worden. Interpretatie maakt het echter lastiger om de kwaliteit en betrouwbaarheid van het onderzoek aan te tonen, er zijn namelijk geen 'harde' criteria beschikbaar zoals bij kwantitatief onderzoek. Daarom tracht ik in dit onderzoek zo transparant mogelijk te zijn en de gekozen onderzoeksmethoden te onderbouwen middels theoretische argumentatie en methodische triangulatie, dit bevordert de (interne) validiteit en betrouwbaarheid (Scheepers et al., 2016). Tevens blijft een systematische interpretatie die de onderzoeker geeft aan materiaal essentieel.

Een *casestudy* wordt gekenmerkt door haar exploratieve karakter (Yin; 2009) en tracht middels verklarend kwalitatief – interviews – onderzoek inzicht te geven in standpunten, meningen en benaderingen vanuit verschillend perspectief. Deze manier van onderzoek geeft ruimte om uitgebreid op achterliggende motieven in te gaan en de beredenering verder uit te diepen. Gerelateerd aan dit punt is het feit dat er een groeiend besef is dat casestudies een cruciale rol kunnen spelen in relatie tot het begrip causaliteit (Bryman, 2016). Causaliteit is het belangrijkste doel van wetenschappelijk onderzoek, en zo ook van de casestudy. Het verklaart de werkelijke verbanden tussen oorzaak en gevolg in een bepaalde context die te complex zijn voor wetenschappelijke experimenten (Yin, 2009). Door de productie van kleine wooneenheden en haar bijbehorende context binnen de wederzijdse invloed van de drie partijen van de welvaartsdriehoek te plaatsen, is het mogelijk om de mogelijke causale verbanden te onderzoeken. Het betreft hier onder andere de behoeften die eenpersoonshuishoudens hebben, de (ruimtelijke) randvoorwaarden van de kleine woningen met zich meebrengen en de kansen en belemmeringen die deze partijen elkaar bieden en opleggen. De vragen voor het interview zijn tot stand gekomen aan de hand van een topiclijst. Deze topiclijst komt qua onderwerpen overeen met de factoren die de verhuigeneigdheid beïnvloeden (Petkar & Macwan, 2018), aangevuld met de macrocontext van de microwoning voor eenpersoonshuishoudens (Mulder & Hooimeijer, 1999).

Den Haag	Rotterdam
Beleidsadviseur	Beleidsadviseur
Lokale makelaar	Lokale makelaar
Woningcorporatie	
Projectontwikkelaar	
Investeerder	
Architect	
Stedenbouwkundige	

Figuur 9: Overzicht af te nemen interviews

In figuur 9 is een overzicht van alle te interviewen experts weer gegeven. Zij representeren alle eerder benoemde perspectieven; de overheid (blauw), de samenleving (rood) en de markt (grijs). De sector waarin deze actoren actief zijn is vanwege mijn werkzaamheden in de projectontwikkeling zeer toegankelijk. De reeds vergaarde informatie gedurende die werkzaamheden heeft mij onbewust een degelijke basis opgeleverd, daar ben ik dagelijks met de primaire principes van de achterliggende mechanismen in het vastgoed geconfronteerd.

Makelaars representeren in deze de woonbehoeften van kopers en huurders op de markt en zo ook van eenpersoonshuishoudens. Zij hebben, net als een woningcorporatie, zicht op wat er in de maatschappij speelt. De architect en stedenbouwkundige (groen) verschaffen meer inzicht in het product en haar ruimtelijke, sociale en functionele omgeving (macrocontext). De marktpartijen en de architect en stedenbouwkundige zijn niet (of minder) gebonden aan een gemeente en kunnen daarom kennis verschaffen over beide gemeenten. Verschillen of overeenkomsten tussen beide gemeenten kunnen door hen goed benoemd worden.

*Een expertinterview is bedoeld om het exclusieve rijk van specifieke kennis, dat zeer potentieel is, te ontdekken. (Meuser & Nagel, 2009, blz. 18)*



“Snel, gemakkelijk en veilig”, zo bestempelen Meuser en Nagel (2009) het expertinterview als onderzoeksmethode. Kennis en expertise op een specifiek onderwerp staan centraal in deze interviews, niet de beleving of het gevoel van de respondent. In wetenschappelijk onderzoek wordt iemand als expert gezien indien de onderzoeker aanneemt dat de respondent over specifieke kennis beschikt, dit maakt respondenten bruikbaar en waardevol om data te vergaren van hoge kwaliteit. Een expert is dus vaak een persoon die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling, implementatie of controle van oplossingen, strategieën of beleid (Meuser & Nagel, 2009). Tabel 3 geeft een overzicht van alle experts en hun functies bij desbetreffende werkgever.

Invalshoek	Naam	Functie	Werkgever
Architect	M. de Ruyter	Architect / Adviseur	Klunder Architecten
Stedenbouwkundige	C. Messing	Stedenbouwkundige / Directeur	Stijlgroep
Rotterdamse makelaar	M. Troost	Makelaar / Directeur	Atta Makelaars
Haagsche makelaar		Makelaar	
Woningcorporatie	P. Willemse P. Vrijaldenhoven	Beleidsmedewerker Teamleider aan- en verkoop	Haag Wonen
Beleidsadviseur Rotterdam		Beleidsadviseur Wonen	Gemeente Rotterdam
Beleidsadviseur Den Haag		Beleidsadviseur Wonen	Gemeente Den Haag
Projectontwikkelaar	A. de Lange	Initiatiefnemer Tiny Houses / Regiomanager Haaglanden	Heijmans Vastgoed
Investeerder	A. Cicilia	Hoofd Conceptontwikkeling	Syntrus Achmea Real Estate and Finance

Tabel 3: Overzicht van respondenten interviews

### 3.2 Gegevensverwerking

Gedurende een kwalitatief onderzoek zijn dataverzameling en analyse niet altijd strikt gescheiden van elkaar. Kwalitatief onderzoek kent ook verschillende manieren van analyseren, uiteraard afhankelijk van de vraag (Scheepers et al., 2016). Het verzamelen en analyseren van data wisselen elkaar af in zo een onderzoek; nieuwe informatie wordt vergaard op basis van eerdere kennis. Daarom worden de beleidsadviseurs in een vroegtijdig stadium van het onderzoek geïnterviewd, zo kan het beleid van beide gemeenten dienen als uitgangspunt voor de vragen van de interviews. Uit deze interviews komen weer nieuwe inzichten die gebruikt kunnen worden bij de volgende interviews. Een systematische verwerking van de gegevens geschiedt op basis van de perspectieven en de factoren die de verhuisgeneigdheid beïnvloeden. Dit kan inzichtelijk gemaakt worden door de schematische weergaven zoals afgebeeld in figuur 10.

Stakeholder ► Onderwerp ▼	Architectuur en stedenbouw	Samenleving	Overheid	Markt
Eenpersoonshuishoudens				
Kleine wooneenheden				
Sociaal demografisch				
Locatie				
Infrastructuur				
Milieu				
Financieel				
Fysieke kenmerken				

Figuur 10: Onderwerpen en stakeholders ‘microwoningen en eenpersoonshuishoudens’

Door de tabel in figuur 10 in te vullen met de uit expertinterviews verzamelde input, wordt de inhoud gestructureerd en krijgen de resultaten vorm. De inhoud is objectief en plausibel omdat de geïnterviewde experts het spanningsveld van vastgoed en projectontwikkeling grotendeels beslaat. Deze schematische weergaven is puur ter illustratie en wordt niet gebruikt om de resultaten te presenteren. Helaas wensten niet alle beoogde partijen wensten hun medewerking te verlenen, hierdoor ontbreekt een politiek-bestuurlijk perspectief. De medewerking van alle respondenten is daardoor nog waardevoller gebleken voor dit onderzoek.

Op beschreven wijze kan vanuit die perspectieven deelvraag één beantwoord worden.

1. *Hoe bezien overheid, markt en samenleving de vraag naar kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens in Den Haag en Rotterdam?*

Huidig(e) beleid en regelgeving, marktaanbod en doelgroep worden aan de hand van de drie invalshoeken inzichtelijk gemaakt. De verzamelde informatie is benodigd op de probleemstelling te verkennen en te verduidelijken. Het ontstaan van de kleine wooneenheid is uiterst belangrijk in de beantwoording van deze deelvraag. Vervolgens wordt deelvraag twee behandeld aan de hand van de factoren die de verhuisgeneigdheid beïnvloeden (Petkar & Macwan, 2018). Deelvraag twee luidde:

2. *Welke concrete wooneisen stellen eenpersoonshuishoudens aan de kleine wooneenheden?*

De beantwoording geschiedt op steeds kleiner wordende schaal; van de sociaal demografische omstandigheden – verstedelijking en individualisering – tot aan de fysieke kenmerken van een kleine woning. Door de randvoorwaarden aan een kleine woning inzichtelijk te maken, wordt een eventueel verband tussen die woning en de stedelijke omgeving aantoonbaar.

3. *Wat zijn de kansen en beperkingen met betrekking tot de realisatie van nieuwe kleine wooneenheden?*

De gegevensverwerking van de derde deelvraag bouwt verder op de structuur van deelvraag twee. Zodoende worden de (on)mogelijkheden van kleine wooneenheden en de ruimtelijke context gestructureerd per factor die de verhuisgeneigdheid beïnvloedt (Petkar & Macwan, 2018). Afwijkende en overeenkomende meningen en opinies van de stakeholders vormen respectievelijk de knelpunten en oplossingen met betrekking tot de realisatie van dit woonproduct.

Dit narratieve onderzoek is analyseert de belangen en zienswijzen van verschillende stakeholders, de beantwoording van de deelvragen zetten het fundament uiteen van de centrale conclusie als antwoord op de centrale onderzoeksvraag, die was:

- Wat zijn (on)mogelijkheden voor de productie van kleine wooneenheden in Rotterdam en Den Haag om de ontstane en verwachte groei van verschillende eenpersoonshuishoudens te kunnen huisvesten?*

## 4 De vraag naar kleine woningen van eenpersoonshuishoudens in perspectief

De over twee hoofdstukken verdeelde onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op de negen afgenomen expertinterviews, dat qua vragen weer is gebaseerd op het eerder geschreven theoretisch raamwerk. De resultaten van de semigestructureerde interviews vormen een eigentijdse reactie en reflectie op de inhoud van de bestaande literatuur. De respondenten die deelnamen aan het onderzoek zijn allen werkzaam of werkzaam geweest in het Rotterdamse of Haagsche en hebben allen de vraagstelling vanuit hun eigen expertise gezien. Een breed spectrum dus, dat gevormd is door de medewerking van lokale makelaars, een woningcorporatie, beleidsadviseurs op het gebied van 'wonen', een projectontwikkelaar, een stedenbouwkundige, een architect en een investeerder.

In dit hoofdstuk staat deelvraag één centraal: *Hoe zien overheid, markt en samenleving de vraag naar kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens in Den Haag en Rotterdam?* De kleine woningen en haar beoogde gebruikers zijn geplaatst in het driehoekige perspectief tussen de overheid, de markt en de samenleving. Want hoe kijken deze actoren tegen dit thema aan en hoe benaderen ze dit product en bijbehorende doelgroep? Deze paragraaf zet de verschillende perspectieven uiteen; de overheid met haar beleid en wetgeving, de markt die gericht is op het maken van winst en belang heeft bij een (nieuw) woonproduct waar vraag naar is vanuit de samenleving.

### 4.1 Introductie kleine woning voor eenpersoonshuishoudens

De woningen tot vijftig vierkante meter zijn enkel en alleen bestemd voor eenpersoonshuishoudens. Deze woningen zijn namelijk te klein voor huishoudens die bestaan uit meer dan één persoon, de beweeg- en leefruimte van deze woningen is te krap voor meerdere personen. Volgens Rien de Ruiten (2019) van Klunder Architecten kan dat in theorie alleen met mensen die je heel fijn vindt óf wanneer je helemaal alleen woont. In zijn optiek is veertig vierkante meter voor een eenpersoonshuishouden al klein; er zijn namelijk heel wat minimale eisen aan een woning, maar zijn die allemaal noodzakelijk? En waarom zijn er zoveel eisen aan die 'noodzakelijke' ruimten (zoals een badkamer, slaapkamer, berging, etc.), dat moet een bewoner toch ook zelf kunnen bepalen? Flexibiliteit en techniek zijn de sleutelbegrippen om in deze wensen te kunnen voorzien, gezondheid – in de vorm van voldoende licht, lucht en akoestiek – is echter het belangrijkste criterium aan een woning. Hoe die woning er dan uit ziet maakt, volgens De Ruiten (2019), ook niet uit:

*De woning voor een eenpersoonshuishouden; zorgbehoevend, starter, student of iets anders. Ik zie het verschil eigenlijk niet. En dat blijkt ook: al die programma's zijn hetzelfde. (De Ruiten, 2019)*

Terug naar de deelvraag; een onderscheid maken – tussen de alleenstaanden die in zo een kleine woning willen wonen in Rotterdam en Den Haag - is niet zo voor de hand liggend als in de theorie wordt gesteld. Er is geen eenduidigheid onder de respondenten welke subgroepen er zijn te categoriseren onder de eenpersoonshuishoudens. Waar De Ruiten (2019) stelt dat de helft van de alleenstaanden graag landelijk woont en de andere helft de stad met al haar drukte en gezelligheid prefereert, deelt Christian Messing (2019) – stedenbouwkundige bij Stijlgroep – de beoogde doelgroep in op basis van leeftijd: alleenstaanden tussen de achttien en midden dertig vormen een belangrijke doelgroep. Zij hechten hedendaags meer waarde aan 'impressies' dan aan een traditionele vaste relatie en huisje, boompje, beestje. Met die 'impressies' doelt hij op ervaringen die je als persoon verder ontwikkelt, een verre reis bijvoorbeeld. Het traditionele plaatje is in die levensfase niet meer het hoogst haalbare, dat is verschoven naar midden dertig. De kleine woning is ook kansrijk

voor alleenstaanden waarvan de kinderen het ouderlijk nest hebben verlaten, zij proberen hun sociale leven dan weer op te pakken. Dat is een stuk makkelijker in een stedelijke omgeving met alle voorzieningen nabij, aldus Messing (2019). De kleine woning koppelt hij dan ook acuut aan gestapelde woningbouw in hoog stedelijk gebied, een grondgebonden kleine woning ziet hij letterlijk als een wegwerpproduct.

## 4.2 Optiek samenleving

Lokale makelaars, Michael Troost (2019) van het Rotterdamse Atta Makelaars en een makelaar uit Den Haag (2019), beschouwen woningen kleiner dan vijftig vierkante meter ook niet geschikt voor huishoudens van twee of meer personen. Beide makelaars maken direct een onderscheid tussen de alleenstaanden die een kleine woning willen huren en die willen kopen. In de huursfeer kunnen de woningen nog kleiner zijn dan vijftig vierkante meter, mits het concept aansluit op de behoefte die past bij tijdelijke bewoning. Dat soort huurconcepten – zoals ‘short stay’ waar je maximaal een jaar mag huren – trekt vooral internationale studenten, expats, gescheiden mensen en alleenstaanden die net hun huis hebben verkocht. Daar zie je een hele brede mix, dat is net weer anders dan huurwoningen van institutionele beleggers. Die richten zich weer op een groep die minimaal een jaar huurt en die hun eigen inboedel hebben (Troost, 2019). Hoewel kopen voordeliger is, is flexibiliteit hen meer waard.

Een kleine woning kopen is vanwege de huidige rentestand aantrekkelijk voor jonge alleenstaanden, een doelgroep waar echter weinig onderscheid in te maken valt. Het zijn starters, op zowel de huizenmarkt als de arbeidsmarkt (Haagsche makelaar, 2019; Troost, 2019). De financiële mogelijkheden van alleenstaanden zijn de voornaamste factor van verschil, wat zij daadwerkelijk bereid zijn te betalen voor een kleine woning is weer afhankelijk van de locatie. Zo stelt een Haagsche makelaar (2019):

*In de basis zie ik niet zo snel dat dit verschillende jongeren zijn. De één heeft misschien wat meer geld dan de ander omdat hij of zij een baan heeft. En die heeft dan wat meer over voor een binnenstedelijk, klein appartement, dan iemand die aan de rand kleiner gaat wonen. (Haagsche makelaar, 2019)*

De makelaars zien een alleenstaande oudere dame of heer niet zo snel wonen in een appartement dat kleiner dan vijftig vierkante meter is, die laten over het algemeen een groot huis achter en die willen daar dan een fatsoenlijk driekamerappartement voor terug. Hoewel een kleine woning met een zorgcomponent voor die doelgroep wel kansrijk is, mits ze dan over de vereiste zorg- en serviceniveau beschikken (Haagsche makelaar, 2019). Dat is volgens Troost (2019) echter niet de hoofdgroep voor de kleine woning. Een voorzieningenniveau dat aansluit bij de behoeften van de bewoners is dus essentieel, maar het is geen vereiste dat deze faciliteiten zich per se in het gebouw bevinden. In de binnenstad bevinden zich alreeds dit soort voorzieningen, waarom moet men ze dan in het gebouw hebben? Dat kost alle bewoners van het gebouw geld, terwijl ze er misschien geen gebruik van maken. Soms zijn voorzieningen in het gebouw derhalve helemaal niet nodig. Per plek moet daar een balans in gevonden worden (De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019). Troost (2019) ziet dat soort voorzieningen als meerwaarde ten opzichte van soortgelijk woonaanbod, een ontwikkeling kan zich zodoende onderscheiden.

Peter Willemse en Peter Vrijaldenhoven (2019) van woningcorporatie Haag Wonen zien ook dat er steeds meer eenpersoonshuishoudens bijkomen, maar in de sociale huur bestaat hun vraag grotendeels uit drie- of soms tweekamerwoningen. Naar éénkamerwoningen is vanuit sociale huurders, bestaande uit huishoudens met lage tot middeninkomens, nauwelijks vraag. Bovendien bestaat die groep sociale huurders ook voor een gedeelte uit kwetsbare minderheden, dat gaat vaak samen met een laag inkomen. De woningcorporaties bevinden zich in een spagaat; enerzijds is er die bestaande vraag, anderzijds bestaat over een paar jaar de helft van de huishoudens in Den Haag uit eenpersoonshuishoudens (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Het principe ‘one size fits all’ blijkt voor de corporaties momenteel het meest effectief, maar is het (maatschappelijk) verantwoord om (te) grote woningen te blijven bouwen? De toekomstige voorraad bestaat echter grotendeels

uit de huidige voorraad die voornamelijk is opgebouwd uit portiekwoningen met een gemiddelde gebruiksoppervlakte van 65 vierkante meter. Daarbij is de verwachting dat de vraag van de groeiende groep alleenstaanden ook meer dan een kleine woning wenst, dat komt doordat de die groep alleenstaanden niet altijd eenpersoonshuishoudens zijn. Een groot gedeelte van die eenpersoonshuishoudens bestaat uit mensen die om wat voor een reden dan ook alleen zijn komen te staan, bijvoorbeeld door een scheiding of overlijden. Deze vraag kenmerkt zich overwegend door acute urgentie en het tijdelijke karakter. Die vraag van zo een huishouden is dus heel divers; een éénkamerwoning is vaak niet afdoende, ze zijn vaak meer gewend en willen familie en vrienden kunnen blijven ontvangen. Neemt niet weg dat de corporatie ook een groep alleenstaande jongeren en studenten, die aan het begin van hun wooncarrière staan en genoeg nemen met een kleine woning, erkent (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Troost (2019) beschrijft die doelgroep als: ‘young, wild and beautiful’.

### 4.3 Optiek overheid

De alleenstaanden vallen binnen het beleid van de gemeente Rotterdam onder de noemer ‘kleine huishoudens’. Dat zijn huishoudens die bestaan uit één of twee personen, vanaf 23 jaar oud. Daaronder zijn het weer ‘jongeren’, boven de 55 jaar zijn het weer ‘ouderen’. De gemeente Rotterdam ziet – volgens een beleidsadviseur op het gebied van wonen (2019) – door de gehele stad een aanzienlijke toename van die groep ‘kleine huishoudens’ door de gehele stad, niet alleen in het centrum. Binnen die groep zijn uiteraard verschillende doelgroepen te onderscheiden, hier is echter geen specifiek vigerend woonbeleid voor. Dit is ook lastig aangezien veel doelgroepen elkaar overlappen of in elkaar overlopen, tijdelijke en zeer acute huisvesting is een voorbeeld van een wooncategorie die groeit maar lastig is onder te brengen in traditionele doelgroepen. Daarom benadert de gemeente Rotterdam die gehele doelgroep – van één- of tweepersoonshuishoudens – door zo goed mogelijk te voorzien in de behoefte van mensen die klein willen wonen (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019). Onder andere middels de nota voor kleine woningen (Gemeente Rotterdam, 2016) worden er daarom eisen gesteld ten aanzien van de locatie, het gebouw en de woning.

Voor de gemeente Den Haag is een onderscheid naar huishoudensgrootte van ondergeschikt belang in haar beleid, zij zetten vooral in op betaalbaarheid. En dat kunnen ook kleine woningen zijn voor starters of studenten, aldus een beleidsadviseur wonen van de gemeente Den Haag (2019). In de ‘Woonagenda 2019-2023’ (Gemeente Den Haag, 2019) zijn daarom tal van beleidsmaatregelen geformuleerd, dit moet een eenzijdig aanbod van kleine woningen voorkomen. Zo een eenzijdig aanbod heeft namelijk invloed op de leefbaarheid en het risico bestaat dat bewoners slechts passanten worden zonder binding met de buurt. *“Om deze redenen ligt bij kleine woningen het primaat bij studentenwoningen, zorgwoningen en bijzondere concepten”* (Gemeente Den Haag, 2019, blz. 21). Daarom wordt er een maximum gesteld aan kleine woningen bij andere ontwikkelingen; er moet flexibel gebouwd worden én de woning moet over een minimaal woonoppervlak beschikken. In het centrum is die ondergrens veertig vierkante meter, daarbuiten is die ondergrens vijftig vierkante meter (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019). Overigens hanteert de gemeente Rotterdam soortgelijk beleid, waar flexibiliteit wederom een sleutelrol is toebedeeld (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Gemeente Rotterdam, 2016). Beide gemeenten, die in dit onderzoek de overheid representeren, hebben geen eenduidige definitie en beleid voor eenpersoonshuishoudens, in tegenstelling tot wat betreft de kleine woningen.

In Rotterdam probeert de gemeente de ‘hype’ rondom de kleine woning een beetje te temperen en het ontwikkelproces een beetje te rekken. Hier botsen de belangen van de markt om op korte termijn rendabele woonproducten neer te zetten met de visie van de gemeente op lange termijn. Ten tijde van de stadsvernieuwing (jaren '70) is er immers ook veel klein gebouwd, omdat er woningnood was, *“en dat is een voorraad war we nu kwalitatief gezien iets mee moeten”* (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019). Renoveren is duur, maar slooppnieuwbouw ook. De gemeenten sturen op hun beleid door het uitschrijven van tenders en door eisen te stellen aan een bestemmingsplanwijziging. De gemeente kan alleen een tender uitschrijven indien het eigenaar is van de grond, medewerking verlenen aan een bestemmingsplanwijziging gebeurt enkel wanneer het plan past

binnen het vigerend beleid (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019).

#### 4.4 Optiek markt

De marktpartijen bezien de doelgroep van eenpersoonshuishoudens niet zozeer op levensfase, maar meer op levensstijl. Samen met hun partners – die de woningen bijvoorbeeld afnemen – doet projectontwikkelaar Annet de Lange (2019) van Heijmans Vastgoed niet alleen onderzoek naar de behoeften van de doelgroep die klein wil wonen, maar ook naar hun gezamenlijke interesses en de kwaliteiten van de desbetreffende locatie. Hetzelfde type mensen heeft bijvoorbeeld soortgelijke interesses en elke locatie heeft unieke kwaliteiten die middels een bepaalde marketingstrategie in kunnen spelen op de interesses van soortgelijke mensen. Op basis van dit soort onderzoeken worden vooral koopwoningen in de markt gezet, in de woningverhuur werkt dit toch weer net wat anders. Zo vindt Anjelica Cicilia (2019) van Syntrus Achmea het als investeerder vooral belangrijk dat hun vastgoed voortdurend verhuurd is. Daarom doen zij onderzoek naar verschillende type doelgroepen die bij hen huren en de link naar hun woonproducten, ook ten tijde van een laagconjunctuur. In de verhuurmarkt is het langetermijnperspectief vanwege de vereiste constante cashflow daarom nog belangrijker, en dat betekent dat huurwoningen allerlei type doelgroepen moeten kunnen blijven huisvesten (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Cicilia, 2019). Daarom spelen diversiteit en flexibiliteit in het vastgoed momenteel een belangrijke rol voor investeerders, het vastgoed moet namelijk ook in de toekomst in kunnen spelen op veranderende gezinssamenstellingen en het feit dat de woningen steeds kleiner worden. Investeerders zijn dus vooral gebaat bij een zo breed mogelijke benadering van doelgroepen, hoewel de kleine woning wel gepaard dient te gaan met een divers aanbod aan diensten (Cicilia, 2019). Een Haagsche makelaar (2019) bevestigt dat de kleine woningen interessant zijn voor particuliere, dan wel institutionele beleggers. Zij nemen een groot deel af, hoewel de kleine woningen ook gekocht worden door jonge mensen die geholpen worden door hun ouders die daarna een goed huurproduct overhouden.

Logischerwijs hebben bepaalde levensstijlen sterke overlap met bepaalde leeftijdscategorieën. Zo richt studentenhuisvesting zich te allen tijde op studenten, maar ook dat heeft met marketing te maken. Hoe een product in de markt gezet wordt, bepaalt dus welke doelgroep wordt bereikt. De Lange (2019) zegt daar, in relatie tot de kleine woningen, het volgende over:

*Zo ga je zoeken wat bij een bepaalde plek hoort en dat trekt toch gelijkgestemde mensen in eerste instantie aan. We merken dat de doelgroep van kleine woningen vooral behoefte heeft aan flexibiliteit. Dus dat betekent: kan ik wanden verplaatsen? Kan ik dingetjes uitbreiden? Kan ik dingetjes weglaten? Kan ik vandaag besluiten om wel iets in de gemeenschappelijke keuken te doen en morgen niet? (De Lange, 2019)*

Flexibiliteit is ook voor de markt een sleutelbegrip, evenals het begrip dynamisch. Young professionals zijn een voorbeeld die hierbij goed gedijen; die generatie is minder materialistisch zolang de voorzieningen goed zijn. Deze zienswijze sluit aan bij de ‘impressies’ van Messing (2019). En waarom kan zo een soort formule niet werken voor senioren en vitale ouderen? (Cicilia, 2019). De marktpartijen koppelen aan die ‘flexibiliteit’ derhalve niet alleen een doelgroepenbenadering op basis van interesses, zij trekken het spectrum wat betreft kleine woningen en alleenstaanden breder en zoeken naar (nieuwe) manieren om community vorming te bevorderen, woningen betaalbaarder te maken en om de beperkte ruimte elders te compenseren. Een eenduidige definitie voor hun doelgroep voor de kleine woningen hanteren ook de marktpartijen niet.

## 4.5 Het ontstaan van de vraag naar kleine woningen

Maar waar komt dan die ontstane vraag naar kleine woningen vandaan? Hoewel er grotendeels consensus is over het ontstaan van de kleine woning in Nederland, denken de respondenten toch anders over de huidige vraag vanuit de samenleving. Die verschillende zienswijzen die in het hoofdstuk worden behandeld zijn in tabel 4 gepresenteerd, de kijk op de microwoning alsmede op de doelgroep zijn erg verschillend. Dit type woning geniet overwegend interesse van de jongeren tot 35 jaar, hetzij soms voor korte woonduur. Daar de financiële argumenten op de achtergrond voornamelijk de aanbodzijde bepalen, is ook de mogelijkheid tot transformatie van belang. Dit verhoogt de levensduur, ofschoon een kleine plattegrond voor elk type eenpersoonshuishouden nauwelijks verschilt. Neemt niet weg dat ook een alleenstaande groter wil wonen indien mogelijk. Aan de aanbodzijde zijn dus grotere krachten in het spel, er wordt immers niet zozeer gefaciliteerd in een vraag. De aanbodzijde wordt beïnvloed door macro-economische conjuncturen en politiek-bestuurlijke termijnen.

Stakeholder ► Onderwerp ▼	Architectuur en stedenbouw	Samenleving	Overheid	Markt
Eenpersoons-huishoudens	Tussen 18-35 jaar en empty nesters	Jonge, alleenstaande starters	Kleine huishoudens en acute huisvesting	Alle alleenstaanden binnen een levensstijl
Kleine wooneenheden	Geen verschil in woonprogramma alleenstaanden	Prefereren een grotere woning (driekamerwoning)	Enkel indien flexibel en vanwege betaalbaarheid	Indien flexibel* en verhuurbaar op lange termijn
*eenvoudig te transformeren				

Tabel 4: Overzicht zienswijzen op de vraag van eenpersoonshuishoudens naar kleine wooneenheden

Thans kampen gemeenten in de Randstad met een verdichtingsopgave; verstedelijking moet zorgen voor meer woningen, er is momenteel immers een woningtekort. Tot 2030 worden er daarom in Den Haag bijvoorbeeld 2.000 à 2.500 woningen per jaar bijgebouwd. In Rotterdam is die doelstelling nog ambitieuzer; daar worden 4.500 woningen per jaar bijgebouwd (Gemeente Rotterdam, 2018). Volgens Willemse en Vrijaldenhoven (2019) is het alleen een slechte zaak dat de gemeente Den Haag hun geringe beschikbare locaties vooral met hoogbouw invult, boven de zeventig meter hoogte is dat voor de sociale woningbouw qua vierkante meterprijs simpelweg niet meer te betalen.

Echter, het huidige woningaanbod sluit niet aan op de actuele vraag (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Cicilia, 2019; Gemeente Den Haag, 2019; Haagsche makelaar, 2019), terwijl het al lang bekend was dat er gebouwd moest worden voor de verdunning – waar de toename van eenpersoonshuishoudens door wordt veroorzaakt – van huishoudens (Cicilia, 2019; De Ruiters, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). De populatie is de afgelopen jaren namelijk niet exponentieel gegroeid, maar de behoefte aan woningbouw is na de crisis (2008-2013) wel enorm toegenomen (Cicilia, 2019). Na de crisis namen de financiële mogelijkheden voor de consument weer toe, bovendien vindt er een trek richting de stad plaats (Troost, 2019). Daarom willen beide gemeenten nu graag verdichten en daarom treffen ze maatregelen (Gemeente Den Haag, 2019; Gemeente Rotterdam, 2018; Haagsche makelaar, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019), met name door meer woningen te bouwen rondom openbaar vervoersknooppunten (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019). Echter, jarenlang ruimtelijk beleid heeft tot op heden ook niet geleid tot een toenemende stedelijke bevolkingsdichtheid (Snellen et al, 2010). Daarom kent Nederland een sub-urbane omgeving (Cicilia, 2019). “*Het is niet stedelijk en het is niet landelijk. Gemiddeld 35 woningen per hectare*”, aldus De Ruiters (2019). “*Nederland slibt langzaam dicht.*”

Er is momenteel dus een tekort aan woningen, maar er is ook een gebrek aan locaties om nieuwe woningen te realiseren (Messing, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Dit heeft geleid tot flinke prijsstijgingen waardoor het kopen van een woning werd bemoeilijkt en waardoor potentiële ‘kopers’ zich richting de huurmarkt gingen bewegen, hierdoor nam ook de druk op de huurmarkt toe (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Gemeente Den Haag, 2019; Gemeente Rotterdam, 2018). Die prijsstijgingen in de nieuwbouw zijn ook grotendeels het gevolg van de stijgende bouwkosten (Haagsche makelaar, 2019; Troost,

2019). Het tekort aan woningen resulteerde dus in een tekort aan betaalbare huisvesting, waar met name de starters in middensegment de dupe van zijn geweest (Gemeente Den Haag, 2019; Gemeente Rotterdam, 2018; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019). Door prijswerking is de woning dus steeds kleiner geworden (Haagsche makelaar, 2019). Deze oorzaken hebben aan de wieg van de kleine woning gestaan (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019). De kleine woning is derhalve geboren uit schaarste, hoewel er verschillend wordt gedacht over de motieven van gebruikers. *Is het voor die gebruikers juist een noodzaak of een deugd om klein te wonen?* Hier hebben de respondenten wisselende gedachten over. Zo wordt er allereerst gesteld dat niet alle alleenstaanden klein willen wonen, zeker niet wanneer men zich een grotere woning kan veroorloven. Betaalbaarheid vervult voor hen een hoofdrol. Het een soort opstapwoning om in een aantal jaar door te groeien naar een grotere, duurdere woning (Beleidsmedewerker gemeente Den Haag, 2019). Alleen wordt deze groep vanwege financiële redenen gedwongen klein te wonen, terwijl ze dat misschien helemaal niet willen. Daarom zijn aanvullende voorzieningen elders in het gebouw zo gewenst (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019), wat tegelijkertijd niet betekent dat – door die extra voorzieningen in het gebouw – klein wonen nou heel luxe is (De Lange, 2019). Daartegenover staat een specifieke doelgroep alleenstaanden die écht klein wil wonen. *“Een groep die het uit een soort van principe of overwegingen doet”* aldus een beleidsadviseur van de gemeente Den Haag (2019), mensen die vanuit hun intrinsieke waarde dus echt bewust met zo weinig mogelijk woonruimte willen leven (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). De maatschappij verandert. De jongeren van nu hebben behoefte aan flexibiliteit. *“Waarom zou ik kopen als ik ook kan huren?”*, zegt De Lange (2019) als ze zich in die groep verplaatst. Die willen flexibel zijn en gewoon hun leven leiden, daar hebben ze alleen een bepaalde basis voor nodig (Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Die stroming is momenteel echter klein, al snel wordt de link naar betaalbaarheid weer gemaakt. Er is namelijk wel een markt voor de kleine woning; het biedt kansen voor mensen die hun eerste stappen op de woningmarkt willen zetten, het voorziet in een bepaald segment (Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Cicilia stelt het als volgt (2019):

*Het voorziet nu in de behoefte om in steden klein te gaan wonen, omdat we gewoon dicht op elkaar zijn gaan wonen. Maar het is ook een opportunistisch antwoord gezien de situatie waar we nu in zitten. (Cicilia, 2019)*

De kleine woning beziet Messing (2019) niet als oplossing van het probleem dat we nu aan het creëren zijn. Een tekort aan betaalbare huisvesting en een gebrek aan ruimte hebben ervoor gezorgd dat een groep mensen helemaal niet in de gelegenheid komt om actief op de woningmarkt te acteren. Daarnaast is er ook een grote groep mensen die geen keuze hebben en gedwongen worden een kleine woning te kopen voor (te) veel geld, terwijl die woning dat over een paar jaar niet meer waard is (Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). De kleine woning is een product dat ontstaan is uit nood. Uit schaarste en vanwege de betaalbaarheid. Het is een resultaat van de wetten en werkingen van de vastgoedmarkt zoals deze door Geltner et al. (2001) zijn beschreven. De prijzen zijn gestegen door een toenemende vraag, tevens staan de rendementen in de particuliere huursector onder druk door concurrentie van investeerders uit het buitenland (Cicilia, 2019). Vervolgens hebben stijgende bouwkosten hebben geresulteerd in kleinere woningen met hogere vierkante meterprijzen woningtekort (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). *“De woning wordt gezien als exploitatiemiddel in plaats van iets dat wordt gezien als essentieel en van levensbelang”* (Messing, 2019), makelaar Troost (2019) bevestigt dat. Die marktwerking is in de sociale verhuur niet aan de orde in verband met het ‘puntensysteem’ en het ‘passend toewijzen’, Willemse en Vrijaldenhoven (2019) zeggen hier het volgende over:

*In de sociale voorraad is er geen markt, dat heeft normaalgesproken te maken met vraag en aanbod, en kwaliteit en prijs. (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019)*



Dat betekent dat iemand die in aanmerking komt voor een sociale woning, maar een maximale huur mag betalen. Bovendien is er middels het puntensysteem ook een maximum wat er aan huur voor een bepaalde woning gevraagd mag worden. Het ontbreken van een marktmechanisme heeft een prijskaartje, sociale huurwoningen leveren nooit op wat ze eigenlijk waard zijn (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Het puntensysteem is in deze zeer bepalend voor de wrijving tussen bestaande grotere woningen en nieuwe kleinere woningen; sociale huurders betalen daarvoor hetzelfde maximum. Ook voor hen geldt dat alleenstaanden groter willen wonen wanneer dat mogelijk is. Eigenlijk mist er – net als bij het fenomeen ‘scheef wonen’ – een (juridisch) instrument om gedurende de huurtermijn de woonsituatie aan te passen naar de omstandigheden van een huishouden. In beide gevallen, sociale huur en vrije sector, is de aanbodzijde onderhevig aan institutionele krachten, respectievelijk macro-economische conjuncturen en politiek-bestuurlijke termijnen.

## 5 Eenpersoonshuishoudens en hun wooneisen

Om de wooneisen van eenpersoonshuishoudens inzichtelijk te maken, wordt er ook in de beantwoording van deze deelvraag gebruik gemaakt van de verschillende factoren die Petkar en Macwan (2018) onderscheiden. Deze factoren beïnvloeden de woonwensen, alsmede die van eenpersoonshuishoudens. De factoren van Petkar en Macwan zijn dusdanig geordend dat ze de resultaten grotendeels op een steeds kleiner schaalniveau presenteren. Dat vertoont grote overeenkomsten met de uitgesproken benaderingen van De Lange (2019), Messing (2019) en de nota voor kleine woningen (Gemeente Rotterdam, 2016). Zij bekijken de woonwensen vanuit van het individu op de volgende manier: (1) hoe ziet mijn omgeving eruit en binnen welke reistijd bevinden zich voorzieningen van betekenis? (2) Wat wil ik met mijn gebouw? (3) Wat moet zich in mijn huis bevinden? Kortgezegd komt het neer op de kwaliteit van de omgeving, het gebouw en de woning. Zodoende wordt er overzichtelijk antwoord gegeven op de tweede deelvraag: *Welke concrete wooneisen stellen eenpersoonshuishoudens aan de kleine wooneenheden?* Ook deelvraag drie wordt in dit hoofdstuk behandeld. Door aan te sluiten op de beantwoordingsstructuur van deelvraag twee, wordt er direct een koppeling gelegd tussen de wooneisen van de beoogde doelgroep en de beperkingen en kansen van de kleine woning per factor. De beantwoording van deze deelvraag is ook zeer waardevol voor de aanbevelingen waarmee dit onderzoek wordt afgerond. Deelvraag drie luidde: *Wat zijn de kansen en beperkingen met betrekking tot de realisatie van nieuwe kleine wooneenheden?*

### 5.1 Sociaal demografisch

Verstedelijking is in het krappe Nederland immer een relevant agendapunt geweest in de ruimtelijke ordening, parallel aan het behoud van het kenmerkende polderlandschap. Een dalende gemiddelde huishoudensgrootte onder invloed van de toename van eenpersoonshuishoudens en een krappe woningmarkt maken die agendapunten alleen maar urgenter en controversiëler (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019). Die krappe woningmarkt is in de Randstad ook onderhevig geweest aan de trek naar de stad, die blijft aantrekkelijk (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Ruiter, 2019; Troost, 2019). De paradox tussen groen en meer woningen heeft geleid tot termen als verdichting en inbreiding. Bovendien heerst er in Nederland een cultuur waar een huis met een tuin het ideaal is (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Ofschoon het bovenstaande tegenstrijdigheden opwerpt, is het gepast te realiseren dat het hier nu ook geen immense toename van miljoenen mensen – met bijbehorende huisvestingseisen – betreft (Cicilia, 2019). We bouwen voor de verdunning van huishoudens. Maar inbreiden lukt de Nederlandse ruimtelijke ordening niet, De Ruiter (2019) verwoordt dat als volgt:

*Nederland is een te klein landje, die zitten te dicht op elkaar, die gaan boven op elkaar stapelen om ruimte te besparen en om natuur te kweken. Dat is eigenlijk wat een stad moet zijn: compact. Om groen, groen te houden. Dat is beleid, dat is ruimtelijke ordening. Want elk dorpje wil haar contour juist uitbreiden. Maar je moet misschien wel inbreiden, maar dat lukt ons niet. (De Ruiter, 2019)*

Verdichting, zoals we dat in Nederland kennen, staat in geen verhouding tot internationale begrippen. In Nederland is men erg zoekenden naar de balans qua verdichting: wat is sociaal wenselijk en wat is echt onleefbaar? Het creëren van stabiele woonmilieus met onderlinge verbindingen tussen bewoners is daarom erg waardevol; community vorming is cruciaal (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019). De toename van alleenstaanden gaat namelijk gepaard met individualisering, een tendens die wereldwijd waarneembaar is (De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019). De afnemende huishoudgrootte en de individualisering lijken gepaard plaats te vinden. Dat kleine woningen hoogstens een paar jaar bewoond worden

heeft uiteraard ook geen positief effect op de cohesie met de buurt en haar bewoners, het versterkt juist de individualisering (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Haagsche makelaar, 2019). En dat is direct de schaduwzijde van de kleine woning; het kan het proces van vereenzaming en individualisering, met alle gevolgen van dien, versnellen. En dat speelt niet alleen bij ouderen, maar ook bij jongeren (De Lange, 2019). Die anonimiteit speelt criminaliteit en ondermijning in de hand (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019). Messing (2019) beschrijft het gevaar van de kleine woning, waar thans sterk rekening mee gehouden moet worden, op de volgende manier:

*En de keerzijde is dat je ergens in een hoekje van je veel te kleine huis zit, met helemaal niks en dat je om drie uur 's nachts de was gaat lopen doen omdat je jouw burens niet durft tegen te komen. Omdat je zo erg een cocoon om jezelf heen hebt. (Messing, 2019)*

### *Kansen en beperkingen*

Niet alleen de buurten, maar ook de gebouwen moeten daarom betekenis krijgen zodat bewoners zich voor langere tijd kunnen identificeren en verbinden aan een specifieke plek. Die stadsidentificatie is afhankelijk van alle ideeën, herinneringen, gevoelens, waarden, etc. die in relatie gebracht kunnen worden met een fysieke omgeving (Proshansky, 1978; Zenker et al., 2015). De laatste jaren, kijkend naar de VINEX-locaties met al hun grondgebonden rijwoningen, zijn er in Nederland echter veel monotone buurten en gebouwen gerealiseerd (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Ruiter, 2019). Daar liggen kansen voor ontbrekende woonproducten zoals betaalbare, kleine, koop- en huurwoningen of een zorgconcept met woningen voor ouderen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019). Indien een buurt verschillende typologieën huisvest kunnen bewoners een heuse wooncarrière doorlopen. Eenzijdige buurten en gebouwen – met name hoogbouw – kunnen leiden tot anonieme leefgebieden zonder onderlinge verbindingen tussen bewoners, dat is een valkuil voor gebouwen met kleine appartementen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019). Persoonlijke psychologische, sociale en symbolische behoeften zijn dan niet verbonden aan een specifieke plaats. Gemeenschapsvorming krijg je indien je iets specifiek met elkaar deelt. Dié identiteit en dié afhankelijkheid van een plek bepaalt nu juist de mate van verbondenheid en betrokkenheid. *“Misschien moet ik het zorg of betrokkenheid noemen? Betrokkenheid is eigenlijk wel een belangrijk aspect”* (Messing, 2019). Willemse en Vrijaldenhoven (2019) missen dat stukje ‘betrokkenheid’ ook in de sociale huursector; we spreken elkaar niet meer aan, dat toont de machteloosheid van de maatschappij.

De kleine woning als katalysator van individualisering en vereenzaming is dus een groot gevaar voor de maatschappij, daarom moet een appartementengebouw onderlinge betrokkenheid stimuleren. Sociale cohesie binnen een gebouw kan bijvoorbeeld gecreëerd worden door variatie aan te brengen tussen de woningen, dat brengt diversiteit in gebruikers. Op wijkniveau heeft de Nederlandse ruimtelijke ordening dat altijd al goed gedaan (De Ruiter, 2019). Plekken om elkaar te ontmoeten kunnen dan zorgen voor interactie tussen de bewoners, dat zorgt voor gemeenschapsvorming. Deze plekken kunnen gedeelde voorzieningen zijn, maar kunnen ook prima bepaalde services zijn (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019). Er is een grote groep (alleenstaande) ouderen die zorg en service nodig hebben (Haagsche makelaar, 2019). Bovendien hebben sommige mensen echt hulp nodig bij het maken en onderhouden van contacten; als je ouder wordt en je merkt dat er steeds minder vrienden overblijven, wat kun je dan doen? (Messing, 2019). Community vorming kan dus een middel zijn om de individualisering en vereenzaming van de samenleving tegen te gaan. Het is dan van belang om scherp te hebben wat voor een type mensen gaat er wonen en kunnen zij samen ook een community vormen? Zodoende ziet De Lange (2019) zelfs mogelijkheden om de verschillen tussen een arm en rijk op klein schaalniveau kleiner te maken.

## 5.2 Locatie

De toename van eenpersoonshuishoudens is door heel Rotterdam waarneembaar (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019), alhoewel het gemeentelijk beleid, net als dat van Den Haag, stuurt op een concentratie van kleine woningen rondom openbaar vervoersknooppunten met veel voorzieningen. Beide gemeenten bestempelen die locaties als kansrijk voor de kleine woning; dat zijn de plekken om te verdichten (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019). De locatie van de kleine woning bepaalt dan ook alles volgens de lokale Haagsche makelaar (2019); je leeft namelijk in de omgeving, in de stad en niet in de kleine woning (De Ruiter, 2019). Willemse en Vrijaldenhoven (2019) brengen dat als volgt onder woorden:

*Die mensen willen niet alleen maar wonen op zo een plek, die willen daar gewoon leven. En dat is meer dan alleen wonen en daar heb je dus andere dingen voor nodig. (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019)*

Daarom is die kleine woning onlosmakelijk verbonden aan voorzieningen, in de directe bereikbaarheid en nabijheid binnen of buiten het gebouw, om zodoende de beperkte ruimte van de woning te compenseren (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019). Dat sluit aan op het onderzoek van Fennell (2013), daarin concludeert zij dat: de noodzakelijke hoeveelheid ruimte voor sociale activiteiten van een huishouden binnenshuis wordt bepaald door het sociale leven van een huishouden buiten de deur. Kortom: als het voorzieningenniveau optimaal is voor alleenstaanden, zijn zij bereid kleiner te wonen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Hoe groot een alleenstaande wil wonen is derhalve afhankelijk van de omgeving met al haar voorzieningen, dat voorzieningenniveau is in nagenoeg alle Rotterdamse en Haagse wijken voldoende (Troost, 2019). De kleine woningen buiten het centrum, met een iets lager voorzieningenniveau in de nabijheid, trekken echter een iets ander publiek en moeten daarom misschien ook iets groter zijn (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Haagsche makelaar, 2019). Dat is een ander uitgangspunt dan dat van stedenbouwkundige Messing (2019) die de kleine woning, zoals eerder vermeld, in eerste instantie plaatst in hoogbouw binnen een hoog stedelijk gebied. Hoewel het voorzieningenniveau in hoog stedelijk gebied haast immer hoog is en mensen daarom naar de stad trekken (Haagsche makelaar, 2019), betekent het niet dat de kleine woning gebonden is aan hoog stedelijk gebied. Het is gebonden aan de juiste voorzieningen.

Messing (2019) weerlegt zichzelf door de 'bereikbaarheidscurve' te introduceren, doelend op de verhouding tussen reistijd en omgeving. Binnen een doelgroep kunnen specifieke locatiecriteria van individuen verschillen, ofschoon ze wel gebruik willen maken van dezelfde voorzieningen. Indien een alleenstaande genoeg neemt met een langere reistijd is het mogelijk om in een omgeving te wonen met een lager voorzieningenniveau. Sommige VINEX-wijken, dorpen of buitenwijken zijn hiervoor geschikt, mits ze voorzien in een mix van primaire functies en efficiënt openbaar vervoer (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Messing verwoordt die kritieke rol voor de omgeving van kleine woning als volgt:

*Het stukje comfort heeft een fysieke component en een mentale component, wanneer je je dus ergens comfortabel voelt. En ik denk dat dat heel kritisch is bij een kleine woning, omdat je genoeg neemt met iets wat je heel beperkt naar je eigen hand kunt zetten en dat daarom belangrijker wordt dat je omgevingsfactoren en je voorzieningen zijn. (Messing, 2019)*

De Lange (2019) meent dat huisvesting op stedelijk niveau zich vooral richt op de alleenstaanden tot midden in de dertig. Maar juist in de dorpen is de vergrijzing enorm. Dat is een groep die op den duur ook wel kleiner wil wonen, mits het voorzieningenniveau goed is. Vandaar dat een gebouw met kleine woningen faciliteiten moet

huisvesten die het voorzieningenniveau aanvult, evenals dat deze faciliteiten van toegevoegde waarde voor de buurt zijn (De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019).

### *Kansen en beperkingen*

Functionering is het sleutelbegrip, bij de ontwikkeling van een aantal oudere industrieterreinen in Den Haag sturen ze daar ook op. Die locaties in de stad, rondom de stations, worden omgezet tot gemengde woon-werkgebieden (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019). De combinatie tussen wonen en (zware) bedrijvigheid is echter moeizaam. *“Een fabriekshal heeft toch ook een douche en een wc, waarom kan ik daar geen opklapbed neerzetten?”* vraagt De Ruiter (2019) zichzelf af. Dat mag niet van de bestemmingsplannen, een bestemmingsplan is defensief. Het beschermt. Terwijl wonen en werken tegenwoordig prima te combineren is. Investeren in innovatieve, technische oplossingen om niet alleen dicht op elkaar te wonen, maar ook te werken, lijkt hier de sleutel tot een flexibel geheel (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Ruiter, 2019). De nieuwe omgevingswet en het bijbehorende omgevingsplan – de vervanger van het huidige bestemmingsplan – moeten kansen gaan bieden om te experimenteren met de ruimte. Gebiedsontwikkelingen worden zo veel meer organisch, wat aansluit op de huidige manier van ontwikkelen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019). Initiatieven van bewoners en ontwikkelaars kunnen derhalve zelf het primaire voorzieningenniveau binnen bereik op peil brengen, waardoor de kleine woningen bijvoorbeeld ook in dorpse sferen kan functioneren.

## 5.3 Infrastructuur

Openbaar vervoer binnen handbereik en een divers voorzieningenniveau dat aansluit op de behoeften kunnen alleenstaanden doen kiezen voor een kleine woning. Evengoed, *waar bestaat dat voorzieningenniveau uit en wat zijn de eisen aan dat openbaar vervoer?* Een voorzieningenniveau is lastig te kwantificeren volgens een beleidsadviseur van de gemeente Rotterdam. Het gaat om een mix van functies, zoals winkels, ontmoetingsplekken of een café of restaurant. Of een tand- of huisarts in de buurt (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019). Echt noodzakelijke voorzieningen zijn er niet, een breed aanbod met veel variatie en diversiteit is bepalend (Messing, 2019). Waar het beleid voorheen gestoeld was op het realiseren van woningen – dan komen de voorzieningen vanzelf wel – realiseert men zich hedendaags dat het creëren van een uitgebalanceerd pakket aan voorzieningen net zo belangrijk is (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Het ontmoeten van mensen is daarbij noodzakelijk, een alleenstaande moet alleen wel de mogelijkheid hebben om keuzes te maken welke voorzieningen hij of zij daarvoor wil gebruiken (De Lange, 2019; Messing, 2019). Sommige willen die voorzieningen dichtbij hebben, anderen zijn ook content als die voorzieningen zich wat verder weg bevinden. Hier speelt de ‘bereikbaarheidscurve’ weer een belangrijke rol (Messing, 2019).

De Lange (2019) biedt in haar projecten – naast de woning zelf – gebouw-gebonden en buurt- of wijk-gebonden voorzieningen aan, het gaat hier dan over faciliteiten of diensten op verschillende schaalniveaus.

*Je hebt de gezamenlijke privéruimten in je gebouw, die zijn voor de bewoners. Dan heb je de gezamenlijke ruimten, die zijn ook voor de buurt. (De Lange, 2019)*

Die faciliteiten en diensten in het gebouw, meestal in de plint van het gebouw, moeten de in de directe omgeving missende voorzieningen voor de bewoners van kleine woningen aanvullen. Het voorzieningenniveau wordt zodoende uitgebreid naar het gewenste niveau, daardoor is dit concept ook kansrijk buiten de binnenstad (De Lange, 2019). Een studeer- of werkkamer, een logeerkamer, een grote woonkeuken, dakterras, etc. worden genoemd als voorbeelden van gezamenlijke privéruimten, dit soort ruimten compenseren letterlijk de beperkte ruimte van de kleine woning. *“Bij een appartementencomplex met zestig woningen kun je rustig een logeerkamer regelen met een badkamer”*, aldus De Ruiter (2019). De kleine woning wordt interessant wanneer dat soort voorzieningen en services gedeeld kunnen worden. Een café, wasserette, winkel of restaurant zijn veelvuldig ter

referentie genoemd als mogelijke voorziening voor de gehele buurt (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Maar een gebouw kan ook de omgeving schoner maken, bijvoorbeeld door installaties die vervuilde waterpartijen of lucht filteren. Dan ga je andere waarden toevoegen, vooral waarden voor de omgeving (De Ruiter, 2019). Dit soort ontwikkelingen met kleine woningen moeten in ieder geval een leefbaar en bruisend geheel vormen, daar hechten de meeste eenpersoonshuishoudens veel waarde aan (Haagsche makelaar, 2019; Troost, 2019). Door gebouwen zo te ontwerpen en dit alles zo te combineren, is het mogelijk de gemeenschap en hun 'betrokkenheid' verticaal of horizontaal te regisseren (Messing, 2019). Het aanbieden van diensten en voorzieningen is echter nieuw voor vastgoedinvesteerders en woningcorporaties die woningen verhuren. Dit soort diensten blijven ook niet in de eigen portefeuille, beide partijen hebben hier nog geen ervaring in en zijn zoekende naar de mogelijkheden (Cicilia, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven; 2019).

Mobiliteitsconcepten die aansluiten op de desbetreffende locatie en afstand tot voorzieningen zijn een primaire behoeften van eenpersoonshuishoudens die in een kleine woning leven (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019, Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019). Dit betreft niet enkel een auto om te delen, dat kan ook met elektrische fietsen, scooters, steppen, scootmobiel of iets dergelijks. Dat moet worden gefaciliteerd, afhankelijk van de leefstijl kan dit dan ook worden toegepast in een dorps omgeving (De Lange, 2019).

### *Kansen en beperkingen*

Wat betreft voorzieningen is flexibiliteit wederom belangrijk, ook functioneel gezien. De Ruiter (2019) vraagt zich af: *“waarom geen kapper op de derde verdieping? Dat mag niet van een bestemmingsplan. Die vrijheid zou je kunnen geven.”* Messing (2019) sluit zich daarbij aan: *“voor elk gebrek aan zelfregulering hebben we een wet bedacht”*, maar misschien is er ruimte voorflexibiliteit binnen die regels. Zeggenschap en vrijheid voor de bewoners; voorzie in je eigen behoeften. Een nader overeengekomen basis met bepaalde kaders, maar met genoeg ruimte voor een eigen invulling. Het wordt dan een product van de doelgroepen, niet voor de doelgroepen (De Ruiter, 2019; Messing, 2019). We toetsen nu aan regels die we onszelf opleggen.

Dat dynamische gebruik van de kleine woning en haar infrastructuur is voor veel sociale huurders op dit moment nog een brug te ver. Die huurders zijn voor het merendeel traditioneel denkende mensen die vaak een ander verwachtingspatroon alsmede leefpatroon hebben. Voorzieningen delen is voor hen een ware cultuuromslag waar nog niet iedereen aan toe is, laat staan een soort zelfbeheer (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Elektrische deelauto's zijn voor hen ook nog een brug te ver, terwijl dit voor eenpersoonshuishoudens juist een must is; die hebben steeds minder een eigen auto. Die hechten meer waarde aan een goede fietsenstalling en efficiënt openbaar vervoer in de nabijheid (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019). En dat heeft ook gevolgen voor parkeernormeringen in projecten vlakbij openbaar vervoersknooppunten, een beleidsadviseur van de gemeente Den Haag verwoordt deze ontwikkeling als volgt:

*Ze hebben veel minder een auto. Alle nieuwe plannen rondom stations, daar is de parkeernorm al heel erg op aangepast op het feit dat mensen steeds minder vaak een auto hebben. En dat mensen accepteren dat als je in de stad woont, je eigenlijk moeilijk een auto eropna kunt houden. Of dat het gewoon geld kost. Maar hoe verder je uit het stadscentrum komt, hoe minder acceptabel dat is voor mensen. Omdat de auto dan toch iets meer de norm is, en op de VINEX-locaties al helemaal. (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019)*

## 5.4 Milieu

Deze sub-paragraaf omhelst onder andere de thema's klimaat, duurzaamheid en gezondheid. Het is van geringe invloed op de verhuisgeneigdheid, er blijkt ook maar een heel klein deel van de alleenstaanden die kiezen voor een kleine woning vanwege dat soort aanverwante idealen. In de theorie werd verondersteld dat voor hen de keuze voor een microwoning te maken heeft met een (milieu)bewuste levensstijl, daarom kiezen zij voor een kleinere (stedelijke) footprint en voor het minimaliseren van de milieugevolgen die hier horen bij grote ontwikkelingen (Chapple et al., 2011; Infranca, 2014). Een beleidsadviseur van de gemeente Den Haag (2019) gelooft dat die groep bestaat, maar dat het wel een soort niche is. Zij zijn immaterieel ingesteld en hechten dus geen waarde aan veel of dure bezittingen, of luxe, of dus woonruimte. Vanuit hun intrinsieke waarden kiezen zij voor een duurzaam en minimalistisch leven. Willemse en Vrijaldenhoven (2019) menen dat er in de sociale huursector maar weinig mensen zijn die dit uit ideële overwegingen doen:

*De mensen die redeneren vanuit de intrinsieke motivatie, maar dat zullen er maar weinig zijn in onze doelgroep. Zij vinden het goed voor het milieu; een kleine footprint, etc. (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019)*

Projectontwikkelaar De Lange (2019) schets het profiel van deze idealisten: het zijn vooral de jongeren die nu op school zitten. Zij hebben behoeften aan flexibiliteit en willen zich makkelijk kunnen verplaatsen, dan is het helemaal niet praktisch om veel bezittingen te hebben (Cicilia, 2019). Die denken: waarom moet ik alles zelf hebben als ik het ook kan huren? Een aantal basisvoorzieningen is afdoende, allicht moeten we als maatschappij zelfs helemaal af van gebouwen en woningen in eigendom (De Ruiter, 2019). In die levensstijl lopen dus wel wat discussies, hoe groot mag zo een woning bijvoorbeeld dan zijn? (De Lange (2019). Ook hierin speelt gezondheid een belangrijke rol, net als veiligheid. Daar zijn al die regels ook voor bedoeld. "Een kamer zonder daglicht is niet gezond voor de mens" meent Messing (2019). Voldoende daglicht, een goede akoestiek en een goede ventilatie zijn verantwoordelijk voor een woning waarin men gezond kan leven (De Ruiter, 2019). Alhoewel sommige respondenten deze op- en aankomende stroming reeds erkennen, worden deze woonmotieven ook ontkracht. "Duurzaamheid als geheel wel, elke dag meer. Maar ik heb nog niet gehoord: ik neem een kleine woning omdat het duurzaam is." (Haagsche makelaar, 2019). Maar er is eerst een aantal andere wensen, zoals grootte en locatie, voordat duurzaamheid een rol begint te spelen.

### *Kansen en beperkingen*

De maatschappelijke duurzaamheid of toekomstbestendigheid wordt daartegenover veel betwist. Zijn de kleine woningen op lange termijn nog steeds een goed product? (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019). Indien de kleine woningen in de toekomst niet meer renderen moeten ze her te bestemmen of te gebruiken zijn als bijvoorbeeld kantoor, vergaderruimte, hotelkamer, etc. Wellicht kunnen kleine woningen worden samengevoegd tot een grotere woning, daar moet vooraf goed over nagedacht worden (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; Troost, 2019). Het is daarom nu ook niet verstandig om heel veel kleine woningen te ontwikkelen, die worden momenteel wel afgenomen, maar de focus moet nu niet alleen op die kleine woning liggen. Er moet ook gebouwd worden voor allerlei doelgroepen die in de stad willen wonen. Variatie in woningtype, een helder concept daaromheen en de vereiste voorzieningen nabij zijn samen de sleutel tot maatschappelijk duurzaam ontwikkelen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019). De gemeente Rotterdam en Den Haag trachten hierin te sturen door een maximum te stellen aan het aantal kleine appartementen en door een minimum te stellen aan het aantal sociale huurwoningen per ontwikkeling. Zo mag bijvoorbeeld maximaal 20% van het totaal aantal woningen van een project een kleine woning zijn en minimaal 30% van de woningen moet bestemd zijn voor de sociale verhuur. De gemeente heeft verschillende instrumenten, afhankelijk van de eigendomssituatie, om op hun vigerende beleid concreet te maken (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019). Overigens

bouwen woningcorporaties graag iets ruimer om ook in de toekomst een product te hebben dat meerdere doelgroepen kan huisvesten (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

## 5.5 Financieel

Betaalbaarheid is de voornaamste reden om klein te gaan wonen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019), in zowel de huur- als de koopsfeer. Bovendien is er in de huursferen een onderscheid te maken tussen de vrije huur en de sociale huur, zo ook in hun doelgroepen en behoeften. Alleen, *wat is dan een betaalbare kleine woning voor eenpersoonshuishoudens en wat niet?* Uit het theoretisch kader is naar voren gekomen dat dit inkomensafhankelijk is, maar de minimum beraamde totale woonlasten (inclusief bijkomende woonuitgaven zoals de lasten voor energie en water) van eenpersoonshuishoudens in 2015 lag ergens tussen de €465 en €700 per maand. De totale woonlasten – worden nog betaalbaar geacht wanneer dit niet meer is dan 40 procent van het netto-inkomen (Haffner & Boumeester, 2014; Hulchanski, 1995; Stone, 2006).

Eenpersoonshuishoudens met een bruto jaarinkomen van maximaal €22.700 mogen in 2019 bij een woningcorporatie conform het ‘passend toewijzen’ maximaal €607 kale huur per maand (eerste aftoppingsgrens) betalen. Die huur is meer dan de €412 gemiddelde netto woonuitgaven per maand die alleenstaande sociale huurders in 2015 hadden, hoewel de woonquotebenadering (dertig procent) laat zien dat die kale huurprijs van €607 per maand in 2019 als betaalbaar wordt ervaren door alleenstaanden. Deze woonquote, inzichtelijk gemaakt in tabel 5, is ten opzichte van 2015 met bijna 4% gedaald, de huursubsidie speelt hierin parten. De primaire doelgroep waar zo een kleine woning aan toegewezen dient te worden is echter gering in de sociale sector (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Die toewijzing geschiedt op basis van de relatie tussen inkomen, huishoudgrootte en de huurprijs. De kale maandelijkse huur van alleenstaanden, met een maximaal jaarinkomen van €38.035, die sociaal huren mag maximaal €720 bedragen. In dat geval komt woonquotering boven de grens die als betaalbaar wordt ervaren. Zij hebben echter een grotere kans om ook een grotere woning toegewezen te krijgen, de groep die bewust kiest voor een kleine woning is zeer beperkt. Kleine nieuwbouwappartementen leggen het in die zin af tegen de bestaande grotere woningen. Aan de andere kant worstelt de woningcorporatie met de vraag: *mag een eenpersoonshuishouden die een laag inkomen en een lage huur heeft een twee- of driekamerwoning verwachten?* (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

Alhoewel de betaalbaarheid dus onwijs onder druk staat, is dat niet het enige. Het puntensysteem bemoeilijkt de nieuwbouw van (kleine) woningen in het stedelijke voor de sociale sector. Vanwege de kwaliteit die nieuwbouw biedt, hebben die kleine woningen in het stedelijke – die hoog scoren onder andere door een hogere WOZ-waarde – een woonoppervlakte van slechts circa 24 vierkante meter (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). In deze wordt er uitgegaan van een nieuwbouwwoning die €180.000 kost met een energielabel van A++. Conform het puntensysteem mag er voor deze microwoningen maximaal €710 per maand aan kale huur gevraagd worden, terwijl de primaire doelgroep niet meer dan €607 huur per maand mag betalen. Markt en regelgeving zijn hier uit balans. Ontwikkelaars krijgen dit niet rond gerekend, mede doordat zij in hun business cases rekenen met de maximale opbrengsten terwijl die woningen dit niet kunnen opbrengen. Hoewel de kleine woning desgevraagd maatschappelijk gezien moeilijk rendeert, is dat financieel gezien een ander verhaal. Bovenstaande vatten Willemse en Vrijaldenhoven (2019) als volgt samen:

*Voor vrijwel alle sociale huurwoningen is er sprake van een ‘onrendabele top’, dat is voor een kleine woning niet anders. Bij een kleine woning is die wellicht iets lager omdat de vierkante meterprijs wat hoger is – maar rendabel zal het niet snel worden – de huurprijs die we kunnen vragen door dat passend toewijzen is voor die kleine woningen niet veel anders dan voor die grote woningen. Daarom rendeert hij financieel gezien misschien iets beter. Maar het is niet het product waar vraag naar is. (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019)*



Zowel de gemeente Rotterdam als Den Haag stuurt op betaalbare huisvesting voor de lage en middeninkomens, in Rotterdam wordt er daarom dit jaar een 'Actieplan Middenhuur' geïntroduceerd. Het doel van dit beleidsdocument is het vergroten van het aanbod van huurwoningen tussen de €720 en €1000 per maand, verhuurders worden hierin verplicht de huren voor de komende vijftien jaar vast te leggen (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019). Dit beleid treft ook de kleine woningen die volgens een beleidsadviseur van de gemeente Den Haag (2019) voornamelijk in de vrije verhuur terecht komen, daar wordt er voor veertig vierkante meter een huur gevraagd van net boven of onder de liberalisatiegrens (Cicilia, 2019). Deze appartementen zijn een slag groter omdat de vrije sector niet gebonden is aan een puntensysteem, hierdoor is ook het concept 'Friends-woningen' ontstaan. Achter één voordeur zitten drie huurders, die allemaal €850 huur per maand betalen (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019). Cicilia (2019) erkent ook dat investeren in de Nederlandse binnensteden moeizaam is, de rendementen in particuliere huursector staan namelijk onder druk. Dit komt doordat er meer concurrentie is van investeerders uit het buitenland, zij nemen met lagere rendementen genoegen.

	Besteedbaar jaarinkomen	Besteedbaar inkomen per maand	Netto woonuitgaven per maand	Woonquote (30%)
Huurder met bruto jaarinkomen tot €22.700	€ 19.629 (max.)	€ 1.636	€ 471 ***	28,8%
Huurder met bruto jaarinkomen tussen €22.700 en €38.035	€ 23.023 **	€ 1.919	€ 664	34,6%
Huurder met bruto jaarinkomen vanaf € 38.035	€ 27.136 (min.)	€ 2.261	€ 720	31,8%
Koper met bruto jaarinkomen van €30.000 (hypotheek €137.000) *	€ 23.354	€ 1.946	€ 297 ****	15,3%
<p>*annuïteitenhypotheek, 1,5% rente  **gerekend met gemiddelde (€30.368)  ***na aftrek huursubsidie  ****na aftrek hypotheekrente</p>				

Tabel 5: Indicatie woonquote eenpersoonshuishoudens die huren in 2019 (Checkbrutonetto.nl, z.d., Eigen bewerking)

De €720 kale huur per maand komen ook overeen met de prijzen die de Rotterdamse makelaar Troost (2019) schetst voor 'short stay' appartementen. Door de appartementen tijdelijk te verhuren zijn deze appartementen vooral in trek bij alleenstaanden uit het buitenland, de appartementen zijn volledige gemeubileerd en alle energie-, service en voorzieningskosten zijn inbegrepen. De huurprijzen voor de appartementen liggen tussen de twintig en vijftig vierkante meter op grofweg €900 per maand. Troost (2019) zegt hierover het volgende:

*De huurprijzen liggen dus eigenlijk honderden euro's lager, maar het is een all-in huurprijs. Als je met je rolkoffer en je tandenborstel aankomt en wanneer je weer weg wilt ben je weer weg. De stookkosten zijn berekend op normaal gebruik, dan weet je vooraf precies waar je aan toe bent. (Troost, 2019)*

In de 'Woonagenda 2019-2023' (Gemeente Den Haag, 2019) worden in de koopsector verschillende segmenten onderscheiden, de goedkoopste klasse bestaat hierin uit woningen tot €137.000. In tabel 5 is daarom ook het besteedbaar inkomen en de woonquote voor woningeigenaren inzichtelijk gemaakt voor die klasse. Kanttekening bij deze relatief lage woonquote moet gemaakt worden ten aanzien van de bijkomende woonlasten voor een woningeigenaar, die zullen relatief hoger zijn dan die van een huurder. Bovendien zijn woning in die prijsklasse erg schaars. Een alleenstaande met een bruto jaarinkomen van €30.000 kan net een hypotheek afsluiten (in dit voorbeeld is er niet meer eigen geld ingelegd dan noodzakelijk) om een woning van €137.000 te kopen (Independer, z.d.). Hoewel de woonquote bijzonder laag is, blijkt uit deze gegevens dat het instapniveau op de woningmarkt erg hoog is. Starters kunnen de woningmarkt niet of nauwelijks betreden omdat de hypotheek die zij kunnen afsluiten, mede doordat de hypotheekregels flink zijn aangescherpt, een zeer beperkte

keuze aan woningen biedt (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019). Een starterssalaris betekent niet automatisch een starterswoning. De link naar een woningmarkt waarin de nieuwbouw steeds kleiner wordt is nu snel gelegd. De reguliere appartementen zijn door de schaarste voor veel starters op de woningmarkt onbetaalbaar geworden, tevens zijn de bouwkosten gestegen en staan de rendementen onder druk. Als reactie hierop zijn de woningen kleiner geworden en is het gat tussen de huur- en koopmarkt toegenomen.

### *Kansen en beperkingen*

De Lange (2019) zoekt in haar projecten naar mogelijkheden om woningen weer betaalbaarder te maken en het gat tussen de koop- en huurmarkt te slechten. Bijvoorbeeld door woningen goedkoper aan de corporatie of investeerder aan te bieden – dit kan door op een andere manier te bouwen – zodat wanneer mensen dezelfde huur betalen als normaal, zij tegelijkertijd een financiële buffer opbouwen tijdens hun huurperiode. Bij verhuizing kan men dit gebruiken als investering om een woning te kopen of om duurder te huren. De kleine woning biedt kansen om te experimenteren met financieringsconstructies, alleenstaanden kunnen op die manier misschien wel hun eerste stappen op de woningmarkt zetten (Messing, 2019). In Den Haag heeft een politieke partij een voorstel ingediend voor ‘huurkoop’, het is een soort ingroeimodel waarbij mensen een woning eerst huren en daarna kunnen kopen (Beleidsadviseur van de gemeente Den Haag, 2019). De Ruiters (2019) ziet in de toekomst zelfs mogelijkheden om beschikbare woningen te huren voor een bepaalde tijd middels een app, woningen delen zoals dat nu met auto’s en scooters gebeurt. De samenleving moet dan wel veel minder materialistisch gaan leven. De manier van financiering moet aansluiten op het concept.

## 5.6 Fysieke kenmerken

Beide gemeenten maken beleid om het woningaanbod aanzienlijk te vergroten nu er te weinig aanbod is om in de vraag te voorzien. Alhoewel kwantiteit nu dus erg belangrijk is, is kwaliteit leidend. Slim ruimtegebruik op alle schaalniveaus, in nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen, moet alleen wel aansluiten op de woonbehoeften, ook op die van alleenstaanden. Het concept – en de marketing daarvan – moeten aansluiten op de gelijke wensen en interesses van huishoudens met dezelfde levensstijl (De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019). Op dit moment zijn er een aantal concrete concepten in gebruik die dit al doen, zoals ‘Friends-woningen’, ‘Short stay’ appartementen, ‘The Student Hotel’, ‘Change=’, ‘Ori living’, ‘Zoku’, ‘The James Company’ en de ‘Waldo’s’ (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Troost, 2019). Al deze concepten hebben iets met elkaar gemeen; gedeelde voorzieningen en een beperkte persoonlijke woonoppervlakte.

Zo een kleine woning moet van alle primaire gemakken voorzien zijn; een eigen slaapkamer, een eigen badkamer, een eigen toilet en een eigen keuken. Die ruimtes wil men toch het liefst voor zichzelf hebben en dat past prima in een tweekamerappartement mits de formaten maar juist zijn (De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Troost, 2019.) Het programma op een plattegrond is voor alle eenpersoonshuishoudens nagenoeg vergelijkbaar, in onze wetgeving (het Bouwbesluit) worden er ook eisen en een minimum aan gesteld (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Ruiters, 2019). Uiteraard geven eenpersoonshuishoudens over het algemeen de voorkeur voor een driekamerappartement, maar dat hangt weer samen met de financiële mogelijkheden. Een efficiënte indeling is mogelijk in een compacte, vierkante woning met weinig verkeersruimte. Geen lange smalle woningen (Haagsche makelaar, 2019). Een efficiënte ruimte, om zaken op te bergen of om te kunnen rommelen, is tevens onmisbaar. De kleine wooneenheden worden als kwalitatief ervaren wanneer ze gebruiksvriendelijk zijn, steeds kleinere woningen bouwen moet geen doel op zich worden.

### *Kansen en beperkingen*

Voldoende daglichttoetreding is de sleutel naar een goed functionerende kleine wooneenheid, daar zijn de regels van het Bouwbesluit onder andere voor bedoeld (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam; De Ruiters, 2019). Dit werkt, zeker bij transformatieopgaven, bemoeilijkend. Gevels zijn

statische elementen en de gevelopeningen zijn constructief zeer bepalend voor mogelijke indelingen (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Ruiter, 2019). De gevels bieden echter ook kansen, denk hierbij aan uitklapbalkons, gevels die open kunnen, etc. Dat moet allemaal flexibeler. Dat geldt ook voor vaste aansluitingen zoals een rioolafvoer, een meterkast of de waterleiding. Veel van die technieken bestaan al, ze zijn op dit moment alleen duur. Denk hierbij aan een douche die water filtert en hergebruikt of een toilet dat compost produceert (De Ruiter, 2019). Echter, op dit moment is een sparing in de wapening, om zodoende ooit een doorgang in het beton uit te kunnen zagen, het meest innovatief. Buitenruimten worden zo gepositioneerd dat ze in de toekomst, net als de woningen, samengevoegd kunnen worden. In praktijk gebeurt dat echter nauwelijks (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Cicilia, 2019; De Ruiter, 2019), daarom wordt er momenteel volop geëxperimenteerd met modulaire systemen voor binnenwanden (De Lange, 2019). Ook het gebruik van installaties in gebouwen moet anders, innovatiever, dat werkt nu beperkend.

## 5.7 Synthese

Het bewaken van gebalanceerde verstedelijking en verdichting is in het dichtbevolkte Nederland een sociaalgeografische opgave. Een hogere dichtheid woningen moet gepaard gaan met een hoge mate van sociale en fysieke verbondenheid met de omgeving, zij vormen de basis van een leefbaar en stabiel woonmilieu. Een optimale leefomgeving is een remedie tegen de mondiale individualisering of, erger nog, vereenzaming (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019). Strategische architectuur en stedenbouw van gebouwen en buurten – die een grote variëteit aan woontypologieën en gebruikers huisvesten – moeten community vorming in met name monotone buurten bevorderen. Locaties rondom openbaar vervoersknooppunten lenen zich hier voor daar zij (kunnen) voorzien in mobiliteitsconcepten die aansluiten bij een bredere doelgroep, waaronder de eenpersoonshuishoudens die vaak geen eigen auto hebben. Daarnaast beschikken deze locaties overwegend over een uitgebalanceerd voorzieningenniveau op meerdere schaalniveaus, ondanks een vastgoedsector die nog niet gewend is aan het aanbieden van faciliteiten (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

Bovenstaande vergt een andere manier van ruimtelijke ordening en ontwikkeling; organische gebiedsontwikkeling of adaptief plannen. Initiatieven zijn dan veel meer proces dan project gestuurd, vooraf is het resultaat nog niet bekend (Buitelaar et al., 2012b). De nieuwe omgevingswet en -plan lijken hierop in te spelen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019). Het biedt meer ruimte aan zelfregulatie en zelfbeheer van bewoners en marktpartijen, de overheid is dan een meer faciliterende rol toebedeeld. Tevens impliceert dit mogelijkheden voor nieuwbouwprojecten op de 'lastige' locaties; binnenstedelijk bouwen vergt meer tijd en geld (ANP, 2018; NOS, 2019). Kleinschalige verstedelijkingsprojecten bieden de vraag van de eindgebruiker het gewenste platform (Buitelaar et al., 2012a; Buitelaar et al., 2012b). Uitnodigingsplanologie biedt dit soort initiatieven een meer centrale plek, hierbij wordt de maatschappij uitgenodigd om zelf te interveniëren in de ruimtelijke omgeving (Muñoz Gielen, 2014). Derhalve anticiperen ontwikkelingen doorgaans op de behoeften die er dan zijn (Buitelaar, 2012), draagt het positief bij aan het huidige woningtekort (Lennartz, 2018) en worden monotone buurten kansrijke objecten voor transformatie tot leefbare gebieden zoals Jacobs (1962) die beschrijft. Uiteraard is hier ook plek voor de opkomst van de eenpersoonshuishoudens en hun woonbehoeften.

## 6 Conclusie

Dit onderzoek heeft getracht te achterhalen wat de (on)mogelijkheden voor de productie van kleine wooneenheden in de Randstad zijn om zodoende de toename van eenpersoonshuishoudens te kunnen huisvesten. Het doel was om de woonbehoeften van eenpersoonshuishoudens en de voorwaarden tot bewoning van de kleine woning te achterhalen, alsmede de zienswijzen van de drie perspectieven op deze fenomenen inzichtelijk te maken. Het achterliggende verband dat is onderzocht betrof die tussen de kleine woning en een stedelijke omgeving. Hierbij stond de volgende onderzoeksvraag centraal:

*Wat zijn (on)mogelijkheden voor de productie van kleine wooneenheden in Rotterdam en Den Haag om de ontstane en verwachte groei van verschillende eenpersoonshuishoudens te kunnen huisvesten?*

De beantwoording van de deelvragen vormen tezamen de basis van de conclusie en daaruit voortvloeiende aanbevelingen van dit onderzoek. Dit hoofdstuk eindigt met een synthese ter beantwoording van bovenstaande centrale onderzoeksvraag.

### 6.1 Beantwoording deelvragen

Om tot beantwoording van de hoofdvraag te kunnen komen, worden de deelvragen nogmaals kort één voor één behandeld.

- 1. Hoe bezien overheid, markt en samenleving de vraag naar kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens in Den Haag en Rotterdam?*

Het huidige woningaanbod sluit niet aan op de behoeften van de markt. Onder andere huishoudverdunding, stadsimmigratie en groeiende financiële mogelijkheden hebben geleid tot een kwantitatief en kwalitatief tekort aan woningen in de Rotterdam en Den Haag. Beide gemeenten hebben daarom maatregelen getroffen om binnen de stadsgrenzen te verdichten. Echter, de afgelopen jaren heeft die grote vraag naar woningen, alsmede de stijgende bouwkosten, geresulteerd in enorme prijsstijgingen. Starters op de woningmarkt zijn hier met name de dupe van geworden, kleinere woningen zijn zodoende als oplossing voor de betaalbaarheid ontstaan (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

Die kleine woningen tot vijftig vierkante meter zijn alleen geschikt voor eenpersoonshuishoudens, ze zijn te klein voor huishoudens die bestaan uit meerdere personen (De Ruiter, 2019; Messing, 2019). Een eenduidige omschrijving van de doelgroep eenpersoonshuishoudens wordt er niet gehanteerd, dat komt doordat alleenstaanden niet altijd eenpersoonshuishoudens zijn. Tussen de woningprogramma's voor verschillende type eenpersoonshuishoudens zit nauwelijks verschil, alhoewel de beoogde doelgroep van een microwoning voornamelijk bestaat uit starters op zowel de huizen- als de arbeidsmarkt (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019). In die groep is wel een onderscheid te maken in de financiële wenselijk- en mogelijkheden. Zo is er een groep alleenstaanden die dit product wil kopen als een soort opstapwoning, deze groep wordt vanwege de betaalbaarheid alleen gedwongen om klein te wonen terwijl ze dat misschien niet willen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019). Ook is er een (beperkte) groep alleenstaanden die vanuit hun intrinsieke waarde bewust zo klein mogelijk willen leven. De jongeren van nu hebben behoefte aan flexibiliteit, een huurwoning is hier uitermate voor geschikt (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Verhuurders kijken naar hun vastgoed en doelgroep vanuit een langer termijnperspectief

en dat betekent dat huurwoningen allerlei type doelgroepen en huishoudens moeten kunnen blijven huisvesten. Kleine woningen passen – vanwege de immobiele, langdurige en onelastisch eigenschappen van vastgoed – lastig in die bredere benadering van doelgroepen, die benadering wordt overigens gedreven door de gewenste constante cashflow op lange termijn (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Cicilia, 2019; Messing, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

Vanwege de betaalbaarheid is de kleine woning dus in trek, om een eenzijdig aanbod te voorkomen stellen de gemeente Rotterdam en Den Haag een minimum aan de oppervlakte en een maximum aan het aantal. De kleine woning is namelijk een risico voor de leefbaarheid, het tijdelijke en acute gebruikerskarakter zorgt ervoor dat bewoners slechts passanten worden zonder binding met de buurt. Daarom – en vanwege de beperkte ruimte in de woning – zijn aanvullende voorzieningen in het gebouw die community vorming stimuleren gewenst (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

## *2. Welke concrete wooneisen stellen eenpersoonshuishoudens aan de kleine wooneenheden?*

De verdunning van huishoudens en toename van alleenstaanden gaat gepaard met individualisering, stabiele woonmilieus met een hoge mate van onderlinge verbondenheid zijn daarom essentieel. Tijdelijke bewoning, wat de kleine woning kenmerkt, heeft hier een negatief effect op. Sterker nog, kleine woningen kunnen het individualiserings- en vereenzamingsproces juist versterken. Deze wereldwijde tendens speelt niet alleen bij ouderen, maar zeker ook bij jongeren. Gebouwen of buurten met kleine woningen moeten daarom altijd een concept bevatten waar community vorming centraal staat (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

Het gemeentelijk beleid van Den Haag en Rotterdam is gericht op verdichting rondom openbaar vervoersknooppunten met veel voorzieningen, op die locaties renderen kleine woningen volgens hen ook het meest optimaal (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). De locatie van zo een woning is ook alles bepalend; je leeft namelijk niet in de kleine woning, maar in de omgeving. Die kleine woning is gebonden aan voorzieningen in de directe bereikbaarheid en nabijheid binnen of buiten het gebouw, zodoende wordt de beperkte ruimte van de woning gecompenseerd. Indien het voorzieningenniveau optimaal is voor een eenpersoonshuishouden, is het bereid kleiner te wonen. De kleine woning is dus niet gebonden aan een (hoog) stedelijk klimaat, het is gebonden aan de juiste voorzieningen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Echt noodzakelijke voorzieningen voor de kleine woning bestaan er niet, een breed aanbod met veel variatie en diversiteit is bepalend. Anders gezegd: een mix van functies waarbij 'ontmoeten' fundamenteel is. Een optimaal voorzieningenniveau is voor elk eenpersoonshuishouden ook anders, het hangt tevens samen met de reistijd. Indien men genoeg neemt met een langere reistijd – uiteraard tot een bepaald maximum – is klein wonen mogelijk in een omgeving met een laag voorzieningenniveau. Efficiënt openbaar vervoer en een goede fietsstalling in de nabijheid is daarom zo belangrijk, eenpersoonshuishoudens hebben ook minder vaak een eigen auto. Mensen accepteren dat wanneer ze in de stad wonen, alleenstaanden die klein wonen hebben behoeften aan andere mobiliteitsconcepten die passen bij de locatie en afstand tot voorzieningen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

Waar betaalbaarheid voor de meesten de primaire reden is om klein te gaan wonen, kiest een niche voor dit woningtype omwille van een (milieu)bewuste levensstijl. Zij zijn immaterieel ingesteld en zij kiezen vanuit hun intrinsieke waarden voor een duurzaam en minimalistisch leven, een woning in de huursfeer sluit goed aan op die levensstijl. Alleenstaanden die klein willen wonen vanuit financieel perspectief kunnen het best zo een woning kopen, dat is vanwege strenge hypotheekvoorschriften en hun prille positie op de arbeidsmarkt echter lastig. Daarom moeten veel starters op de woningmarkt uitwijken naar een huurwoning, waardoor zij per maand

veel duurder uit zijn. (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019). De woonquote van huurwoningen ligt voor eenpersoonshuishoudens rond de 30%, voor eenpersoonshuishoudens met een koopwoning is dit – zoals weergegeven in tabel 5 – circa de helft (15%). Een starter moet dan minimaal een jaarinkomen hebben van €30.000, thans betalen zij veel meer voor een koopwoning dan dat die woning op termijn waard is. Daar de sociale woningbouw gebonden is aan allerlei regels omtrent kwaliteit en inkomen, is de ontwikkeling van kleine woningen voor hen onrendabel gebleken. Echter, zij zien wel kansen voor de tijdelijke verhuur (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

De kwaliteit in de breedste zin van het woord is voor de Haagsche en Rotterdamse gemeenten leidend, daar er vanuit de samenleving behoeften is aan kwantiteit. Beide gemeenten sturen slim ruimtegebruik op allerlei schaalniveaus in nieuwbouw- en transformatieontwikkelingen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Gemeente Den Haag, 2019; Gemeente Rotterdam, 2018). Kwaliteit houdt in deze in dat een kleine woning van alle primaire gemakken, mits in de juiste formaten, voorzien moet zijn. Een slaapkamer, badkamer, toilet en keuken wil men voor zichzelf hebben en dat past in een efficiënte vierkante tweekamerwoning met weinig verkeersruimte. De plattegrond voor een kleine wooneenheid is voor alle eenpersoonshuishoudens nagenoeg vergelijkbaar, dat komt ook omdat het Bouwbesluit minimumeisen stelt. Steeds kleinere woningen bouwen moet geen doel op zich worden (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Troost, 2019).

### *3. Wat zijn de kansen en beperkingen met betrekking tot de realisatie van nieuwe kleine wooneenheden?*

De immer durende discussie over verstedelijking en verdichting laait weer op nu de vraag naar huisvesting hoog is. Kleine woningen lijken dé oplossing om te voorzien in die vraag, die haar oorsprong vindt in de huishoudensverdunding. Echter, kleine woningen zijn in Nederland niet gebruikelijk, een huis met een tuin is het ideaal (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Ruiter, 2019; Messing, 2019). Daarnaast versterken kleine woningen het individualiserings- en vereenzamingsproces (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; Messing, 2019). Daarom moeten buurten en gebouwen betekenis krijgen, dat gebeurt wanneer bewoners zich kunnen verbinden en identificeren met een fysieke omgeving (Proshanksy, 1978; Zenker et al., 2015). Door ontbrekende woonproducten – zoals betaalbare, kleine, koop- en huurwoningen of een zorgconcept met woningen voor ouderen – toe te voegen aan monotone buurten, ontstaat er een diversiteit in gebruikers en kan men binnen een buurt (of gebouw) een wooncarrière doorlopen. Voorzieningen om elkaar te ontmoeten zorgen voor interactie en sociale cohesie (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019). Daar liggen dus kansen voor eenzijdige, anonieme buurten en gebouwen om psychologische, sociale en symbolische behoeften te verbinden aan een specifieke plaats. Gemeenschapsvorming krijg je indien verschillende gebruikers iets specifiek met elkaar delen (Messing, 2019). Zodoende zijn er zelfs mogelijkheden om de verschillen tussen een arm en rijk op klein schaalniveau te slechten (De Lange, 2019; De Ruiter, 2019).

In zowel Rotterdam als Den Haag, worden de gebieden rondom de stations getransformeerd tot gemengde woon-werkgebieden (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019). Aan de mate en de vorm van bedrijvigheid zitten echter beperkingen, woningbouw dichtbij 'zware' bedrijvigheid (zoals industrie) kan leiden tot risico's voor de gezondheid (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Ruiter, 2019; Messing, 2019). Woningbouwlocaties zijn echter schaars, de overheid moet meer investeren in innovatieve technieken zodat er dichter op elkaar gewoond en gewerkt kan worden (De Ruiter, 2019). De nieuwe omgevingswet kan wellicht voorzien in speelruimte voor meer organische planning, dit komt diversiteit in de gewenste woon-werkmilieus – met kleine woningen op gepaste schaal – ten goede (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019). Naast diversiteit, is flexibiliteit kansrijk wat betreft voorzieningen. Binnen de vigerende kaders moet er ruimte zijn voor zelfregulering en -beheer. Thans zijn daar veel regels voor bedacht, maar waarom krijgen bewoners niet meer vrijheid en zeggenschap? Indien zij in hun eigen behoeften voorzien wordt het een product van de doelgroepen, niet voor de doelgroepen. Hoewel dat de betrokkenheid vergroot, zitten veel mensen niet te wachten om zelf in al hun behoeften te voorzien. Dat is afhankelijk van de doelgroep, omgeving en ook van de bijbehorende

marketing en moet dus per ontwikkeling worden gezien (De Ruiter, 2019; Messing, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

De microwoning is ontstaan uit schaarste en betaalbaarheid, het kan het verschil tussen de huur- en koopmarkt niet slechten. Alhoewel nieuwe manieren van bouwen en vernieuwende financieringsconstructies kansen bieden voor betaalbare huisvesting (De Lange, 2019), dat komt alleenstaanden die hun eerste woning willen kopen ten goede. Die financieringsmogelijkheden moeten meer aansluiten bij de levenswijze van eenpersoonshuishoudens – starters op de woning- en arbeidsmarkt – die een kleine woning willen kopen of huren (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Messing, 2019). Allicht moeten woningen – zeer idealistisch gezien – van het eigendom af, dat is in ieder geval lijn met de opkomende groep mensen die klein wonen omwille van hun minimalistische levensstijl. Wat betreft duurzaamheid is de toekomstbestendigheid van de kleine woning twijfelachtig. Alleenstaanden willen groter wonen indien mogelijk, en vastgoedeigenaren bouwen liever wat ruimer om zo een grotere groep te kunnen huisvesten. Daarom wordt er op dit moment getracht vastgoed flexibeler te ontwikkelen, vooraf wordt er daarom nagedacht over de mogelijkheden tot samenvoeging, herbestemming en -gebruik van de kleine wooneenheid. Daarnaast sturen de gemeente Rotterdam en Den Haag beide op diversiteit in diverse ontwikkelingen, dit dient in combinatie met een overkoepelend logisch concept de maatschappelijke duurzaamheid te vergroten. De focus moet nu niet alleen op de kleine wooneenheden liggen, in de stad moet er voor iedereen bijgebouwd worden (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).

Vastgoed is elastisch vanwege hun statische eigenschappen, dat bemoeilijkt – net als de noodzakelijke regels omtrent gezondheid en veiligheid – de productie van kleine woningen aanzienlijk, zeker in transformatieopgaven. Veel van die technieken bestaan al, ze zijn op dit moment alleen duur. De techniekbranche moet daarom meer onderzoek doen naar oplossingen die zorgen voor een andere kijk op bijvoorbeeld gevels, gevelopeningen, installaties, binnenwanden, aansluitingen, etc. (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019). Dit komt ook de mogelijkheden van de kleine woning ten goede.

## 6.2 Synthese

De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn omtrent het ontstaan van de kleine woning en het verband tussen die woning en een uitgebalanceerd voorzieningenniveau in de nabijheid. Dit type woning is geboren uit nood, maar de toevoeging hiervan kan een positief effect hebben op de levendigheid en betrokkenheid in monotone buurten (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). In deze centrale conclusie wordt concreet toepasbare kennis binnen een wetenschappelijk geïnformeerd kader geplaatst, tevens is dit de beantwoording van de onderzoeksvraag.

*Wat zijn (on)mogelijkheden voor de productie van kleine wooneenheden in Rotterdam en Den Haag om de ontstane en verwachte groei van verschillende eenpersoonshuishoudens te kunnen huisvesten?*

Prijs en vraag horen elkaar altijd in evenwicht te houden, die tweezijdige wisselwerking is door Mulder (2006) geïmpliceerd, dat vormde het uitgangspunt van dit onderzoek. Markten zijn echter imperfect, onder andere vanwege prijsfluctuaties, de menselijke factor, in-transparantie en veranderingen in bevolkingsstructuur (Geltner et al., 2001; Gober, 1992). Nieuwbouwwoningen zijn kleiner geworden door hoge verkoop- en verhuurprijzen die het resultaat zijn van een woningtekort, lagere rendementen en hoge bouwkosten, niet uit een behoeften naar kleine woningen door het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens in Nederland (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Adaptief en flexibel beleid van

de overheid kan de markt helpen de behoeften van de eindgebruiker, bijvoorbeeld een eenpersoonshuishouden, meer centraal te stellen. Omwille van financiële redenen voorziet de kleine woningen dus wel in een behoefte, in die naar betaalbare huisvesting (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). De behoeften naar flexibiliteit in al haar facetten is groter, de kleine woning is onderdeel van de oplossing naar die flexibiliteit. Daarnaast kan dit type woning incrementeel een beperkte vraag faciliteren, is het een instrument om monotone buurten toegankelijker te maken voor meer doelgroepen en zo de diversiteit te verhogen. In het kader van stedelijke verdichting en organische planning moeten nieuwe technieken en bredere beleidskaders de weg vrij maken voor die gewenste flexibiliteit op woonniveau (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; De Ruiters, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Bovendien zijn maatregelen nodig om het gat tussen de koop- en huurmarkt te dichten, alleenstaande starters op de woon- en arbeidsmarkt worden gemarginaliseerd en buitengesloten doordat zij worden beperkt in hun keuzeruimte betreffende woningconsumptie, verplaatsing, eigendom, etc. (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Buitelaar et al., 2012a; Clark & Dieleman, 1996; De Ruiters, 2019; Messing, 2019; Watson, 1986; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019).



## 7 Discussie

De keuzes die gedurende dit onderzoeksproces zijn gemaakt bepalen de kwaliteit van deze studie naar eenpersoonshuishoudens en kleine woningen. In dit hoofdstuk worden de afwegingen omtrent die keuzes besproken, daarbij worden de mogelijke gevolgen in ogenschouw genomen. Via deze weg reflecteer ik mijn eigen handelen en hoe het onderzoek mogelijkwerwijs is beïnvloed. Dit hoofdstuk wordt afgerond met enkele aanbevelingen.

### 7.1 Reflectie

Allereerst was mijn verwachting in de eerste fase van het onderzoek, zo ook tijdens het schrijven van het theoretisch kader, dat de kleine woning echt inspeelt op de behoeften van alleenstaanden om kleiner te wonen (Chapple et al., 2011; Infranca, 2014). Dat bleek niet het geval, uitzonderingen daargelaten. Het merendeel van de eenpersoonshuishoudens heeft (noodgedwongen) interesse in een microwoning, vanwege de betaalbaarheid (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Het mechanisme achter de vastgoedmarkt is hier overwegend verantwoordelijk voor; door een toenemende vraag zijn de prijzen gestegen. Stijgende bouwkosten hebben geresulteerd in kleinere woningen met hogere vierkante meterprijzen (Geltner et al., 2001). Ten tweede onthulde dit onderzoek een relatie tussen de microwoning en bijpassend voorzieningenniveau binnen een bepaalde reistijd (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019), dat is iets anders dan het veronderstelde verband tussen de stedelijke omgeving en de kleine wooneenheid. Daarnaast heeft het aanzien van de microwoning een grotere invloed dan eerder gedacht, de status die een kleine woning geniet verkleint de verhuigeneigtheid hiernaar aanzienlijk (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Ruiter, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). In Nederland heerst de cultuur van een huisje met een tuintje sterk, daarom wordt dit woonproduct ook vooral bestempeld als een woning voor jongeren (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Maar schaarste aan woningen en ruimte verplicht eigenlijk iedereen in Nederland anders naar die bestaande cultuur te kijken. Het is een belangrijk thema in Nederland op demografisch niveau, de koppeling die dit onderzoek maakt tussen groeiend aantal huishoudens en microwoningen is daarom erg waardevol.

Daar dit onderzoek een narratieve analyse betrof die onder andere de perspectieven van samenleving, overheid en markt op eenpersoonshuishoudens en kleine woningen inzichtelijk diende te maken, zijn diverse actoren geïnterviewd. Door zeer uiteenlopende actoren in het onderzoek te betrekken, is het gelukt om een zo breed mogelijk spectrum te creëren. Dit maakt het resultaat valide. Hoewel sommige actoren bepaalde vragen contrasterend hebben beantwoord, weerspiegelt dit juist het werkelijke spanningsveld bij de totstandkoming van vraag en aanbod. Dit onderzoek verkent ook juist die (on)mogelijkheden binnen de kaders van de 'welvaardsdriehoek'. Binnen deze kaders mist helaas een politiek-bestuurlijke zienswijze, bijvoorbeeld een wethouder of gemeenteraadslid met de portefeuille 'wonen' had van toegevoegde waarde kunnen zijn. De keerzijde van zo een breedspectrum is het beperkt aantal gelijke respondenten, door bijvoorbeeld meer makelaars te spreken worden de resultaten representatiever. Alhoewel de respondenten experts uit de praktijk zijn en verstand van zaken hebben, zijn de resultaten uit een bepaald perspectief slechts gestoeld op de inbreng van een minimaal aantal actoren. Echter, methodische triangulatie bevordert in deze studie de (interne) validiteit en betrouwbaarheid (Scheepers et al., 2016). In de beantwoording zijn dan ook geen noemenswaardige afwijkingen gevonden. Maar in een vervolgonderzoek kan het dus relevant zijn meerdere soortgelijke partijen te spreken, hierdoor wordt de validiteit van het onderzoek verhoogd.

Aangezien het onderzoek een exploratief karakter kent, bieden de resultaten voldoende mogelijkheden voor interessant vervolgonderzoek. Zoals gesteld, nader onderzoek kan de validiteit verhogen omdat het de mogelijkheid tot interpretatie vermindert. Daar dit een narratieve analyse betreft, is interpretatie onvermijdelijk. Vandaar dat de hoofdstukken met resultaten rijk is aan letterlijke citaten, zodoende heb ik getracht de objectiviteit te verhogen. Alle transcripties van de afgenomen interviews zijn daarom ook bijgevoegd in de appendix. Een andere mogelijkheid om deze studie een vervolg te geven is kwantitatief onderzoek. Door op gestructureerde wijze data te verzamelen kunnen theorieën worden getoetst, dat is echter niet eenvoudig: eenpersoonshuishoudens en microwoningen zijn relatief jonge fenomenen. Dat bleek ook uit de interviews, veel projecten met kleine wooneenheden zijn in ontwikkeling of pas opgeleverd (Haagsche makelaar, 2019; Troost, 2019). De verdunning van huishoudens is niet iets nieuws, maar de opkomst van eenpersoonshuishoudens krijgt de laatste jaren pas echt vorm. Het is ook niet gemakkelijk om eenpersoonshuishoudens eenduidig te definiëren, er is hierin een grote variëteit te ontdekken. Dat is wederom materiaal voor een vervolgonderzoek.

Woonwensen op basis van het levensloopmodel van Mulder en Hooimeijer (1999) is in de kern erg bruikbaar, maar onderschat de mate van invloed van de beperkingen en kansen die de woningmarkt biedt op macroniveau. Die omstandigheden – waar een individu mee te maken heeft, maar geen invloed op kan uitoefenen (Kleinhaus, 2005) – hebben de afgelopen jaren geleid tot kleinere woningen, niet de veranderingen in de levenslooptrajecten die op hun beurt leiden tot veranderingen in de woonwensen. Er is inderdaad een grote toename van eenpersoonshuishoudens met specifieke woonbehoeften, maar het ontstaan van de microwoning is meer een conjuncturele noodoplossing is (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Oftewel, de aanbodzijde van het vastgoed is hierin een essentiële rol toebedeeld. Het levensloopmodel biedt dan ook geen plaats aan de tweezijdige wisselwerking, tussen het aanbod van geschikte woningen en de vraag die wordt gecreëerd door een bepaalde huishoudens- en bevolkingssamenstelling (Mulder, 2006). In zekere zin impliceert het levensloopmodel een perfecte markt waarin aanbod naadloos de woningvraag volgt. Echter, markten zijn imperfect. Er is eigenlijk een gebrekkige aansluiting en geen evenwicht tussen vraag en aanbod. Aan de aanbodzijde zijn de woningen kleiner geworden vanwege de hoge bouwkosten en de hoge verkoop- en verhuurprijzen die het resultaat zijn van een woningtekort (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Starters op de woningmarkt, veelal eenpersoonshuishoudens, zijn hierdoor veroordeeld tot goedkopere en dus kleinere woningen (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Lange, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Marktwerking en financiële motieven bepalen hierdoor overwegend de huidige vraag. De kleine wooneenheid voorziet dus in de vraag naar betaalbare huisvesting en zij is door tal van voorzieningen in de nabijheid voor veel eenpersoonshuishoudens wenselijk (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019). Op die manier kan men incrementeel wat vraag opvangen en faciliteren. De kleine woning is daarom als typologie, op het gebied van stedelijke verdichting en organische planning, een waardevolle en bruikbare toevoeging.

## 7.2 Aanbevelingen

In de introductie kwam naar voren dat de Nederlandse grondwet stelt dat: *“de bevordering van voldoende woongelegenheden een voorwerp van zorg der overheid”* is. De woningmarkt staat echter onder druk en kan nieuwe planologische dan wel markttechnische impulsen gebruiken. Dit onderzoek heeft de stand van zaken omtrent microwoningen en eenpersoonshuishoudens, alsmede de kansen en beperkingen voor desbetreffende thema's, bloot gelegd. De kleine woning biedt zeker kansen om in een deel van de woningnood te voorzien, maar aan de productie zitten voorwaarden vast. Deze aanbevelingen bevorderen die mogelijkheden. Een imperfect

functionerende vastgoedmarkt is hierbij het uitgangspunt, niet de tweezijdige wisselwerking tussen vraag en aanbod (Mulder, 2006). De vraag die wordt gecreëerd door een bepaalde huishoudens- en bevolkingsamenstelling is in deze leidend. Er is nog weinig onderzoek verricht naar de vraag naar kleine woning en haar doelgroep, dit onderzoek levert een bijdragen aan die desbetreffende discussie. Doordat de ontbrekende wisselwerking tussen eenpersoonshuishoudens en microwoningen in dit onderzoek is aangetoond, het is immers conjunctuur afhankelijk (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Cicilia, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019; Willemse & Vrijaldenhoven, 2019), kunnen er op basis van deze studie enkele aanbevelingen worden gedaan.

1. *Stimuleer dynamische woonmilieus met een divers voorzieningenniveau, efficiënt openbaar vervoer en verschillende woonproducten – zoals de microwoning – zodat de fysieke en sociale betrokkenheid wordt vergroot.*

De kleine woning is vanwege de beperkte ruimte sterk afhankelijk van haar omgeving, daarom is het voor de fysieke en sociale betrokkenheid essentieel om woonmilieus te creëren met een variëteit in voorzieningen en gebruikers. Tijdelijke bewoning, wat de kleine woning kenmerkt, versterkt namelijk het individualiserings- en vereenzamingsproces. Ontwikkelingen in monotone buurten moeten daarom worden gestimuleerd, evenals dat nu gebeurt rondom openbaarvervoersknooppunten (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; Gemeente Den Haag, 2019; Gemeente Rotterdam, 2018). Gebouwen en buurten die verschillende woningen en gebruikers huisveste, maken het mogelijk om een wooncarrière te maken, tevens is het een medicijn voor de vereenzaming die bij eenpersoonshuishoudens op de loer liggen. Een mix van functies en community vorming is belangrijk voor alleenstaanden (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019). Een dynamische dorps variant is zeker mogelijk, mits er een balans is tussen de grootte van de woning, verschillende voorzieningen en beschikbare mobiliteitsconcepten. Door geconcentreerde hoge woondichtheden regionaal te spreiden kan de woningproductie toenemen, hierdoor ontspant de woningmarkt in zowel financieel als sociaal oogpunt maar wordt een woonmilieu nooit eenzijdig. Voor ontwikkelaars en beleidsmakers liggen er daarom kansen in de VINEX-wijken, die beschikken vaak over efficiënt openbaar vervoer en hebben een monotoon woonaanbod (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019;).

1. *Investeer in de ontwikkeling van nieuwe technieken en ruimere kaders wat betreft wet- en regelgeving zodat de samenleving meer zelfvoorzienend kan zijn.*

Dichter op elkaar wonen en werken is meer en meer mogelijk, flexibiliteit in deze facetten stuit op beperkingen vanuit de techniek of de wet- en regelgeving (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Ruiter, 2019; Messing, 2019). De overheid en de markt moeten op zoek naar nieuwe vormen om te wonen en te werken, want de ruimte wordt steeds schaarser. Waar moet dan aan gedacht worden? Duurzame alternatieven voor de installaties en aansluitingen die er gebruikt worden, nieuwe manieren van bouwen en isoleren, energiebeperkende en gezondheid bevorderende maatregelen (Beleidsadviseur gemeente Rotterdam, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019). Dit alles moet de mate van flexibiliteit vergroten, ook moet er vanuit de wet- en regelgeving meer ruimte zijn voor zelfregulering en -beheer. Thans zijn daar veel regels voor bedacht, maar waarom krijgen bewoners niet meer vrijheid en zeggenschap? Flexibiliteit wordt waardevoller, wonen en werken waar en wanneer iemand dat wil. De grootte van je woning afstemmen op de behoeften die iemand gedurende een bepaalde periode nodig heeft (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Lange, 2019; De Ruiter, 2019; Messing, 2019;). In deze behoeften, die de eenpersoonshuishoudens kenmerkt, wordt momenteel niet voorzien, dit komt ook de mogelijkheden van de kleine woning ten goede.

2. *Experimenteer met verschillende financieringsconstructies voor de kleine woning zodat starters gemakkelijker hun eerste stap op de koopmarkt kunnen zetten.*

Het aanbod op de woningmarkt is beperkt, daar de vraag enorm is. Kopen is niet altijd meer het ideaal, maar is op langere termijn voordeliger (Beleidsadviseur gemeente Den Haag, 2019; De Lange, 2019; De Ruiters, 2019; Haagsche makelaar, 2019; Messing, 2019; Troost, 2019). Het verschil tussen een woning kopen of huren moet kleiner en dat is een verantwoordelijkheid van de Nederlandse overheid. Iedereen heeft immers recht op woongelegenheid, maar waarom betaalt de één veel meer dan de ander voor een gelijke woning? Dit heeft te maken met de onbalans tussen kopen en huren, overheidsbeleid en marktwerking zijn hier verantwoordelijk voor (Geltner et al., 2001). Starters zijn daar momenteel de dupe van, zeker nu die groep vaker alleen is en daarom afhankelijk is van één inkomen. De kleine woning biedt mogelijkheden voor nieuwe financieringsconstructies om zodoende het verschil in woonquote te slechten, dat moet de doelstelling zijn van dit soort experimenten. Allicht hangt dit samen met nieuwe vormen van eigendom (De Ruiters, 2019). Op macroniveau kan een nieuwe manier van financieren zorgen voor een impuls voor de woningmarkt.

## Referenties

ABF Research (z.d.) *Woonmilieus*. Geraadpleegd op 8 april 2019, van: <http://wmm-provincie-utrecht.nl/files/woonmilieus.pdf>.

Algemeen Nederlands Persbureau (2018, 7 juni). Nederland is nog lang niet uitgebouwd en moet nu bouwen op lastige locaties. Geraadpleegd op 10 april 2019, van: <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2235493-nederland-is-nog-lang-niet-uitgebouwd-en-moet-nu-bouwen-op-lastige-locaties.html>.

Blijie, B. & Gopal, K. (2015). *Woonlasten en Nibud: Betaalrisico's huurders en kopers*. Delft: ABF Research.

Blijie, B., Gopal, K., Steijvers, R. & Faessen, W. (2016). *Wonen in beweging. De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015*. Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het Centraal Bureau voor de Statistiek.

Boelhouwer, P. (2017, 9 november). *Trends op de woningmarkt: mag het een onsje meer of minder?* Presentatie tijdens: Wooncongres 2017: Kwaliteit van wonen en wijken opnieuw gewogen. Geraadpleegd op 3 april 2019, van: [https://www.platform31.nl/uploads/media\\_item/media\\_item/98/61/Presentaties\\_ochtendprogramma\\_Wooncongres\\_2017-1511972389.pdf](https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/98/61/Presentaties_ochtendprogramma_Wooncongres_2017-1511972389.pdf).

Bryman, A. (2016). *Social research methods*. Oxford university press.

Buitelaar, E. (2012). Nederland in 2040: gebiedsontwikkeling in onzekere tijden. *Grondzaken in de praktijk, februarinummer*, 26-28. Den Haag: Sdu Uitgevers.

Buitelaar, E., Feenstra, S., Galle, M., Lekkerkerker, J., Sorel, N. & Tennekes, J. (2012a). *Vormgeven aan de spontane stad: Belemmeringen en kansen voor organische stedelijke herontwikkeling*. Den Haag/Amsterdam: Planbureau voor de Leefomgeving & Urhahn Urban Design.

Buitelaar, E., Kooiman, M. & Robbe, C. (2012b). Planeconomie en organische gebiedsontwikkeling. *Grondzaken in de praktijk, decembernummer*, 25-27. Den Haag: Sdu Uitgevers.

Buitelaar, E., Schilder, F., Bijlsma, L. & Bellaard, J. (2014). *De waarde van stijl: Een prijsanalyse van historiserende bouwstijlen*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2010, 13 augustus). *Aantal personen per huishouden Nederland*. Geraadpleegd op 28 maart 2019, van: <https://www.clo.nl/indicatoren/nl211401-huishoudens>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2016a). *Huishoudensprognose 2015–2060: Jongeren en ouderen langer thuis*.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2016b, 21 maart). *Nederland telt 17 miljoen inwoners*. Geraadpleegd op 9 april 2019, van: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/12/nederland-telt-17-miljoen-inwoners>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2016c, 7 april). *Woonlasten huishoudens; kenmerken huishouden, woning*. Geraadpleegd op 21 maart 2019, van:

<https://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=82324NED&D1=0-3&D2=0&D3=a&D4=25&D5=0&D6=l&HDR=T,G1&STB=G2,G3,G4,G5&VW=T>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2016d, 9 April) Vier op de tien huishoudens wonen in een rijtjeshuis. Geraadpleegd op 3 april 2019, van: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/14/vier-op-de-tien-huishoudens-wonen-in-een-rijtjeshuis>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2017, 8 februari). *Gemiddeld inkomen; particuliere huishoudens, kenmerken, 2000-2014*. Geraadpleegd op 20 maart 2019, van:

<https://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=70843ned&D1=a&D2=0-18&D3=0&D4=l&HD=080523-1711&HDR=G3,G2,T&STB=G1>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2018a, 2 mei). *Bevolkingsomvang en aantal huishoudens 1980-2018*. Geraadpleegd op 18 maart 2019, van: <https://www.clo.nl/indicatoren/nl0001-bevolkingsomvang-en-huishoudens>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2018b, 2 juni). *Woonoppervlakte in Nederland*. Geraadpleegd op 28 maart 2019, van: <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/22/woonoppervlakte-in-nederland>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2018c, 20 juli). *Prijzen op recordhoogte, krapte op woningmarkt*. Geraadpleegd op 7 maart 2019, van: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/29/prijzen-op-recordhoogte-krapte-op-woningmarkt>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2018d, 4 oktober). *Voorraad woningen; woningtype, oppervlakteklasse, regio*. Geraadpleegd op 7 maart 2019, van:

<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83704NED/table?ts=1553000482011>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2018e, 12 november). *Huishoudens; grootte, samenstelling, positie in het huishouden*. Geraadpleegd op 28 maart 2019, van:

<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82905NED/table?fromstatweb>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (2019, 29 maart). *Voorraad woningen; gemiddeld oppervlak; woningtype, bouwjaarklasse, regio*. Geraadpleegd op 16 april 2019, van:

<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82550NED/table?fromstatweb>.

Centraal Bureau voor de Statistiek (z.d.). *Definities*. Geraadpleegd op 7 maart 2019, van: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/begrippen?tab=h#id=huishoudensgrootte>.

Chapple, K., Wegmann, J., Nemirow, A. & Dentel-Post, C. (2011). *Yes in my backyard: Mobilizing the market for secondary units*.

Checkbrutonetto.nl (z.d.). Hoeveel houd ik netto over van mijn brutosalaris?. Geraadpleegd op 16 juli 2019, van: <https://www.checkbrutonetto.nl/index.php?action=input>.

Chen, N., Dwyer, L. & Firth, T. (2014). Effect of dimensions of place attachment on residents' word-of-mouth behavior. *Tourism Geographies*, 16(5), 826-843.

Clark, W. W. A. & Dieleman, F. M. (1996). *Households and housing: Choice and outcomes in the housing market*. Piscataway: Transaction Publishers.

Clark, W. & Huang, Y. (2004). Linking migration and mobility: individual and contextual effects in housing markets in the UK. *Regional studies*, 38(6), 617-628.

Coulter, R., Ham, M. van & Feijten, P. (2011). A longitudinal analysis of moving desires, expectations and actual moving behaviour. *Environment and Planning A*, 43(11), 2742-2760.

Coulter, R., Ham, M. van & Findlay, A. M. (2016). Re-thinking residential mobility: Linking lives through time and space. *Progress in Human Geography*, 40(3), 352-374.

Dorst, M. van (2005). *Een duurzaam leefbare woonomgeving*. Eburon Uitgeverij.

Duin, C. van, Riele, S. te & Stoeldraijer, L. (2018). *Huishoudensprognose 2018-2060: Opmars Eenpersoonshuishoudens zet door*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Dykstra, P.A. & Wissen, L.J. van (1999). *Population Issues: An Interdisciplinary Focus*, (pp. 1-22). New York: Kluwer Academic.

Eerenbeemt, M. van den (2017, 18 maart). Wonen op 40 vierkante meter rukt op: de microwoning is in opkomst. *Volkscrant*. Geraadpleegd op 18 maart 2019, van: <https://www.volkscrant.nl/economie/wonen-op-40-vierkante-meter-rukt-op-de-microwoning-is-in-opkomst~b21a0f22/>.

Ekamper, P. & Huis, M. van (2002). Verhuizingen vanwege veranderingen van de huishoudenssamenstelling. *Maandstaten Bevolking, augustus*. Centraal Bureau voor de Statistiek.

Elsinga, M. G. & Conijn, J. B. S. (2001). Woonuitgaven en woonkosten van huishoudens. *Volkshuisvestingsbeleid en Woningmarkt* 31.

Evers, A. & Laville, J. L. (2004). Defining the third sector in Europe. *The third sector in Europe*, 11.

Fennell, L. A. (2013). Property in Housing. *Kreisman Working Papers Series in Housing Law and Policy*, 13.

Gabriel, M., Jacobs, K., Arthurson, K., Burke, T. & Yates, J. (2005). *Conceptualising and measuring the housing affordability problem*.

Geltner, D., Miller, N.G., Clayton, J. & Eichholtz, P. (2001). *Commercial real estate analysis and investments*. Cincinnati: LEAP Publishing Services. Chapter 1, page 3-19.

Gemeente Den Haag (2019). Woonagenda 2019-2023: Resolute maatregelen voor een evenwichtige woningmarkt. Den Haag: Gemeente Den Haag.

Gemeente Rotterdam (2016). Kwaliteitsbeleid woningen: Onderdeel kleine woningen. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

Gemeente Rotterdam (2018). Woningbouw Akkoord Rotterdam 2018-2022: Samen naar de 18.000. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.

- Giele, J. Z. & Elder, G. H. (Eds.). (1998). *Methods of life course research: Qualitative and quantitative approaches*. Sage.
- Gober, P. (1992). Urban housing demography. *Progress in Human Geography*, 16(2), 171-189.
- Groot, C. de, Schilder, F., Daalhuizen, F. & Verwest, F. (2014). *Kwetsbaarheid van regionale woningmarkten: financiële risico's van huishoudens en hun toegang tot de woningmarkt*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Haffner, M. & Boumeester, H. (2014). Is renting unaffordable in the Netherlands?. *International Journal of Housing Policy*, 14(2), 117-140.
- Hancock, K. E. (1993). 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability'. *Urban studies*, 30(1), 127-145.
- Hoff, S., Gaalen, C. van, Soede, A., Luten, A., Vrooman, C. & Lamers, S. (2010). *The minimum agreed upon. Consensual budget standards for the Netherlands*. SCP-publication 2010/7. The Hague: The Netherlands Institute for Social Research.
- Hoff, S., Wildeboer Schut, J. M., Goderis, B. & Vrooman, J. C. (2016). *Armoede in kaart 2016*. Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Hoorn, M. & Kotte, R. (2016). *Smart small living: Klein maar fijn*. Den Haag: Platform 31.
- Huff, J. O. & Clark, W. A. (1978). Cumulative stress and cumulative inertia: a behavioral model of the decision to move. *Environment and Planning A*, 10(10), 1101-1119.
- Hulchanski, D. J. (1995). The concept of housing affordability: six contemporary uses of the housing expenditure-to-income ratio. *Housing Studies*, 10, 471-491.
- Independer (z.d.). Maximale hypotheek berekenen. Geraadpleegd op 16 juli 2019, van: [https://www.independer.nl/hypotheek/maximale-hypotheek-berekenen?refer=adwordshypotheek-touch01&gclid=EAlalQobChMI49DGp8u-4wIVA7DtCh1byQa9EAAYAiAAEgJzTvD\\_BwE&gclsrc=aw.ds](https://www.independer.nl/hypotheek/maximale-hypotheek-berekenen?refer=adwordshypotheek-touch01&gclid=EAlalQobChMI49DGp8u-4wIVA7DtCh1byQa9EAAYAiAAEgJzTvD_BwE&gclsrc=aw.ds).
- Infranca, J. (2014). Housing changing households: Regulatory challenges for micro-units and accessory dwelling units. *Stan. L. & Pol'y Rev.*, 25, 53.
- Jacobs, J. (1962). *The Death and Life of Great American Cities. The Failure of Town Planning*. Northampton: John Dickens and Conner Ltd.
- Janssen, S., Garderen, M. van & Hieminga, G. (2015). *Ruim half miljoen huishoudens doen mee aan de deeleconomie: Opbrengsten scheef verdeeld*. ING Economisch Bureau.
- Jensen, O. B. & Richardson, T. (2005). Branding the contemporary city-urban branding as regional growth agenda. *Plenary paper for Regional Studies Association Conference 'Regional Growth Agendas'*.
- Jeuring, J. H. G. & Haartsen, T. (2017). Destination branding by residents: The role of perceived responsibility in positive and negative word-of-mouth. *Tourism Planning & Development*, 14(2), 240-259.

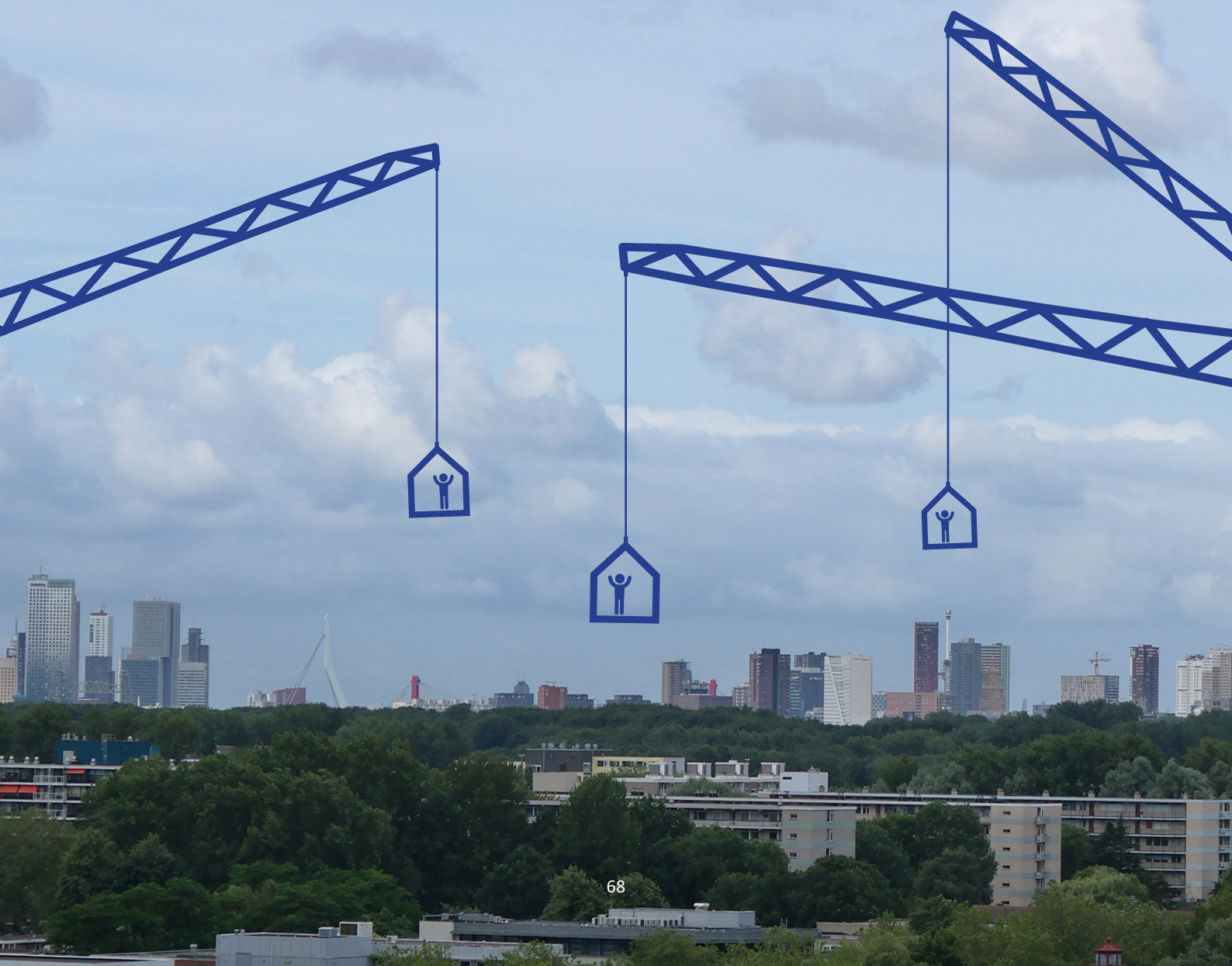


- Jobse, R.B. & Musterd, S. (1989). Woningbouw in de Randstad: de gevolgen van een trendbreuk. *Geografisch Tijdschrift*, 23(3), 181-191.
- Jong, A. de & Esveldt, I. (2014). Huren of kopen? Een kwestie van gezin, baan, gezondheid en geld. *Demos: bulletin over bevolking en samenleving*, 30.
- Keijzer, R. (projectontwikkelaar). (2018, 15 november). Vastgoedbeleggers profiteren van huursubsidie [Radio fragment]. De Ochtendshow. Amsterdam, Nederland: BNR Nieuwsradio.
- Kleinmans, R. J. (2005). Sociale implicaties van herstructurering en herhuisvesting.
- Lennartz, C. (2018, 21 juni). *De omvang en prognoses van "het" woningtekort*. Geraadpleegd op 19 maart 2019, van: <https://economie.rabobank.com/publicaties/2018/juni/de-omvang-en-prognoses-van-het-woningtekort/>.
- Liefbroer, A. C. & Dykstra, P. A. (2000). Levenslopen in verandering. *Een studie naar ontwikkelingen in de levenslopen van Nederlanders geboren tussen 1900 en 1970*, 5, 107.
- Meuser, M. & Nagel, U. (2009). The expert interview and changes in knowledge production. *Interviewing experts* (pp. 17-42). London: Palgrave Macmillan.
- Mingoya, C. A. (2015). *Building together: tiny house villages for the homeless: a comparative case study*. Massachusetts Institute of Technology, Department of Urban Studies and Planning.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2015). *Handreiking Bouwbesluit & woning*.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2012). *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig*. Den Haag.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu (2017). *De opgaven voor de Nationale Omgevingsvisie*. Den Haag.
- Mulder, C. H. (2002). *Levenslopen in de sociaal-ruimtelijke context*. Oratiereeks. Amsterdam: Vossiuspers UvA.
- Mulder, C. H. (2006). Home-ownership and family formation. *Journal of Housing and the Built Environment*, 21(3), 281-298.
- Mulder, C.H. & Hooimeijer, P. (1999). Residential relocations in the life course. In: Wissen, L.J.G. van & Dykstra, P.A., *Population Issues: An Interdisciplinary Focus* (pp. 159-186). New York/Dordrecht: Kluwer Academic/Plenum Publishers.
- Muñoz Gielen, D. (2014). Uitnodigingsplanologie en organische gebiedsontwikkeling versus het kostenverhaal in de Omgevingswet. *Tijdschrift voor Bouwrecht*, 11, 1038-1047.
- Musterd, S., Teernstra, A., Gent, W. van & Dukes, T. (2015). *De buurt als jas: dynamische huishoudens in de veranderlijke stad*. Amsterdam University Press.
- Nabielek, K., Boschman, S., Harbers, A., Piek, M. & Vlonk, A. (2012), *Stedelijke verdichting: een ruimtelijke verkenning van binnenstedelijk wonen en werken*. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

- Ng, E. (Ed.) (2009). *Designing high-density cities: For Social and Environmental Sustainability*. Routledge.  
Geraadpleegd op 9 april 2019, van: <https://books.google.nl/books?hl=nl&lr=&id=mWW2zkn0QCwC&oi=fnd&pg=PR1&dq=density+cities&ots=C2fwIMsZ3J&sig=7gL8XoyRO6ZoA7SSineE3LbJLW0#v=onepage&q=density%20cities&f=false>.
- Nederlandse Omroep Stichting (2018, 23 mei). 'Nationale woonagenda' moet 75.000 woningen per jaar opleveren. Geraadpleegd op 9 april 2019, van: <https://nos.nl/artikel/2233187-nationale-woonagenda-moet-75-000-woningen-per-jaar-opleveren.html>.
- Nederlandse Omroep Stichting (2019, 7 februari). *Je huis op een bedrijventerrein: het wonen van de toekomst?* Geraadpleegd op 10 april 2019, van: <https://nos.nl/artikel/2270904-je-huis-op-een-bedrijventerrein-het-wonen-van-de-toekomst.html>.
- Parre, H. van der (2019, 14 februari). *Steeds meer sociale nieuwbouwprojecten financieel onhaalbaar*. Geraadpleegd op 9 april 2019, van: <https://nos.nl/artikel/2271877-steeds-meer-sociale-nieuwbouwprojecten-financieel-onhaalbaar.html>.
- Peters, C. (2017). Wonen in de stad? Desnoods op 30 vierkante meter!: Slimme nieuwe woonconcepten kunnen de doorstroming bevorderen. *Vastgoed Adviseur*, 31, 4.
- Petkar, A.S. & Macwan, J.E.M. (2018). Criteria Analysis of Residential Location Preferences: An Urban Dwellers' Perspective. *International Journal of Urban and Civil Engineering*, 12(1).
- Planbureau voor de Leefomgeving (2016, 11 september). *Regionale Bevolkingsprognose: Huishoudens*. Geraadpleegd op 19 maart 2019, van: <https://www.pbl.nl/node/63219>.
- Popenoe, D. (1988). *Disturbing the nest: Family change and decline in modern societies*. Transaction Publishers.
- Proshansky, H. M. (1978). The city and self-identity. *Environment and behavior*, 10(2), 147-169.
- Rietdijk, N. (2018, 21 maart). *Gebrek aan bouwlocaties drijft grondprijzen verder op*. Geraadpleegd op 2 april 2019, van: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/gebrek-aan-bouwlocaties-drijftgrondprijzen-verder-op/>.
- Rijksoverheid (z.d.). *Wat is de huurliberalisatiegrens?* Geraadpleegd op 27 mei 2019, van: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens>.
- Ritsema van Eck, J., Dam, F. van, Groot, C. de & Jong, A. de (2013). *Demografische ontwikkelingen 2010-2040: Ruimtelijke effecten en regionale diversiteit*. Planbureau voor de Leefomgeving.
- Scheepers, P. L. H., Tobi, H., & Boeije, H. R. (2016). *Onderzoeksmethoden* (9<sup>e</sup> druk). Amsterdam: Boom uitgevers.
- Smit, H.H. & Wassenberg, F. (2015). De gebouwde stad. *De stad kennen, de stad maken: Kennis voor krachtige steden*. Den Haag: Platform 31.
- Snellen, D., Ritsema van Eck, J. & Hilbers, H. (2010). *Verdichting, mobiliteit en aanverwante zaken*. Bijdrage aan het colloquium Vervoersplanologisch Speurwerk. Roermond.

- Soede, A. (2011). *Armoedegrens op basis van de budgetbenadering – revisie 2010*. Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Stone, M. E. (2006). What is housing affordability? The case for the residual income approach. *Housing policy debate*, 17(1), 151-184.
- Stone, M. E., Burke, T. & Ralston, L. (2011). *The residual income approach to housing affordability: the theory and the practice*.
- Synchroon & Shift architecture urbanism (2015). *XS Deluxe: Het Micro-appartement*. Geraadpleegd op 2 april 2019, van: [https://issuu.com/synchroon/docs/xs\\_deluxe-low\\_res-mrt2015](https://issuu.com/synchroon/docs/xs_deluxe-low_res-mrt2015).
- Vastmans, F. (2016), *Een hedonische prijsanalyse van eigenaarswoningen*. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Voogt, S. de (2018, 1 mei). Het is 'fijn en knus' wonen op 38 m2. *NRC Handelsblad*. Geraadpleegd op 18 maart 2019, van: <https://www.nrc.nl/nieuws/2018/05/01/het-is-fijn-en-knus-wonen-op-38-m2-a1601463>.
- VROM-raad (2009). *Wonen in ruimte en tijd: Een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen*.
- Warnaar, M. & Bos, J. (2017). *Financieringslastnormen 2018: Advies voor de financieringslastnormen 2018*.
- Watson, S. (1986). Housing and the family: the marginalization of non-family households in Britain. *International Journal of Urban and Regional Research*, 10(1), 8-28.
- Wich, J. (2017, 3 april). Micro-appartementen, voor starter die geen huis kan vinden. *NOS*. Geraadpleegd op 18 maart 2019, van: <https://nos.nl/artikel/2166054-micro-appartementen-voor-starter-die-geen-huis-kan-vinden.html>.
- Wind, B. (2018). De opkomst van private verhuur in Nederland: woningnood als winst. *Beleid en Maatschappij* 45(3).
- Wisman, H. (z.d.). *Onderzoek naar leefruimte in steden*. Bouwfonds Ontwikkeling. Geraadpleegd op 8 april 2019, van: [https://www.bpd.nl/media/83742/bpd\\_onderzoek-naar-leefruimte-in-steden.pdf](https://www.bpd.nl/media/83742/bpd_onderzoek-naar-leefruimte-in-steden.pdf).
- Witt, S. de & Schmeets, H. (2018). *Milieu en duurzame energie: Opvattingen en gedrag*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Yin, R.K. (2009). *Case Study Research: Design and Methods*. Second edition. Thousand Oaks: Sage Publications.
- Zenker, S., Braun, E. & Petersen, S. (2015). Branding the destination versus the place: The effects of brand complexity and identification for residents and visitors. *Tourism Management*, 58, 15-27.

# Bijlagen



## Bijlage 1: Interview (semigestructureerd)

<i>Intro</i>	Toename eenpersoonshuishoudens; wat zijn de kansen en belemmeringen van kleine woningen?
<i>Voorstellen</i>	Masterstudent Spatial planning aan de UU en werkzaamheden bij MVO. Begin augustus uiterste inleverdatum.
<i>Doel interview</i>	Verband tussen de ruimtelijke (stedelijke) omgeving en kleine woningen aantonen. De (on)mogelijkheden van de microwoningen voor eenpersoonshuishoudens inzichtelijk maken in Rotterdam en Den Haag (representatief voor Randstad).
<i>Aanpak</i>	Vanuit drie perspectieven de mogelijkheden van kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens belichten. Deze studie eindigt met aantal aanbevelingen.
<i>Anonimiteit</i>	Gegevens worden vertrouwelijk en niet onder naam verwerkt.
<i>Tijdsduur</i>	30 min.

---

### **Samenleving**

- Hoe ziet de vraag van alleenstaanden eruit en hoe kan de microwoning voorzien in hun behoeften?
- Waarom worden kleine woningen wel of niet gekocht door alleenstaanden?

### **Markt**

- Wat is de status van de gehele huidige marktsituatie op hoofdlijnen in Rotterdam / Den Haag?
- Wat is het huidige aanbod van kleine woningen?
- Wanneer is een business case met kleine woningen winstgevend en interessant voor beleggers?

### **Overheid**

- Wat is het beleid ten aanzien van kleine woningen en eenpersoonshuishoudens?
- Welke instrumenten heeft de overheid met betrekking tot de realisatie van kleine woningen?

### **Sociaal demografisch**

- Op welke manier is de veranderende huishoudsamenstelling van invloed op de markt / het beleid?
- In welke doelgroepen (met specifieke behoeften) onderscheiden jullie de eenpersoonshuishoudens?
- Hoe ziet de grote groep alleenstaande ouderen de microwoning? (en met welke voorzieningen?)

### **Locatie**

- Hoe verhoudt het belang van de locatie zich ten opzichte van de kleine woning? En vice versa?
- Hoe wordt er aangekeken tegen het delen van voorzieningen binnen een gebouw?

### **Infrastructuur**

- Wat zijn de wensen en eisen aan de omgeving van microwoningen / alleenstaanden?
  - o (Afstand tot) arbeid, educatie en voorzieningen? Per doelgroep?
- Is dit voorzieningenniveau alleen in een stedelijke omgeving te vinden?
- Wat zijn de behoeften ten aanzien van de bereikbaarheid / mobiliteit van een microwoning?
- Hoe staan eenpersoonshuishoudens tegenover deeltovervoersmiddelen?

### **Milieu**

- Welke woonvormen met kleine woningen spelen in op milieu of gezondheid?
- Welke manieren van bouwen bevatten milieutechnische redenen om een microwoning te kopen?

**Financieel**

- Hoe verhouden de woonlasten van eenpersoonshuishoudens zich tot hun inkomen en overige uitgaven? En is er hierin verschil tussen kleine koop- of (sociale) huurwoningen?
- Wat maakt een project met microwoningen financieel (on)haalbaar? (huursubsidie)

**Fysieke kenmerken**

- Wat zijn de woonbehoeften en eisen van eenpersoonshuishoudens (per doelgroep) aan een woning?
  - o Kamers, oppervlakte, plattegrond, etc.
- Welke concepten sluiten aan bij eenpersoonshuishoudens en de microwoning?

**Overig**

- Welke kansen liggen er voor microwoningen?
- Welke moeilijkheden ondervinden jullie in de realisatie van microwoningen?
- Welke manier van ontwikkelen / organisatiestructuur zou de productie van microwoning bevorderen?
- Welke (minder) succesvolle voorbeelden kent u van projecten met microwoningen?
  - o En waarom zijn ze succesvol of niet?
  
- Collega, opdrachtgever, klant of contact om te interviewen?

## Bijlage 2: Transcriptie interview architect

*Geïnterviewde* Rien de Ruiters, architect bij Klunder Architecten (R)  
*Interviewer* Matthijs Lansbergen (I)  
*Datum* Woensdag 29 mei 2019 om 15:30 uur  
*Locatie* Kantoor Klunder Architecten  
K.P. van der Mandelelaan 100, 3062 MB Rotterdam

---

*R:* Het wetenschappelijk onderzoek en wat jij net zei: wat doe je er straks mee? Als je al die gegevens, data hebt. Gaan we er straks ook mee besturen? Dat is wat je er eigenlijk mee zou moeten doen. Dat is ongeveer het laatste wat we er mee aan het doen zijn, lijkt me wel.

*I:* Het besturen?

*R:* Ja, want we weten al lang dat we voor de verdunning aan het bouwen zijn.

*I:* Mmm.

*R:* Er zijn veel scheidingen en veel mensen die apart of alleen willen wonen. Vroeger woonden we met z'n allen. 700.000 inwoners, zeg maar Amsterdam, bijna in een klein kring. En toen kwamen de Bijlmer en Diemen erbij, en dat was ook 700.000 inwoners. Vanuit die gracht is Amsterdam eigenlijk alleen maar groter geworden, maar niet meer mensen. Ze woonden in kelderwoningen; daar woonden je met z'n zevenen in. En nu wil iedereen dat eigen plekkie. Maar echt besturen doen we dat niet, vind ik.

*I:* Qua compact beleid, wat in Nederland natuurlijk wel altijd heel erg is geprezen en naar buiten wordt gedragen. Maar het heeft nooit geresulteerd in heel veel woningen extra woningen in de binnensteden, die erbij zijn gekomen.

*R:* In Rotterdam zijn er door Wethouder Karakus best nog wel wat gebouwen door heen gedrukt. Daardoor kwam Rotterdam toch wat meer op de kaart. In Rotterdam noemen we dat de iconische gebouwen. Maar hij bouwde wel. Omdat hij als commerciële makelaar het bestuur zo ver kreeg. We gaan, we moeten bouwen.

*I:* Ja.

*R:* En de Wethouder daarna die ging een beetje de arrogant spelen. Als die als die in Hamburg kwam, dan zeiden ze: Rotterdam doet het goed! Ja, zei de Wethouder dan, wij gaan voor kwaliteit (ik weet nog steeds niet wat kwaliteit is, maar iedereen roept: kwaliteit). En dan ging hij een visie schrijven: er moeten grote woningen in Rotterdam komen.

*I:* Ja.

*R:* Als ik dan een opdrachtje had, anderhalf of 2 jaar geleden, dan vroegen ze gelijk: zitten er grote woning in? Terwijl, ik ben het helemaal niet eens met de visie van jou. Maar hij schrijft hem en hij zit te toetsen. Hij moet besturen, maar doet ongeveer het omgekeerde van wat er aan de hand is: geen hond kan die grote woningen betalen.

*I:* En hoe zij je dat? Hoe zou jij het anders doen? Het is immers een bestaande organisatiestructuur.

*R:* Dan kan je wel zeggen: ik heb een visie. Maar je hoeft het er niet mee eens te zijn. Dus ook een visie is het voor mij niet. Hoe flexibel ben je? Want je moet ook een beetje facilitair zijn aan de samenleving. Die samenleving trekt nu naar die steden, over de hele wereld gebeurt dat. Biljoenen mensen gaan in de steden wonen, dus Zeeuws-Vlaanderen en Groningen lopen leeg, dat weten we. Dan is de vraag: hoe ga je daarmee om? Elk land worstelt daarmee. En dat komt ook door de huidige tijd, want dat is ook nieuw. We wisten ook niet dat de telefoon een nummer één ding aan het worden is. Ben je ergens wel of niet?

Ik kom net uit Maastricht, de mensen uit Limburg wonen in een klein huisje, maar die hebben dat huisje eigenlijk alleen maar nodig om te slapen. Want die lopen eigenlijk alleen maar naar de volgende kroeg, dan gaan ze wandelen. En dan ontmoeten ze die, en dan naar huis of de krant lezen, ook al hoeft dat niet thuis. Dus die leven in de streek, die leven niet meer in hun huis. En dat is in de stad ook: je leeft in de stad en niet meer in huis. Dus het wordt steeds meer: als ze maar een plek hebben om te slapen. Dus die vraag naar kleine woningen is er. En dat is ook omdat zij nog een beetje te betalen zijn. Het draait natuurlijk ook om geld. Je wilt dat uitgeven aan koffie of aan een biertje. En niet aan een auto en een huis. En wij komen uit een tijdperk dat je moet sparen om een groter huis te kopen en twee auto's. Dat is raar, het is zo snel omgedraaid.

*I:* Je noemt eigenlijk wel alle belangrijke onderwerpen die aan de kleine woning vastzitten.

*R:* Ja, maar dat speelt allemaal door elkaar heen. En hoe moet je dat nou besturen? De klant is zo verdeeld. Die tweedeling, links en rechts, is het niet met het collectieve bestuur wat wij hebben gepromoot. Want daar zitten dus ook nadelen aan.

*I:* Ja.

*R:* En het is een tijdperk van selfies, het digitale tijdperk. Het gaat om mij, ik laat nu een tatoeage zetten, ik ben belangrijk, niet wij. Wij doen we niet meer waar, we gaan alleen wonen. We splitsen steeds meer, dat zijn tendensen. Dat is allemaal aan de hand.

*I:* Bedoel je eigenlijk de individualisering?

*R:* Individualisering. Ja, ik ben belangrijk. Ik ben mooi, ik ga m'n eigen dingen schrijven. Dat kan ook door het telefoontje, digitaal. Ik kan nu iets schrijven en dat kan ik delen met een miljard mensen. Dat is toch zo bijzonder, dat wist niemand, dat dit zou gaan gebeuren. En het wonderlijke is: wat kun je ermee als bestuurder? Dat weet ik niet, dat vind ik dus heel lastig. Het gebeurt gewoon, als de vraag er is zou je zeggen: bouw het maar.

Aan de andere kant moet je ook niet alle arme mensen bij elkaar zetten en alle rijke mensen. Je moet splitsen, je moet geen getto's maken. Dat leer je ook uit het buitenland, daar is Nederland briljant in. Sociale woningbouw naast die man met geld, dat dat moet je mixen, die milieus. Als je dat niet doet, voel je je als eenling een buitenstaander. En die vreemdelingen hebben wij ook hier, en die voelen zich ook eng als ze niet binnen een groep passen. Als Marokkaan wil je graag bij de Marokkaanse groep horen. Dus alles heeft met elkaar te maken en dat besturen is lastig, omdat het niet goed voor elkaar is te krijgen. En dan hebben wij nog een land met volkshuisvesting. Sociale woningbouw, dat heeft geen enkel land in de wereld. Wij zijn daar dus goed mee bezig, collectief. Aan de andere kant het bestuur, ik weet dus niet of we dat goed doen de laatste tijd. Er is heel veel aan de hand.

*I:* Laten we het besturen even parkeren, terug naar de eenpersoonshuishoudens zelf.

*R:* Ja.



*I:* Want het is het best specifiek, maar tegelijkertijd ook best een ruim begrip. Zo heeft elke alleenstaande in een bepaalde fase van zijn of haar leven andere voorzieningen nodig. Welke doelgroepen zou je kunnen onderscheiden? En wat zijn ze met bijbehorende eisen en wensen aan hun woningen en de omgeving?

*R:* Ja, daar is ook iedereen zo anders in. Waarom zou je ze willen categoriseren?

*I:* Een zorgbehoevende oudere alleenstaande is natuurlijk heel wat anders dan een starter, of een student. En dat zijn allemaal alleenstaanden, die allemaal in een kleine woning zouden kunnen wonen, maar misschien wel met andere eisen en wensen.

*R:* Dat weet ik niet. Volgens mij willen ze allemaal een toilet. Ze willen allemaal onder de douche. Ze willen allemaal een wastafel. Allemaal een keukenblokje, om koffie te zetten en een ontbijtje te maken. En je wil een stoel hebben met praten en zitten en een eettafel met stoelen. Weet je wel. Een bergkast met rotzooi. Als ik dat allemaal optel, heeft iedereen hetzelfde nodig. Alleen de één die klust, die heeft een iets grotere berging nodig – hoewel, iedereen heeft wel een berging nodig voor z'n spullen. Dat zijn primaire behoeften.

*I:* En een keuken? Heeft iedereen die nodig.

*R:* Volgens mij wel ja.

*I:* Volgens het Bouwbesluit ook.

*R:* En volgens het Bouwbesluit ook. Er wordt ook een minimum aan gesteld in onze wetgeving. Maar ik geloof dat je allemaal wel een keukentje nodig hebt, je wil allemaal koffiezetten, je hebt allemaal een kraan nodig, je wilt ontbijten. Afwassen, opmaken.

Zorgbehoevenden met een rolstoel. Wat overigens een debiel ontwerp is. We kunnen tegenwoordig robotten. We kunnen toch wel een rolstoel ontwerpen die ook trap kan lopen? Volgens mij is die er al. Dus waarom zou je je nog beperken door dat soort dingen? Wij hebben allemaal regelgeving voor de zorg, dan moet de deur breder zijn. Maar is dat wel zo? Die rolstoel kan ook smaller zijn. Dus we zitten vast in iets dat we zelf hebben bedacht. En we zetten alles helemaal vol met regelgeving, terwijl ik denk, de enige die oplossing is de techniek, met alles. Met techniek kun je zoveel meer, en wij zitten alles dicht te timmeren met wet- en regelgeving. En als we daar dan op hebben gecontroleerd, dan hebben we het goed gedaan. En morgen vindt de techniek weer iets nieuws uit... We zijn zo bezig om de werkgelegenheid onderling maar bezig te houden.

*I:* En beperkt de regelgeving hier de techniek?

*R:* Nee, want de techniek wordt toch ontdekt. Dat is net als met drugs. Als je iets verbiedt, dan blijft het gewoon bestaan. Door regelgeving ontstaan twee kanten; een goede en een duistere kant. Maar dat is met alles, als je iets biedt. Het blijft gewoon bestaan. Je hebt mensen die kwaad willen en mensen die goed willen, meer is het eigenlijk niet. Maar de stad moet bestuurd worden, dus dan heb je regels nodig. Want anarchisme kan ook niet, dan gaat iedereen, dan gaat iedereen los, dus je hebt regels nodig en het is prettig om die regels te hebben. Anders hadden we ook geen spelletje kunnen spelen. Dus die regels hebben we nodig, dat geloof ik zeker. Maar die regels hoeven niet te stellen dat een keukenblokje bijvoorbeeld 1,80 meter moet zijn. Dus die regels gaan ook heel ver.

*I:* Ja.

*R:* Dat is met een heleboel dingen, aan de andere kant moeten we wel daglicht hebben. Als je toetst op gezondheid. Dat is wel de beste kwalificatie die je kan doen. De woning voor een eenpersoonshuishouden;

zorgbehoevend, starter, student of iets anders. Ik zie het verschil eigenlijk niet. En dat blijkt ook: al die programma's zijn hetzelfde. Vroeger waren we al die programma's 75 vierkante meter, driekamerwoning. Of het nou in Groningen was of in Rotterdam, elke woningbouwvereniging had dezelfde wettelijke beperkingen en programma van eisen.

*I:* Ja ja.

*R:* Nu is dat tegenwoordig vijftig vierkante meter, want dan heb je bijvoorbeeld geen berging nodig. Dus die grens ligt dan bij vijftig vierkante meter.

*I:* En dit is in de woning, als je dan kijkt naar de omgeving van de woning: Is het dan ook nog hetzelfde?

*R:* Ja, waarom trekken biljoenen mensen naar steden toe? Terwijl in mijn vriendenkring ook een heleboel mensen bang van de stad zijn, dus die willen dat niet. Maar over de hele wereld gebeurt dit.

*I:* Naar de stad?

*R:* Zeven jaar geleden was de eerste biënnale van Venetië. Toen zat ik te lezen, ik denk: het is overal hetzelfde! In Tokio is het hetzelfde als in Canada. Overal. Dat was een stedenbouwkundige tentoonstelling. Dat ging echt over de trek naar de stad en niemand deed er iets mee.

Dat constateerden we, dat exposeerden we, maar waarom doen wij er niks mee? Maar geen hond is met dat soort dingen bezig. In de politiek ook niet. Het is dagelijks: wat er in je opkomt dat roep je. En daar ga je een beetje over stoeien en vechten. Het is zo lastig besturen in die hectiek. Het is prettig als je een wat langere wetgeving hebt. Dat een keukenblok 1,80 meter is, laat ik dat nou maar is aannemen. Terwijl in 1,70 meter kan ik ook een keukenblokje ontwerpen, maar zou dat dan wel of niet volstaan?

*I:* Nog even terugkomend op de omgeving: denk je dat een microwoning of kleine woning afhankelijk is van de stedelijke omgeving? Of zou je dat overal kunnen toepassen?

*R:* Maar dan bedoel je de plek?

*I:* Ja, een woning van ongeveer vijfenveertig vierkante meter.

*R:* Je kan in een tent ook slapen.

*I:* Maar mensen kiezen voor een voor een kleine woning vanwege bepaalde redenen

*R:* Ja, wat is die reden? Geld toch?

*I:* Het geld. Maar er zijn ook redenen ten aanzien van milieugevolgen; ik woon op een kleinere footprint. Omwille van sociale voorzieningen? Je leeft buiten, je slaapt er eigenlijk alleen.

*R:* Dan moet je wel een leuke omgeving hebben, dat heb je niet als je ergens in het buitengebied woont.

*I:* Nou, dat is mijn vraag. In hoeverre ben je dus afhankelijk van je omgeving in een kleine woning? En hoe zou je zoiets kunnen bepalen? Dat probeer ik te achterhalen.

*R:* Dat vind ik ook lastig. Ik heb een huis op het strand. Daar zit alles in. 18 vierkante meter. Daar slaap je in, er zit een douche in met een geiser met een gasfles, zonnepaneeltje, keukenblokje. En ik heb een opklapbed. Maar

als het slecht weer is, dan zit je toch wel dicht op elkaar. Dat kan alleen met mensen die je heel fijn vindt, anders doe je dat niet. En als je er helemaal alleen woont in een huisje...

*I:* Zou je dan ook op het strand gaan zitten?

*R:* Dat is wisselend, afhankelijk van je stemming.

*I:* En misschien ook wel: in welke fase van je leven zit je? Dus welke doelgroep?

*R:* Ja, klopt. Want allen maar op het strand is ook onhandig. Behalve die ene keer als het mooi weer is. En ik ben een stadsmens en ik vind die stad leuk. Maar het is ook wel eens lekker om echt helemaal buiten te zijn. Beiden zijn aantrekkelijk.

*I:* Een tuinhuis bijvoorbeeld? Net buiten de stad, is dat net zoiets?

*R:* Ja, dat is net zoiets.

*I:* Het is ook moeilijk om te bepalen wat is nou een voorzieningenniveau.

*R:* Een heleboel voorzieningen gebruik je niet. Straks worden alle boodschappen gebracht. Eigenlijk kun je alles digitaal regelen als je zou willen.

*I:* Zou het dan met meer met mobiliteit te maken kunnen hebben? Niet zozeer de voorzieningen, maar ook de mobiliteit en de afstand tot bepaalde voorzieningen? De bereikbaarheid? Vanwaar en binnen welk tijdsbestek voorzieningen zich bevinden? Bijvoorbeeld binnen tien minuten fietsen.

*R:* Ik denk wel dat dat die afstand uitmaakt, afhankelijk van welk middel je hebt. Straks zijn we het ook weer zat met al die miljoenen mensen in die steden, want dan wordt het te druk en dan wil je toch die datsja of dat buitenhuisje hebben. Maar als je nou een hele snelle verbinding – een snelle tram of een kabelbaan – tussen de Achterhoek en Amsterdam zou hebben.

*I:* Ja.

*R:* Ja, dan is de Achterhoek interessant. Want die steden blijven trekken; je toch uit, je gaat toch naar... Die stad heeft toch een voorzieningenniveau, daar gebeurt het. Je vrienden, het uitgaansleven, feestjes, dat wil je zien. Maar ben je het zat? Dan wil je dus even naar buiten. Maar als dat binnen een half uur reizen is, zonder files en gedoe. Dan kan je daar een houtkachel stoken, want daar staan de huisjes ver uit elkaar. Hier staan ze op elkaar. En ik voel die vrijheid en de natuur, de volkstuin.

*I:* En andersom. Stel je woont in de Achterhoek, zou je daar ook zo'n kleine woning willen?

*R:* Ja, als je een keer hier bent dat je kan blijven slapen? Als die verbinding maar goed is

*I:* Eigenlijk vroeg ik mezelf af of die mensen op het platteland ook een soort tweede huis in de stad zouden willen hebben?

*R:* En dat is puur de mens de zelf. De één heeft een hekel aan de stad, maar vindt het leuk om een keer te statten. Het is gewoon dus vijftig procent die houdt van het platteland, en ik denk wel vijftig procent die houdt van de stedelijkheid en de drukte en de gezelligheid. En dat blijft, dat zit in jou of niet. Dat geloof ik echt. Beiden zijn dus nodig. Maar wij hebben een sub-urbane omgeving. Door alle bestuurders, wetgeving en sociale volkshuisvesting

hebben wij een sub-urbane leefomgeving. Het niet stedelijk en het is niet landelijk. Gemiddeld 35 woningen per hectare.

*I:* Ah.

*R:* We hebben drie van die milieus langzamerhand. En ik denk dus dat er twee soorten mensen zijn; die van buiten houden en die andere houdt echt van steden

*I:* En als je dan kijkt naar mobiliteit, bereikbaarheid en afstand, in hoeverre staan eenpersoonshuishoudens hier anders in dan tweepersoonshuishoudens?

*R:* Ja, dat is wel waar. Met z'n tweeën heb je verplichtingen naar elkaar. Dus ik ga straks ook naar mijn vrouw toe. Maar als ik nou alleen woon, als zij op vakantie is, dan denk ik: ik hoeft helemaal niet naar huis, ik kan nog ergens een biertje doen. Dat zijn wel andere keuzes. Met z'n tweeën kook je ook samen, alleen ga je niet koken. Dat doe je niet snel alleen.

*I:* Nee, hebben zij dan een eigen keuken nodig?

*R:* In ieder geval allemaal je koffiezetapparaat en je hebt echt water nodig. Dus dat is een spoelbak. Een pitje of een waterkoker, als je een pannetje warm moet te maken. Dus dat is toch een mini keukentje.

*I:* Wat voor een deelvoorzieningen in het gebouw of daarbuiten zouden kleine woningen nodig hebben? Ik kan mij voorstellen dat een eenpersoonshuishouden daar sneller gebruikt van maakt en toe geneigd is dan wanneer je met z'n tweeën of met een gezin bent.

*R:* Er zijn meerdere voorzieningen. Je kleding wassen, is de wasserette weer in opkomst? Ik kan mij voorstellen dat als er een wasserette onder in de kelder zat – net als de fietsenstalling – ik daar mijn was zou brengen. Ik hoef het niet thuis te hebben, maar je gaat niet alleen voor je kopje thee naar beneden.

*I:* Nee.

*R:* Er zijn een heleboel voorzieningen die je kan splitsen, waardoor jouw huis van 80-75 vierkante meter per persoon, wat wij als het gemiddelde... Nee, dat is niet waar, want wij zaten op 75-80 vierkante meter met z'n tweeën. Wij dachten in tweepersoonshuishoudens. Vandaar dat 40 vierkante meter misschien toch wat te klein is voor één persoon. Ja, je kan ook nog zeggen. Dat is ook wel weer een hele leuke vraagstelling: zijn woonkamer, slaapkamer, badkamer, hal, toilet, berging allemaal noodzakelijk? En het draait dan vaak om het tweede kamertje, en dat kamertje, wie wil dat tweede slaapkamertje? Maar twee kamers is fijn, een slaapkamer en woonkamer is toch fijn. Als ik alleen zou wonen mag dat een ruimte zijn.

*I:* En die tweede kamer?

*R:* Dat vinden mensen belangrijk voor de hobby of om te studeren. Maar dat doe je niet meer; dat doe je op je laptop, op de bank of zo.

Als er af en toe iemand komt slapen, dan kan dat op een opklapbed. Die voorzieningen ga je daarvoor niet allemaal treffen, vind ik.

*I:* Zou dat ook kunnen in de vorm van een extra kamer in het gebouw die je kan huren?

*R:* Als een gebouw een logeerkamer zou hebben, dat vind ik toch leuk. Bij een appartementencomplex met 60 woningen kan je rustig een logeerkamer regelen met een badkamer.

*I:* Zo gaat dat ook met fitnessruimten en zwembadjes.

*R:* Zo zijn er veel meer van dat soort dingen waar we over kunnen nadenken. Dus bij die 40 of 50 vierkante meter woningen voor eenpersoonshuishouden, dat mag van mij bijvoorbeeld één ruimte zijn. Ik snap ook niet waarom de douche nog afgescheiden is. Laatst heb ik in een hotel gelogeed, ik dacht: waar is eigenlijk de douche hier? Er hing een douche uit de muur met een putje in vloer. Op het linoleum, met een wisser ernaast. Een douche een bed en ergens een wc-pot. Voor mij was het een bewustwording, ik vond het al zo een grote kamer. En ook niet eens een douchegordijn. En dat hoeft ook niet, want ik stond gewoon in mijn blootje, het spetterde een beetje, maar na het douchen trok je alles weer droog. Dan heb je dus nog een aanrechtblokje nodig om een boterham op te maken, een wastafel, een douche dan, een wc-pot. Waarom zou je dat afscheiden als je alleen woont? Waarom moet dat in een apart hok? Een afgesloten wc is heel fijn in een gezinshuis of op een feestje. Maar als je gasten krijgt is het weer lastig.

*I:* Ja, maar je sociale leven hoeft zich niet in de woning te bevinden.

*R:* Ja, of wanneer je met z'n tweeën bent en één moet er poepen, dan moet die andere even naar buiten...

*I:* Stel je kan in je gebouw een aparte ruimte reserveren, een soort woonkamer idee, dan kun je daar mensen ontvangen.

*R:* Het zou kunnen. Een meterkast is nog wel een dingetje. Iedereen wil een bed, dat is absoluut noodzakelijk. Door hem op te klappen heb je enorm veel ruimtewinst. Dat bed is nodig. Je hebt een stoel nodig, want je gaat niet altijd op bed liggen. Een kastje of iets, op je spullen op te leggen. Die heb je echt nodig. Maar je moet ook dingen kunnen opstapelen, een kledingkast of een rek. Weet je wel. Maar moeten dat allemaal aparte ruimtes zijn? Dat moet de bewoner maar regelen.

*I:* Ja. En zie je dit dan vooral in de koop- of huursferen?

*R:* Weet ik niet, maar je huurt een ruimte. Ik wil hier graag 30 vierkante meter huren. Dat is flexibel, maar er moeten wel aansluitingen zitten voor de toiletpot. Daar moeten we ook eens een keer van af, dat moeten we ook eens malen en composteren. Dat doen we door middel van de techniek. Die maakt van stront na vijf uur middels bacteriën mest voor de moestuin. Geur? Water? Zelf filteren, er is nu een regeneratiedouche die doucht met drie liter water in plaats van tachtig liter water. Dat is echt extreem. Hij vangt het op, filtert het, en het wordt weer gebruikt. Mensen vinden dat heel vreemd, douchen met je vuile water. Maar die filter haalt ook de zeep eruit. Er zitten bacteriën in. Hij is nu alleen nog erg duur. Maar door de techniek kunnen we water besparen.

*I:* En je bespaart er ook nog eens geld mee.

*R:* Hij is nu duur, maar als hij straks per duizenden gemaakt wordt... Met techniek kan heel veel worden opgelost. Vroeger had je 60 watt, nu nog maar 6. Dat is een tiende minder, net als die douche. Qua verbruik gaat er dus steeds meer gebeuren, maar met die huizen nog niet. Dat zijn nog steeds statische dingen, die zijn nog niet flexibel. Bijvoorbeeld iets met een uitklapbalkon, als ik mijn gevel naar beneden klap.

*I:* Hoe zou je deze typologieën en – zoals eerder gezegd- soorten mensen kunnen mixen? Want als je ze in een bepaalde omgeving wil plaatsen - want dat is de uitdaging; hoe gaan we dat in de bestaande ruimtelijke omgeving integreren?

*R:* Toch meer vrijheid creëren, maar je hebt die regels wel nodig. Op een etage lossen we de lift en de trap centraal op. En je geeft iedereen de ruimte die hij of zij nodig heeft, dan hou je restruimten over. Daar moet je slim mee omgaan. Dan heb je het één keer neergezet, en hoe lang blijft iemand daar dan wonen? En hoe flexibel is je indeling dan nog. En we hebben nog steeds een overheid die zich daarmee bemoeit.

In de wetenschap wordt duurzaamheid gemeten aan de hand van de biodiversiteit; differentiatie. Veel dieren, veel beesten, insecten, planten, etc. Dat wordt minder, we worden een monocultuur. Het is heel goed als je dat laat terugkomen in je gebouw. Oppervlakten van 40, 60, 120, 80, 70 vierkante meter. Als er veel verschillen inzitten, is het op zich een goed gebouw. Zijn ze allemaal vijftig vierkante meter, dan wordt het net een campus... Verschillende doelgroepen zorgen wel voor verschillende leefstijlen en eventuele overlast, maar de techniek moet daar oplossingen voor vinden. Je komt elkaar wel tegen in de verkeersruimten.

*I:* Hoort dat ook bij de levendigheid van de stad?

*R:* Ja, dat ook. En bij de regels die je met elkaar afspreekt. Er zijn regels, ook al ben je het er niet mee eens. Als je ergens woont heb je huisregels. Maar met techniek moeten we ook een hoop kunnen oplossen. En daarmee kun je ook wat meer vrijheid creëren, veel aansluitingen in je huis zitten nu nog bouwkundig vast. Wij maken dus hele vaste gebouwen; alles in beton! En dan kan ik nooit meer stukken er uit zagen en mensen kunnen dan nooit meer stukken van een gebouw erbij of verkopen.

*I:* Maar kan dat technisch helemaal niet?

*R:* Uiteindelijk kun je er met een betonzag wel een deursparing uitzagen. Maar kantoorpanden waren veel flexibeler; de één huurt dit, de ander dat, en je hebt een gang rondom. Dat zou met wonen ook moeten kunnen, de wanden moeten alleen wat meer geluiddicht zijn. Maar het hoeft geen beton te zijn. Kantoren bouwen was alleen altijd duurder. Maar wij zijn het enige land ter wereld dat alles, ook de woningscheidingen, in beton bouwt! Terwijl kantoorgebouwen hebben hoge plafonds, casco's zijn eigenlijk alleen maar kolommen, en je hebt flexibiliteit door de vloeren en de wandjes. Vrijheid zoeken is belangrijk, maar in oude gebouwen kan dat niet.

*I:* Zijn dit transformaties mogelijk in alle kantoorgebouwen? Hoe kun je units van 40-50 vierkante meter in een kantoorgebouw inpassen?

*R:* Grote appartementen gaat eigenlijk altijd wel, maar kleintjes is een stuk moeilijker. Omdat je altijd daglicht toetreding moet hebben. Bij een 40-50 vierkante meter woning heb je aan één kant licht nodig. Ook ventilatie. Licht en lucht: dat is gezondheid. Eigenlijk kan je het overal maken.

*I:* Overal? In een bestaand gebouw geloof ik dat wel, dan hebben we het over transformatie, maar nieuwbouw?

*R:* Ja, in de stad is dat wat makkelijker. Je hebt gebouwen, voorzieningen...

*I:* Er moeten alleen heel veel woningen bij komen. In beleidsartikelen wordt geschreven dat echter alle makkelijke locaties al weg zijn? Waar moeten die nieuwe woningen dan komen?

*R:* Ja, dat was de VINEX-opgave, in de buitengebieden. Daar zetten we zoveel woningen, van die grootte, allemaal eengezinswoningen. Dat was gestuurd, dat was beleid, dat hebben we zo lang gedaan. Maar dat doen we nu niet meer.

*I:* Waar moeten die gebouwen dan komen? Met alle bijbehorende voorzieningen?

*R:* Vroeger hadden we in Nederland allemaal dorpen, allemaal kernen. Het was compact. Langzamerhand slijbt Nederland dicht. Dat gevoel hadden we. Toen zijn we landschappen gaan stapelen. Als je ze op elkaar zet, in een paviljoen, dan houd je ruimte over. Heel de wereld snapte dat; Nederland is een te klein landje, die zitten te dicht op elkaar, die gaan boven op elkaar stapelen om ruimte te besparen en om natuur te kweken. Dat is eigenlijk wat een stad moet zijn: compact. Om groen, groen te houden. Dat is beleid, dat is ruimtelijke ordening. Want elk dorpje wil haar contour juist uitbreiden. Maar je moet misschien wel inbreiden, maar dat lukt ons niet. Het is ook waar. Wij hebben middeleeuwse steden die voor paard en wagen zijn bedacht. Alles kort bij elkaar, binnen de stadsmuren regelden ze alles.

Vroeger kenden we geen file, toen waren er twee miljoen auto's. Nu zijn dat 8,5 miljoen auto's. We wisten dat het autogebruik zou gaan toenemen, dat is één auto op twee mensen. En die auto staat heel de dag stil, op een uurtje per dag na. Over twintig jaar, dat is een kwestie van de auto zo duur maken door belastingen en aanslagen, dat een auto privé niet meer aantrekkelijk is. Dan hebben we nog maar de helft van de auto's nodig, dat zijn bestuurlijke maatregelen. De deelauto op straat goedkoop maken, die je pakt met je app. Dat is techniek. Je rijdt er mee weg, je laat hem staan en iemand anders pakt hem weer. Dat kun je dus organiseren met auto's, met woningen weet ik niet of dat kan. Want in woningen zitten toch privé spullen.

*I:* Welke mogelijkheden liggen er als auto's uit het straatbeeld verdwijnen? Welke mogelijkheden liggen er dan ten aanzien van de ruimte?

*R:* Alle bestrating kan dan plaats maken van natuur, groen en gras. Daar hebben we allemaal een goed gevoel bij. Maar we kunnen auto's eigenlijk al uit het beeld nemen, geen straatjes meer met auto's links en rechts. Aan de andere kant moet je de stad ook niet dood maken. Het is ook een stuk beweging. Die balans of mix is moeilijk te vinden, maar nu is het te veel auto's in het beeld. Die nieuwe generatie snapt dat ook niet. In geld, die auto is zo ontzettend duur. En die auto wordt ook steeds minder waard. Maar huizen delen zie ik niet gebeuren. We zitten te veel in een vast patroon. Als je op je app ziet: daar staat een huis leeg, dan denken we nog niet: daar ga ik naar toe.

*I:* 'Airbnb' bestaat toch al?

*R:* Als ze allemaal een beetje bewegen, dan komt mijn huis ook weer vrij! Dus waarom moet zo een eigendom van jou zijn? Want dat is ook iets persoonlijks. Dat zegt die ene bekende architect ook altijd: "Ik moet geen lamp kopen, ik koop licht". Als mijn lamp kapot is, heb ik geen licht – maar ik heb licht gekocht, dan bel ik een firma en hij komt het lampje vervangen zodat ik weer licht heb. En hij gaat het lampje weer recyclen, want het lampje is van hem. Dat kan ook met een televisie.

*I:* Dat is pas delen?

*R:* Dat eigendom loslaten. En deze architect zegt ook: "gebouwen moeten ook van het eigendom af". Een 'gebouwenbank' is een 'materialenbank', eigenlijk een stad. Dus als een gebouw weer leegkomt zou je die materialen weer moeten kunnen kopen en weer moeten gebruiken om weer een nieuwe te maken. Hij gaat daar heel ver in, hij wil daar ook de wetgeving op aanpassen.

*I:* Dat is wel heel duurzaam.

*R:* Ja, hergebruiken. Het is een interessante visie; als je het eigendom loslaat, dan gaan wij dingen delen. En dan zou je met Airbnb, via techniek, zou je kunnen zien of een huis vrij is of niet. En wat het kost. Dan wordt het direct van je rekening afgehaald, etc. Of je het nou huurt of een hypotheek betaald, dat maakt niet uit...

*I:* Hebben mensen geen behoefte aan een vaste plek?

*R:* Ja, maar dan leg je een woning langer vast. Dat kan met een fiets ook. Als je ergens een maand wilt zitten, dan leg je hem voor een maand vast. Dan zit er een korting aan, of het wordt juist iets duurder. Dan rem je de flexibiliteit bewust juist wel of niet. Daar kan je allemaal regels voor verzinnen. En ben je het zat, dan kan je bijvoorbeeld in Amsterdam gaan wonen, of ergens buiten. Kinderen zijn daarin het meest beperkend.

Maar dan ben je heel erg aan het verplaatsen, in de ideale maatschappij. Die er helemaal niet is. Dan krijg je straks vluchtelingenstromen, dan moeten we de grenzen weer dichtgooien. Dus er is wel wat anders aan de hand wanneer we lekker vrijdenken.

*I:* Welke beperkingen zit er nog meer aan?

*R:* Dat mensen het nog niet zo goed kunnen, omdat we het heel fijn vinden om een eigen plekje te hebben. Dat ons rust geeft. Binnen het nieuwe werken, waarin mensen geen vaste plek meer hebben, hebben mensen erg veel moeite om zich aan te passen. Drie maanden verder zeggen ze alleen wel: "het heeft ook voordelen. Ik ontmoet veel meer mensen, dan zit ik met die aan tafel en dan met die". Dan hebben ze zich aangepast. Dat kunnen mensen, maar ze vinden het niet fijn om uit hun comfortzone gehaald te worden. Je moet mensen dus belonen met kortingen, met belastingvoordeel, als je het eigendom loslaat en veel meer huurt. Eigendom zou je dus heel duur moeten maken, willen mensen veranderen. Net als met een auto. De trein is gratis, de auto is tien keer te duur. Dat is sturen.

*I:* Terwijl de overheid het kopen van woningen stimuleert...

*R:* In Rotterdam werden grote woningen gebouwd, maar niemand gaat €2000 per maand voor een woning betalen. Die vraag is er wel, maar het is een kleine vraag.

*I:* Welke rol kan de huursubsidie hierin spelen?

Huursubsidie is een besturingsmiddel. Het geld moet altijd ergens vandaan komen en het moet altijd ergens naar toe. Het is altijd een verschuiving; subsidie of niet, stimulering of niet, belasting of niet. Onttrek je subsidie dan dupeer je veel mensen. De sociale huurwoning is natuurlijk ook achterlijk, dat je voor €600 per maand kan wonen in 80 vierkante meter. Terwijl die woning in de vrije markt twee keer zo duur is. De wachtrijen zijn eindeloos voor die goedkope woningen, en dat kost de gemeenschap al jarenlang onwijs veel geld. En ik vind het heel goed om mensen te helpen, maar waarom koppel je dat aan een huis?

*I:* Ja, want een huishouden dat bestaat uit een werkende man met een niet-werkende vrouw en twee kinderen, dan ontvang je dezelfde huursubsidie als een eenpersoonshuishouden...

*R:* Gek is dat. Terwijl je dezelfde huur betaald. In welke woning ik ook zou wonen, ik zou altijd sociaal moeten kunnen wonen als ik daarvoor in aanmerking kom. Maar er moet ook een pressiemiddel zijn zodat je er ook weer uitgaat. Dat is nu ook te makkelijk, je hoeft in principe nooit meer uit die huurwoning. Zo houden we ook geen doorstroming op de woningmarkt. Er is nu geen stimulering, dat is een bestuursmaatregel, zodat de mensen die het nodig hebben, er gebruik van kunnen maken. Door slimme maatregelen te verzinnen. Die ook weer negatieve gevolgen hebben, je kan nooit iedereen het naar zijn maken. Maar je kunt best mensen uit hun sociale huurwoning krijgen.

Het blijft interessant om te kijken: wat doen we met de wetenschappelijke analyses? Hoe gebruiken we die? Om te besturen.

*I:* Zoals gezegd hangt alles dus heel nauw met elkaar samen. Alle onderwerpen hebben we wel besproken. Maar jij begon je verhaal met: "we moeten bestuurlijk dingen anders doen". Dat is heel lastig, ook al heb ik gedurende



dit gesprek veel mogelijkheden gezien. Het lijkt wel een soort brainstorm, alleen als ik vraag: wie moet nou die kar trekken om kleine woningen te realiseren? Is dat de overheid? Of de markt?

*R:* De politiek lukt het niet goed, die botsen te veel. En veel veranderingen willen we niet, eigenlijk willen we alleen korting. Dus door beloning moeten we dingen veranderen, niet door te beboeten. Door iets te verbieden, gaan we juist die dingen doen. Je moet belonen. Dat is een moeilijk systeem. Daar heb je wel een pot met geld voor nodig, als je ergens wil belonen moet je ook ergens bestraffen. Die inkomsten heb je ook wel weer nodig. Aan dat systeem, daar durft niemand in Nederland aan te komen.

Alles op kleine woningen is ook wel raar, dat is niet goed. Als we nu alleen maar kleine woningen bouwen, daar mist een visie. Wat betekent het als we deze trend doorzetten? Hoe zit het over vijftien jaar? Hoeveel kleintjes hebben we dan? Zijn die dan ook duurder? Of goedkoper? Zijn ze verouderd. Dat analyseren is ook goed. Nu komen we erachter dat een monocultuur ook niet goed is. Alleen maar kantoren bijvoorbeeld. Rotterdam is vergeten woningen te bouwen in het centrum. Dat wordt nu gecompenseerd. Werken kun je tegenwoordig overal. En dat kan je prima combineren met wonen. Het is toch raar dat je daar alleen maar mag wonen en daar alleen mag werken. Een fabriekshal heeft toch ook een douche en een wc, waarom kan ik daar geen opklapbed neerzetten? Maar het mag niet van de bestemmingsplannen die we hebben, je mag niet wonen op een volkstuin. Dat moet een tweede huisje zijn. Een bestemmingsplan is defensief, het beschermt je wel, dat is goed.

*I:* Ik blijf alleen met de vraag zitten – en ik denk dat we dan moeten afronden – hoe we dit in de bestaande ruimtelijke omgeving, die al helemaal aan elkaar is gegroeid, we deze woningen met bijbehorend leefklimaat kunnen integreren?

*R:* Er is altijd een plekje te vinden. Of er is iets te transformeren. Of een leeg gebouw, of we slopen een gebouw. En dan kunnen we alles bepalen wat we daarin doen; kleine woningen, grote woningen, waarom geen kapper op de derde verdieping? Dat mag niet van een bestemmingsplan. Die vrijheid zou je kunnen geven. Maar op het gebied van gezondheid moet het uit te leggen zijn. We moeten steeds meer naar gezondheid en natuur toe, dat zie je ook gebeuren. Dat zou ook in gebouwen moeten. Gezondheid in een gebouw; akoestiek, lucht en licht. Gezondheid is essentieel. Met een gebouw kun je ook de omgeving schoonmaken. Een vijver filteren, de lucht filteren, geen stank meer, schone lucht, groene gevels, bomen, etc. Dan ga je andere waarden toevoegen. Het is dan niet statisch, maar ook naar buiten toe biedt het iets.

Het moet positief zijn. Met vrijheid, maar ook binnen regels. Dat is lastig hoor. En we doen heel veel dingen, maar we vergeten ook een hoop. Wij vinden het systeem belangrijk. Een ambtenaar is niet meer bezig met de belangen van de burger, maar hij kijkt of het in het systeem past. De overheid moet investeren in techniek en wetenschap. Prijsvragen om de leefomgeving te verbeteren. Geluid, schone lucht, gezondheid zijn belangrijk, ook voor de toekomst. Daar hebben we de overheid hard bij nodig, die moeten stimuleren en investeren. Belonen dus, in plaats van grenzen bepalen. Wij zijn defensief bezig. Net als de bestemmingsplannen. Positief: als een gebouw bijdraagt doordat het zuivert en voor groen zorgt. Dan word je beloond en hoef je bijvoorbeeld minder WOZ-belasting te betalen. Dat soort stelsels, dat is besturen. Je kan belonen, met voordeeltjes, om dingen weer recht te trekken. Ook al is het lastig om wetten en regeltjes te veranderen.

*I:* Laatste vraag: welke goede voorbeelden ken je van projecten met kleine woningen?

*R:* Nee, want ik ben het niet een met dat wat we op het ogenblik bouwen, wat er wordt neergezet. Ik vind het te dicht gezet. Ik vind het te veel projectontwikkelaars en aandeelhouders. Het komt snel weer bij de aannemers, die denken alleen in kosten. Plannen worden uitgekleeft tot op het bot. Alles wat er extra in kan zitten om een gebouw lekkerder te maken; een beetje groen, wat ruimte, mooie entree, meer diversiteit, veel meer glas, lekkere balkons – niet van die spijlen. Het aankleden van een gebouw, waardoor een woning al gauw tien a twintig mille meer kost, om een gebouw dus lekkerder te maken. Dat wordt er gewoon uitgeknepen, dus wij

bouwen het minimum. Dus al onze planen worden uitgeknepen. Misschien drie dingetjes om het een beetje leuk te maken. Nu verkoopt toch alles, hoe het er ook uitziet. Zo een gekke markt hebben we nu. Wat we nu bouwen is niet best hoor. Dat zijn juist geen goede voorbeelden; niet vernieuwend, niet innoverend. We proberen er techniek in te persen, met warmtepompen, etc. De techniek is nog niet zo ver, maar eigenlijk moet je installatieloos bouwen. We zijn domme gebouwen aan het bouwen. Met machinekamers die hele gebouwen verwarmen. Dat moet veel intelligenter. Met sensoren. Mens-gestuurd is veel beter, dan casco-gestuurd. We maken domme gebouwen met installaties, waarom geen gebouwen met een hele dikke schil? Als de schil goed is, hoeft er geen verwarming in. En voor een beetje frisse lucht zet je het raam open. Een ventilator en een elektrisch kacheltje doen de rest, bijvoorbeeld bij extreme weersomstandigheden. We moeten eenvoudiger gaan denken. (Vloer)verwarmingen zijn traag en achterhaald. We zijn niet mens-gestuurd bezig, we zijn ruimte-gestuurd bezig. Voorbeeld: als het 21 graden Celsius is, dan is het goed. Er moet techniek in zitten, die aan en uit gaat wanneer het echt nodig is.

### Bijlage 3: Transcriptie interview stedenbouwkundige

*Geïnterviewde* Christian Messing, stedenbouwkundige bij Stijlgroep (R)  
*Interviewer* Matthijs Lansbergen (I)  
*Datum* Woensdag 12 juni 2019 om 10:00 uur  
*Locatie* Kantoor Stijlgroep  
Piekstraat 33, 3071 EL Rotterdam

---

*R:* De reden achter de kleine woning is, kort samengevat: een gebrek aan ruimte, maar vooral ook aan financiële middelen. Je gaat niet voor je lol op vijftig vierkante meter leven als je er één van tachtig vierkante meter kunt veroorloven, mag ik aannemen. Daar zit mijn zorg, dat je je nu richt op een markt, waarbij je je kunt afvragen: is die nou markt nou zo gelukkig in die vijftig vierkante meter in je eentje of ben ik oud en leef ik bij tradities? Met een auto voor de deur. Ik vind dat wel van fundamenteel belang. Het is nu een bijna gedwongen toestand in de grote steden. In de Achterhoek hebben we dat probleem niet, daar vind je zo een woning van twee verdiepingen, maar hier vind je dat helemaal niet snel. Dus trekken mensen van ellende maar in een soort van studentenkamer. Met een beetje geluk heb je dan net een eigen toilet, maar ik hoor iedereen zeggen: ik val liever dood dan dat ik hier nog drie jaar in moet leven. Dus ik vind het wel heel interessant. Ik refereer een beetje aan de Rotterdamse studentenhuisvesting, die hier in het verleden op in haakte. Dat waren tweekamer-units met een gedeelde badkamer en keuken. Maar je kon er na je afstuderen ook voor kiezen, als je het geld had, om op het moment dat de kamer die naast je vrijkwam erbij te kiezen en dan blijf ik er gewoon nog een jaar of acht wonen. Dat was om de afgestudeerden te behouden voor je stad, dan heb je bij elkaar zo een zestig, zeventig vierkante meter.

*I:* Ik ken die woningen.

*R:* Vandaar dat ik even aan het snuffelen ben; waar komt dit nou vandaan? Waar gaat dit naar toe en welk probleem zijn we nou aan het oplossen?

*I:* Die vraag wordt mij ook steeds meer duidelijk; is de kleine woning uit een behoefte ontstaan of is het uit financiële noodzaak ontstaan?

*R:* Gaan we het dak repareren of kopen we heel veel emmers?

*I:* Zo zou je het kunnen stellen...

*R:* Ik ben daar nog niet over uit.

*I:* Ik heb hem tot nu toe als volgt ingestoken: natuurlijk is de kleine woning financieel aantrekkelijk voor eenpersoonshuishoudens, maar er wordt gesteld dat mensen voor een kleine woning kiezen vanuit een bepaalde behoefte. Bijvoorbeeld: als je alleen bent, kook je minder vaak; waarom zou ik dan een grote keuken nodig hebben? Waarom zou ik een wasmachine moeten hebben als ik die zou kunnen delen met mijn buurman? Als ik de niet-primaire voorzieningen niet in mijn woning hoef te hebben maar kan delen, waarom zou ik ze dan in mijn woning moeten hebben? Zo heb ik hem, op basis van wat er in de literatuur te vinden is, benaderd. Maar is dat nou echt zo?

*R:* Ik heb hele mooie voorbeelden in Tokio gezien. Ik heb daar een tijdje gewoond. In Tokio, daar zie je ook een hele belangrijke keerzijde aan de kleine woning; het kan het proces van vereenzaming, individualisering, depressie en ga zo maar door met een factor twintig versnellen. Als je extravert bent, als je vrienden hebt, als je naar buitengaat, dan is dat een manier om er op een hele leuke manier vorm aan te geven. Waarom zou ik

inderdaad een keuken willen hebben, want ik vind het veel leuker om met mijn maten in de kroegen te hangen? En de keerzijde is dat je ergens in een hoekje van je veel te kleine huis zit, met helemaal niks en datje om drie uur 's nachts de was gaat lopen doen omdat je jouw burens niet durft tegen te komen. Omdat je zo erg een cocon om jezelf heen hebt. En ik zie beiden smaken als een realiteit.

*I:* Jij gelooft niet in een gebouw waarin eenpersoonshuishoudens wonen waarin community-vorming plaatsvindt door bepaalde faciliteiten?

*R:* Nee, daar geloof ik wel in. Maar ik ben mij ervan bewust dat niet iedereen hetzelfde is en dat sommige mensen echt wel hulpen nodig hebben op dat soort onderdelen. Ik probeer het zo breed mogelijk te zien. Als je oud bent, als je merkt dat er steeds minder vrienden overblijven – zo simpel is het – wat zet je dan in? Want ik begrijp dat het dan fijn is dat je niet te groot woont. Dan hoef je minder te onderhouden. Maar wat zet je daartegenover? Wat zijn de extra's, de services die je aanbiedt? Dat zie je niet na zes maanden vinden omdat het zo meurt! Ik vind allebei de aspecten daarin wel intrigerend.

*I:* Het verhaal over community-vorming spreekt aan, maar die keerzijde had ik nog niet eerder voorbij horen komen. Kun je dat verder toelichten?

*R:* In Tokio heb ik het gewoon letterlijk gezien. En nou weet ik dat het in Japan ook wel is anders is dan hier. Alles is kleiner, er wordt veel langer gewerkt, de sociale druk is groter, maar daar gebeuren gewoon ongelukken op dat punt. Misschien moet ik het zorg of betrokkenheid noemen? Betrokkenheid is eigenlijk wel een belangrijk aspect.

*I:* De individualisering is iets dat wereldwijd speelt.

*R:* Ja, en wat gaan we daarmee doen?

*I:* Eigenlijk zeg je dus ook dat zo een kleine woning dat kan versterken in plaats van dat het een oplossing is voor een bepaalde behoefte?

*R:* Ja, simpel voorbeeld: als jij geen toegang hebt tot een bepaald gedeelte van de woningmarkt – dat is met de sociale woningbouw: dan krijg je een woning aangewezen – dan krijg je ook een omgeving die je niet vrijwillig hebt gekozen, maar waar je naar toe moet. De vraag is of je daarbij gedijt of niet? En dat is per persoon verschillend. Ik zou persoonlijk helemaal gek worden van een klein huis. Maar er zitten ook goede kanten aan, als je het op een goede manier weet te combineren, dat je verticaal of horizontaal die gemeenschap en die betrokkenheid kunt regisseren, doordat je zegt: er zijn bepaalde deelvoorzieningen, dat wordt voor je gedaan. Je kunt ook nadenken of het gezond is om elke dag buiten de deur te eten. Of spreken we met elkaar af dat iedereen een dag in de week kookt? Er zijn zo ontzettend veel dingen die je kunt doen en dat is heel interessant. Maar het biedt mij op geen enkele wijze antwoord op een heel ander probleem: dat de woning wordt gezien als exploitatiemiddel in plaats van iets dat wordt gezien als essentieel en van levensbelang. Een dak boven je hoofd. Als ik dan zie dat in Amsterdam, Maastricht en Rotterdam de huizen niet eens meer op de markt komen omdat ze daarvoor al door grote vastgoedeigenaren worden opgekocht. Die ze vervolgens tegen hoofdprijzen in de veel te dure huur gooien. Je ontnemt daarmee gewoon een generatie in haar recht op een woning en in haar recht om een normale wooncarrière te maken.

*I:* Dat is iets waarin de markt een grote rol speelt, zou de overheid met haar beleid en wetgeving een rol in moeten spelen?

*R:* Het is in ieder geval iets waarvan ik denk: als we dat z'n gang laten gaan, dan is daar een soort van machtsongelijkheid waarin we op geen enkele wijze meer antwoord kunnen hebben.

I: Ja.

R: Even los van het feit dat het de zoveelste ballon is die we aan het bakken zijn en die gaat knappen. We krijgen straks situaties waar mensen er enorm rijk van zijn geworden, maar ook een enorme massa van mensen die er straks mee geconfronteerd wordt dat ze een waardedaling van 30% of 40% hebben en een groep die helemaal niet in de gelegenheid komt om iets te doen op die huizenmarkt.

Ben je straks afgestudeerd, wil je met je meisje ergens gaan wonen, zit je aan kinderen te denken, heb je een studieschuld van €40.000 allebei, je kan die woning niet kopen want de bank wil dat je kapitaal hebt, kun je weer naar je ouders toe, die denken: ik heb de afgelopen dertig al alles voor je betaald. Je kan dus dat huis niet kopen en als je hem koopt, dan moet je het kopen voor vier ton en dan moet je hopen dat de luchtbel – die we nu creëren – weer klapt. Anders zit je met een schuld van twee ton, want die woning is geen vier ton waard. Dat is hij gewoon niet waard. Die rente is dan nu wel leuk laag, maar die prijzen zijn achterlijk.

I: Maar is de kleine woning dan niet een oplossing voor eenpersoonshuishoudens?

R: Ik denk oprecht dat er een markt voor is en dat is goed en dat moeten we verder oppakken, maar dat is niet een antwoord op het probleem dat we nu aan het creëren zijn. En dat hoeft ook niet. Het is misschien ook niet gelinkt aan elkaar. Maar ik ben wel benieuwd wat het effect gaat zijn als je dit aanbiedt.

I: Ja?

R: Je biedt hem aan voor een bepaalde groep die daar behoefte aan heeft. Wat betekent dat voor de mensen die geen keuze hebben? Vallen die daar dan ook op terug? En is het concept dan nog steeds zo leuk? En wat betekent het als dit op de markt komt voor de gehele woningmarkt? Dat is mega interessant.

I: Volgens mij benoem je de kern van het probleem en is de kleine woning ontstaan door dat probleem. Als we dat nou nog verder proberen uit te diepen, komt het erop neer dat: er niet genoeg woningen zijn die aansluiten bij de behoefte van mensen.

R: Ja, ik denk dat je met kleine woningen enorm gaat voorzien in een flinke doelgroep die daar nu echt behoeften aan heeft, en die zullen ook zeggen: ik wil dat ding gewoon kunnen kopen. Ik wil nu gewoon mijn eerste stappen op die markt kunnen zetten. Je kunt hem namelijk huren, leasen, kopen, je hebt straks al die grappige dingen. Maar dat je ook de financiering in ieder geval naar je hand kunt zetten. Mensen zijn nu afgestudeerd en werken, maar wonen in een studentenhuis. Dat is niet de reden dat je bij je ouders bent weggegaan. Boven je dertigste ben je daar ook wel klaar mee.

Wat ik heel leuk vind aan die kleine woningen is dat je het kunt aanbieden dat in z'n kwaliteit, in z'n concept überhaupt, veel beter aansluit bij de behoeften. Het is iets anders dan een studentenwoning. Maar denk heel goed na voor wie je het aan het maken bent? Mik jij op eenpersoonshuishoudens, want dan snap ik het al een heel stuk beter dat het goed is om daar ook over na te denken. Je noemde net al een aantal doelgroepen: de 'millennials' (geboren tussen 1985-2000) – vind ik sowieso een onbegrijpelijke maar hele interessante groep – die met de hele wereld bezig zijn, maar niks opmerken als ze over straat heen wandelen. Die worden en zijn niet gelukkig met de waarden en normen waar ik mee ben opgegroeid. De gescheiden ouders is ook zoiets; je relatie is kapot en je hebt kinderen maar die wonen niet bij jou. Worden die gelukkig van zo een woning? Want als vader weg moet, dan wil hij ook snel weer weg uit een tijdelijk klein huis. Want zijn dochter moet kunnen blijven logeren. En de wet schrijft voor dat als jouw dochter bij je blijft logeren en je bent gescheiden, dat je een slaapkamer hebt voor je dochter alleen. Want anders kunnen er vragen over gesteld worden. Wordt hij daar gelukkig van? En dan heb je nog de oudere mensen. En wat bedoel ik daarmee: hoe wil je mengen? Of ga je

doelgroepen-hotels maken? Ga je 'branchen'? Of doe je dat heel bewust niet? En hoe flexibel wil je daarin zijn? Ik vind dat – nogmaals – onwijs interessant. Het roept zoveel vragen op.

*I:* Over die doelgroepen: wat voor een doelgroepen zijn er nou te onderscheiden tussen de eenpersoonshuishoudens? Daar wordt namelijk heel verschillend tegenaan gekeken.

*R:* Ik koppel hem zelf heel erg aan hoog stedelijk gebied. Ik koppel hem acuut aan gestapeld, dus ik heb geen enkele interesse in grondgebonden kleine woningen. Dat vind ik letterlijk een wegwerpproduct. En ik koppel hem inderdaad aan: wat bied je aan als gemeenschappelijk? En ik heb absoluut geloof in de leeftijdscategorie achttien – en ik trek hem even lekker door – tot midden in de dertig, die dit interessant vindt. Vanwege het feit dat ze zich minder hechten aan dingen en veel meer waarde hechten aan het hebben van 'impressies'.

*I:* Wat bedoel je daar mee?

*R:* Ik zie vooral een soort van opbouw van ervaringen die voor mensen interessant is. En van al die ervaringen of impressies word je echt niet stommer, het helpt mensen als persoon onwijs groeien. Dus die nieuwsgierigheid is goed. Het feit dat mensen ook anders kijken naar relaties, dat hoeft niet meer een vaste relatie te zijn met huisje, boompje, beestje; dat is niet meer het hoogst haalbare. Waarbij werk het middel was om dat te bereiken met vrouw en kinderen, dat is veranderd. Tot 35 jaar is dat mega interessant, misschien is het ook wel interessant omdat je dan in staat bent geweest om je studieschuld af te bouwen, je spaarrekening weer op te bouwen, maar ook om een keuze te maken: waar land ik of waar wil ik landen? Dat is in leeftijd aan het verschuiven. Vroeger was je op je 24<sup>e</sup> afgestudeerd en was het tijd voor huisje, boompje, beestje. Dat is nu niet meer aan de orde. Maar er is een momentum dat je denkt: wat is mijn volgende stap? Die lat leg ik bij de 35. En tussen de 35 en 55 jaar dat is, voor mijn gevoel, de leeftijd waartussen je je ei legt en je kinderen weer uitvliegen. Dat is wat je letterlijk ziet gebeuren in de maatschappij. Dus na hun 55<sup>e</sup> zie je mensen accepteren dat je kleiner gaat wonen, want je hebt dat huis met die extra kamers niet meer nodig, en dan komt daar geld vrij dat je ergens anders aan kunt uitgeven. En van 55 totdat je overlijdt, zie ik ook als een interessante doelgroep. Maar die doelgroep daartussen zie ik persoonlijk als een groep die je niet blij maakt met een kleine woning, uitzonderingen daargelaten.

*I:* Je deelt de doelgroep dus op in twee groepen en je koppelt het aan hoog stedelijk. Welk voorzieningenniveau hebben deze doelgroepen dan nodig in hun directe omgeving?

*R:* Ja, alles is te vaag?

*I:* Welke voorzieningen zijn noodzakelijk?

*R:* Ik denk dat noodzaak er niet toe doet. Een breed aanbod, variatie en diversiteit, dat is bepalend. Waarom komen mensen naar de stad? Die doelgroepen? De één komt daar omdat je buiten iedereen tegenkomt – probeer jij maar eens een sociaal leven op te bouwen als je op een boerderij woont ergens in Drenthe, ik wens je veel succes – dat is een stuk makkelijker als je een kroeg in kan lopen hier in Rotterdam. En dan ben je net vijf minuten onderweg. Als je in staat bent om allemaal mensen tegen te komen omdat je bijvoorbeeld gaat sporten, of je gaat iets anders doen. En het is superfijn dat alles in de buurt is. Dat als je naar het ziekenhuis moet, dat dat er is. Als je een opleiding wil volgen, dat dat kan. Maar als je alles in de buurt hebt, dan is dat superfijn. Met name dat je mogelijkheid hebt om te kiezen tussen al die voorzieningen, zie ik als iets waar beide groepen behoefte aan hebben. De groep tot 35 jaar en de groep na de 55, die vinden het heerlijk om het leven weer op te pakken in al haar facetten. Om de deur weer uit te gaan. En dat wil die groep daartussen ook, maar die hebben in hun tijdsplanning andere prioriteiten. Dan ben je druk met je kinderen, sporten of iets voor jezelf doen gaat dan niet.

*I:* Gaat het dan om voorzieningen in de nabije omgeving of gaat het om de bereikbaarheid en de afstand tot bepaalde voorzieningen?

*R:* Beiden. Het gaat erom dat je een omgeving hebt waarin je graag wilt wonen. Waarin jij geïnteresseerd bent, op de bereikbaarheidscurve die jij bepaalt. Wat bedoel ik daar dan mee? Ik woon achter een tramhalte, waar ik nog nooit gebruik van heb gemaakt. Ik ga niet met het openbaar vervoer. Binnen een straal van vijf minuten zijn er tal van fastfoodketens te vinden, maar dat eet ik niet. En ik woon ook op drie minuten fietsen van de stad en op drie minuten fietsen van de Rotte. En kort bij de snelweg. En het lekkerste vind ik dat wanneer ik de deur achter mij dicht trek, het mijn huis is; mijn wereld. En die keuzevrijheid is fantastisch. En daarom woont de één in de stad en de ander in een buitenwijk. Want daar past het huis, de omgeving, de burens, de tuin beter bij iemands pakketje met wensen. Maar die kunnen wel een identiek pakket van voorzieningen hebben waar ze gebruik van willen maken. Alleen het ene huis staat verder.

*I:* Dus de één heeft het ervoor over om telkens iets verder te reizen om van hetzelfde pakket voorzieningen gebruik te kunnen maken?

*R:* Ja, dat. Want het palet verschuift iets. Maar je kunt allebei nog steeds naar het theater, de sportschool, etc. Alleen hele specifieke locatie criteria kunnen net wat van elkaar verschillen.

*I:* De kleine woning zou dan ook in een niet-stedelijk woonmilieu kunnen staan, als je maar binnen een bepaalde snelheid en met een bepaalde maximum – die jij ervoor over hebt – tot jouw voorzieningen kunt komen?

*R:* Ja, je hebt een vraag over: wat moet er binnen jouw muren beschikbaar zijn om prettig te wonen? Dan heb je een vraag over: welke voorzieningen – als ze niet in jouw woning passen – er binnen het gebouw moeten zijn waar je dan gebruik van kunt maken? Dan heb je het gebouw en de omgeving waarin het staat en wil ik dat het groen is of juist super stedelijk. Wat vind jij daarin belangrijk? En dan is de vervolgstap: als ik buiten sta, welke opties heb ik?

*I:* Je hebt daar dus verschillende niveaus in?

*R:* Ja. En dat bepaald denk ik ook de keuze... Hoe kan het nou zo zijn dat ik zielsgelukkig ben in de stad met al haar drukte en dat ik dat zie als mijn omgeving waar ik thuis hoor? En dat een vriend in Nesselande woont, met een uitstekende rijtjeswoning met een achtertuin, met vrij parkeren? En als je dat tegenover elkaar zet, waarom woont hij dan daar en ik in de stad? En waar komt dat dan door?

*I:* Er zit dus toch nog een verschil in leeftijdsgroepen. Misschien wel op basis van die schaalniveaus, bepaalt dat dan je doelgroepen?

*R:* Dat verschil zit hem dan denk ik in die stappen. En dat is leuk om na te denken over de kleine woning, als zijnde een absolute aanvulling en meerwaarde op het pakket aan keuzes, en dat je goed moet nadenken over die schilletjes van zojuist en wat dat betekent voor je doelgroepen. We moeten daarin niet bang zijn om een stukje diversiteit aanbieden. Als je dat concept hebt, dan wil je dat eigenlijk in de Randstad toepassen. Dat werkt misschien beperkend, maar dan ga ja wel nadenken over de stedelijke regio. Bijvoorbeeld: kan dit alleen maar links en rechts van de Lijnbaan? Of kan dit ook op de Kop van Zuid? Of zou dit ook in Terbregge kunnen? Of in Charlois? En wat gebeurt als ik dit aanbied in Capelle aan den IJssel?

*I:* Daar ben ik juist naar opzoek. In hoeverre ben je echt gebonden aan een stedelijke omgeving? Of ben je juist afhankelijk van de snelheid en de bereikbaarheid tot?

*R:* Capelle is met de metro tien of twaalf minuten van het centrum van Rotterdam. En dan is de vraag: (1) wat moet er dan in mijn huis zijn? Binnen mijn muren? (2) Wat moet er binnen mijn gebouw zijn? (3) Waar staat mijn gebouw en pas ik in die omgeving? En ben je dan in een omgeving met mensen met gelijke gestemdheid? (4) En binnen welke reistijd bevinden zich de voorzieningen die ik belangrijk vind?

Het stukje comfort heeft een fysieke component en een mentale component, wanneer je je dus ergens comfortabel voelt. En ik denk dat dat heel kritisch is bij een kleine woning, omdat je genoeg neemt met iets wat je heel beperkt naar je eigen hand kunt zetten en dat daarom belangrijker wordt dat je omgevingsfactoren en je voorzieningen zijn.

*I:* Daar word je bij een kleine woning dus nog afhankelijker van?

*R:* Als jij je niet kunt verenigen met de mensen met wie jij voorzieningen deelt, dan wordt je wereld klein. Terwijl, als dat iets is waarbij jij je helemaal als een vis in het water voelt, dan wordt die wereld heel groot. Want dan wordt het hele gebouw en de hele wijk jouw huis.

*I:* Hoe zou je dat dan moeten doen?

*R:* Alle vragen die ik net over jou heen stort gaan daarover. En het is goed om dat soort vragen te stellen en die te onderzoeken. Wat willen mensen nu eigenlijk echt? Ik denk dat je – heel veel meer dan voorheen – moet gaan zoeken naar die eindgebruiker en wat hij of zij wil, dat bepaalt het scenario. Het Tokio-scenario of het community-scenario. Het kan heel goed werken. Maar het werkt pas goed als het klopt. Als het werkt voor iedereen. Want als ik mij niet comfortabel voel bij iemand, dan is het delen erg ongemakkelijk.

*I:* Flexibiliteit is het sleutelbegrip.

*R:* Klopt, dat is het nieuwe 'duurzaamheid'.

*I:* Maar dat kun je op alles toepassen. Kopen of huren moet flexibel zijn. Mijn woning moet flexibel zijn. Verhuizen moet flexibel zijn, dan kun je veel 'impressies' opdoen.

*R:* Maar bij flexibiliteit hoort ook adaptiviteit. Je kunt flexibiliteit bieden, maar de situatie die je creëert moet bijna hoog dynamisch zijn. En wat bedoel ik daarmee? Je doet een gok: ongeveer deze mensen willen hier wonen. En die willen bijvoorbeeld een koffieshop, maar na een paar jaar blijkt dat er niemand wiet rookt. Dan regelt het zich van zelf dat er iets anders in komt. Dat moet je ze ook laten regelen. Dan moet je niet zelf opzoek gaan en zeggen: wij hebben ook nog een kopieerwinkel of iets. Dat moet zelfregulerend worden.

*I:* Organisch?

*R:* Dat kunnen die mensen dan ook naar hun handzetten. Want als ze ergens behoefte aan hebben dan kunnen ze zelf ook zeggen: we hebben hier nog zestig vierkante meter beschikbaar en we zijn opzoek naar iemand die een espressobar wil beginnen. Dat kan iemand zijn die zegt: dat ga ik doen de komende drie jaar, maar daarna ga ik ergens anders naartoe. Want ik ben niet gebonden. De stadsnomaden zullen de komende tijd alleen maar toenemen. Want je vindt het ergens even leuk, maar dan ben je weer toe aan een nieuwe impressie. En misschien is dat in Nederland, maar het kan in Buenos Aires zijn in een kleine woning.

*I:* Kan dat nu?

*R:* Nee. Punt. Waarom niet? Omdat er allemaal oude lullen zijn – zoals ik – die daar zo nodig allemaal iets van moeten vinden.



*I:* Hoe bedoel je dat?

*R:* De regelgeving moet er nog iets van vinden, de afdeling vergunningen moet er nog iets van vinden, er moet altijd nog wel een ambtenaar op het gebied van ruimtelijke ordening naar kijken omdat er in het bestemmingsplan is vastgelegd dat dit wel mag en dat niet. De Nederlandse regelgeving heeft ervoor gezorgd dat je bij gebrek aan zelfregulering – waarbij iedereen zijn of haar buurman ergens op aanspreekt – dan hoeven er niet twintig mensen de hele buurt te inspecteren, die dat voor je doen. Dat is de hele Nederlandse regelgeving ook geworden; voor elk gebrek aan zelfregulering hebben we een wet bedacht zodat we het voor jou gaan regelen. Ik ben op dat punt, in relatie tot slimme, kleine woning, een groot voorstander van zeggenschap en vrijheid voor die mensen. Dat moeten we ze geven. Omdat we ze daarmee de mogelijkheid bieden voor precies dat wat hoort bij die doelgroep. Dat is gewoon dingen uitproberen en welke kleur het aanneemt. En dat is het voor een bepaalde periode en dat is helemaal niet erg, want wij weten niet wat voor een mensen daar wonen over drie jaar.

*I:* Daarvoor moeten we onze regelgeving flexibeler maken, maar we hebben onze regelgeving ook om mensen te beschermen bijvoorbeeld op het gebied van gezondheid. Daarom zijn we aan regels gebonden, maakt dat het lastig om flexibel te zijn?

*R:* Ik denk dat dat wel meevalt. Veiligheid en gezondheid; die zijn leidend. Daar zijn die regels voor bedoelt. Een kamer zonder daglicht is niet gezond voor de mens, dus die snap ik. Je kunt nadenken over flexibiliteit binnen de regels, hoe je bijvoorbeeld energie met elkaar deelt. Dat je bijvoorbeeld met z'n allen een Cv-ketel deelt en daarin een structuur weet te bedenken waarbij je zelfs kunt zeggen: ik bied gewoon pakketten aan die je zelf kunt inzetten. Je kunt aan dat soort flexibiliteit denken. Maar wat ik bedoel is dat je bijna op gebouw-, verdieping of commune-niveau tegen die mensen moet zeggen: regel het. Doe waar jullie behoefte aan hebben. En ga daar niet allemaal tussen zitten met een soort van: wij moeten dat eerst nog wel goed vinden. Dat moet voortkomen uit zelfregulatie. Als ik mij stoer aan iemand, dan zeg ik dat. Ik heb mijn waarden en jij hebt jouw waarden, en die maak ik iemand duidelijk en hij moet zelf weten of hij daar wat mee doet. Dus ik heb mijn vrijheid en mijn waarden, maar ik vertel jou niet hoe jij moet leven, ik vertel jou waar mijn grens ligt. En dat snappen mensen echt, als je dat zo kunt stellen. We moeten elkaar die vrijheid geven, binnen wat jij aangeeft wat je zelf comfortabel vindt. En dat je dus ook met elkaar mag beslissen waar je de nadruk legt, want dan krijg je een commune. Je krijgt geen commune door iedereen hetzelfde te laten doen, je krijgt gemeenschapsvorming omdat je iets specifiek met elkaar deelt. Dus op het moment dat je probeert die ruimte tot iets eigens van die mensen te maken, dan werkt het niet.

Iedereen is een individu, en iedereen maakt onderdeel uit van de gemeenschap, en dat alleen de keuze die je daarin maakt; bij wie je hoort, dat maakt het voor iedereen anders. En tegenwoordig is palet van wie je kunt zijn en waar je bij hoort eindeloos. Er zijn onbegrensde mogelijkheden om combinaties te maken. En dat zie ik als een winstpunt voor de toekomst, dat doen wij in de buitenruimte ook. Hoe dwingender ik de openbare ruimte ontwerp, hoe slechter er gebruik van wordt gemaakt. En als ik een basis neerleg, maar de gebruikers mogen het vullen; dat zijn de beste openbare ruimten qua functioneren. Alleen, op sommige plekken is het verstandig om bepaalde vrijheden wat duidelijker in te kaderen.

*I:* Is dit ook de oplossing van datgene dat we net als probleemstelling hebben geformuleerd? Woningen moeten aansluiten bij de vraag die er is, en de kleine woning is hieruit ontstaan, als noodoplossing. Is dit, flexibiliteit, een goede oplossing om te voorzien in de vraag die er is?

*R:* Het enige dat ik je mee kan geven is: ik zou het zo fantastisch vinden als het een product is van die die doelgroepen, en niet voor die doelgroepen. Als je begrijpt wat ik bedoel.

*I:* Dat snap ik.

*R:* En in eerste instantie is het voor de doelgroepen, maar het wordt van de doelgroepen op het moment dat zij daar ook hun ding mee kunnen doen. Dat vind ik heel interessant. Maar ik denk dat je enorm bewust moet zijn van het product dat je aanbiedt en dat je misschien wel een onaf product of misschien wel een dynamisch product zou moeten willen aanbieden. Om ervoor te zorgen dat de mensen die er gebruik van maken het kunnen omarmen en het naar hun hand kunnen zetten. En waarom is dat belangrijk? Omdat wat echt van jou is, wat je naar je hand kunt zetten kleiner is geworden, dat je meer mogelijkheden hebt met de ringen daarbuiten. Dan kun je ook zeggen: ik heb hier nu drie jaar gezeten, dingen zijn veranderd, buiten veranderen ook dingen, maar dat is helemaal niet erg want ik ga naar de zevende verdieping, of naar Amsterdam of Barcelona. En daar zoek ik weer iets dat bij mij past, maar de basis hoeft niet groter te zijn dan dit, dan die kleine woning. En dat maakt je mogelijkheden tot leven zoals je wil natuurlijk veel makkelijker, dan dat jij een product hebt dat meer ballast heeft, het moeilijker is om daar los van te komen en om het van jou te maken. Want het is veel lastiger om een huis van vier ton te moeten verkopen en een huis van vier ton terug te moeten vinden met dezelfde omstandigheden. Dan dat jij zegt: tandenborstel, toilet, keuken, twee pitten en ik kan mijn bed daar neerzetten; helemaal top! De rest zit in het gebouw en als ik naar buiten loop heb ik elke ochtend koffie en dan ga ik op pad. En nieuwe vrienden ontmoeten. Dat kan voor beide doelgroepen. En dan wordt het heel leuk met eenzelfde product.

## Bijlage 4: Transcriptie interview makelaar Rotterdam

*Geïnterviewde* Michael Troost, makelaar bij Atta Makelaars (R)  
*Interviewer* Matthijs Lansbergen (I)  
*Datum* Dinsdag 9 juli 2019 om 10:30 uur  
*Locatie* Makelaarskantoor Atta makelaars  
Overwegwachter 1, 3034 KG Rotterdam

---

*I:* Hoe ziet de doelgroep van de kleine woning eruit?

*R:* We hebben in ieder geval twee kanten; dat is huur en dat is koop. We zijn nu bezig met de Lee Towers, dat zijn die torens waar de gemeente vroeger in zat.

*I:* De Marconi-torens?

*R:* Ja, dat is tot achthonderd 'short stay' appartementen omgedoopt. In de huur. Dus daar zie je dat met name de internationale studenten op af komen en dat daar gescheiden mensen op af komen of mensen die net hun huis hebben verkocht en daar even willen zitten. Je ziet daar een hele brede mix omdat het huur is. Je bent dus niet gebonden. Het is 'short stay' dus je mag er maar tussen de vijf maanden en jaar wonen. Ik noem maar even een concreet voorbeeld. Doordat je je bedrag limiteert in hoe lang je er mag zitten, maar je mag wel gewoon per maand opzeggen, dus je bent niet gebonden als huurder. Dan heb je in ieder geval een tijdelijk, volledig gemeubileerd, dak boven je hoofd met faciliteiten. Een beetje volgens Amerikaans principe; een klein bioscoopje erin. Een wasruimte, een ontmoetingsruimte, dus je zit dan wat minder anoniem dan in een hotel. Je hebt toch je eigen badkamer en keuken, het zit toch een beetje tussen hotel en de reguliere huur in. En daar zie je eigenlijk die categorieën, dus terug naar wat ik net zei: internationale studenten, mensen die naar Rotterdam tijdelijk worden overgevlogen voor bedrijven, gescheiden mensen en mensen die hun huis verkocht hebben.

*I:* En dat zijn woningen tot vijftig vierkante meter?

*R:* Dat zijn zelfs nog kleinere woningen, twintig tot vijftig vierkante meter. Studiootjes. Dus er zit maximaal één slaapkamer in, dus het is niet voor gezinnen. Maar goed in de projecten daarna hebben we toch ook een woning van iets meer dan vijftig vierkante meter waar we dan een driekamerappartement van hebben gemaakt. Dus als je een beetje goed puzzelt en doet kan je er toch een driekamer van maken. Of dat die zestig meter is, dus net iets meer, maar dat is ook niet gek moet ik eerlijk zeggen. Jij gaat tot vijftig, maar misschien kun toch iets in op kunnen nemen van doe je net een paar meters meer. Ik zal je zo wel meegeven die plattegrond, je maakt er een driekamer van en dan zien we toch dat bijna al die kopers de originele staat houdt. Die vergroten niet de woonkamer of maken er twee kamers van, die houden toch die drie kamers.

*I:* Ik denk, maar dat weet ik niet zeker, dat de doelgroep dan ook anders is. Dat zijn dan geen alleenstaanden meer.

*R:* Nee, dan ga je meer naar koop. Daarom deed ik in het begin even die splitsing. Ik bedoel je hebt huur, dus dat is toch een andere categorie in de zin van met de flexibiliteit dan die koopsfeer. En ga je naar die koopsfeer dan zie je natuurlijk in de steden, in de grote steden, die trek naar de stad, dus ja met vijftig vierkante meter kan je niet zoveel. Dus als je gaat kopen in de vijftig vierkante meter, dan ben je toch een soort carrière makende single of een carrière makend stelletje, daarna houdt het op.

*I:* Ja, en denk je dat die alleenstaanden, die kiezen voor zo'n huurwoning tot vijftig vierkante meter, doen ze dat vooral vanwege die flexibiliteit?

*R:* In de huur denk ik dat het inderdaad voor die flexibiliteit is, met die 'short stay'. Je hebt natuurlijk ook kleinere appartementen die gewoon voor de onbepaalde tijd verhuurd worden. Ja er is gewoon een categorie die niet wil kopen. Maandlasten-technisch is het denk ik niet zo heel moeilijk, want je kan met die huidige rentestand eigenlijk beter kopen dan huren, want je bent in de huur toch netto duurder uit. Maar er is een categorie die zegt "ik wil gewoon flexibel zijn", zeker de huidige jeugd, die gewoon zegt "ik weet niet of ik over een jaar nog werk of woon of single ben, dus ik flexibel zijn". Ja, daar is die huursituatie goed in, maar dat is wel relatief duur.

*I:* Zie je daar dan een verandering in ten opzichte van een aantal jaren geleden? Dat die stroming van mensen die kort en tijdig willen huren, dat dat is veranderd, dat dat groter wordt?

*R:* Kijk, die 'short stay' is eigenlijk mijn eerste echte contact met die kleine units en dan is het eigenlijk nog heel specifiek, omdat het 'short stay' is, dus daar kan ik over meepraten. Kijk, die echte kleine units voor de institutionele beleggers daar heb ik wat minder grip op, omdat die moeten nog opgeleverd worden de meesten, dus die komen nu pas een beetje op de markt. Maar goed, er is kennelijk toch veel vraag naar of het is misschien noodgedwongen door de stijgende bouwprijzen, want hoe groter ze worden, hoe groter de huur moet worden ten opzichte van de investering die de institutionele beleggers doen. Je ziet nu denk ik ook een beetje, maar goed je zit ook bij de institutionele beleggers aan tafel dus daar hoor je het wel van, maar ik proef toch een beetje van "we gaan naar wat kleiner, want anders is het niet meer weg te zetten". Ergens moet er toch gehuurd kunnen worden. En aan de andere kant proef ik, maar daar heb ik nog geen ervaring in, omdat ik simpelweg nog geen project heb waar die kleine units nieuwbouw opgeleverd worden, dat je natuurlijk ook ziet in het centrum: 'young, wild and beautiful', dat dat de doelgroep is die in de vrije sector vijftig vierkante meter gaat wonen. En inderdaad single is, en zich de krampen werkt, en nog niet lang genoeg werkt om een hypotheek aan te gaan, of nog niet een hypotheek aan wil gaan, omdat hij morgen weer uitgezonden kan worden naar Abu Dhabi, omdat hij carrière hoopt te maken. Ja, ik denk dat die er ook wel zullen zijn, maar ik heb nog geen ervaringscijfers dat ik zeg van nou als we een hele toren neerzetten met allemaal van die kleine units dan komen ze daar massaal op af.

*I:* Denk je dat die vraag voornamelijk voortkomt uit een behoefte naar kleine woningen of dat die vraag hem vooral in de betaalbaarheid zit?

*R:* Ik denk het laatste, ja.

*I:* Waarom dat?

*R:* Nou, omdat als ik terugga naar een wat oudere tijd waren een tweekamerwoning echt slecht te verkopen, want iedereen wilde natuurlijk eigenlijk net iets groter, een driekamer. Dus tweekamer of een loft dat waren nou echt niet de meest leuke producten om te verkopen. Ga je naar de huidige tijd wordt betaalbaarheid natuurlijk in de grote stad, want we praten hier over de grote stad, wordt natuurlijk echt wel een issue, dus denk ik dat je op een gegeven moment genoeg moet nemen met inderdaad een loft of een kleiner huis, omdat het anders gewoon simpelweg niet betaalbaar is, ook in de huur maar ook in de koop niet. Aan de andere kant, maar ik kan hem nog niet bewijzen, klopt wat je zegt dat iedereen zegt: "kleinere huizen, want we zijn allemaal singles en we willen allemaal als vrijgezelle vrijers bij elkaar in een flat zitten met allemaal voorzieningen erin. Dat soort dingen". Ik heb nog geen project waarvan ik zeg: "daar ben ik gisteren mee gestart en dat klopt", dus ik heb er nog geen bewijs voor. Als ik dan ook weer naar een project in Den Haag kijk, daar hebben we uiteindelijk gekozen ook voor een aantal echt wel kleinere types, dan zie je wel dat die redelijk goed lopen of laten we maar zeggen: goed lopen, maar dat heeft ook weer met betaalbaarheid te maken, dat op die plek met die vierkante-

meterprijzen dat dat kleintje ook duur is relatief, maar dan toch nog betaalbaar is. Ja, het loopt dan wel goed, maar betaalbaarheid is denk ik wel een belangrijke.

*I:* Ja, is het nou echt de behoefte of gaat het nou om die betaalbaarheid? Eigenlijk is het antwoord dat jij geeft, daar worstelt iedereen een beetje mee.

*R:* In principe wil je natuurlijk toch liever een driekamer dan een tweekamer en...

*I:* Mits je het kan betalen.

*R:* Mits je het kan betalen, precies.

*I:* Je had het net al over een aantal voorzieningen die daarin moeten zitten. Hoe belangrijk is dat voorzieningenniveau voor die kleine woningen?

*R:* Dat denk ik wel dat dat belangrijk is, want als je inderdaad dan 'young, wild and beautiful' hebt, moet dat complex ook een beetje aansluiten bij de doelgroep die je noemt. Maar dat wordt dan denk ik ook meer een commercieel verhaal van hoe ga je je onderscheiden ten opzichte van andere projecten. Want als ik het zo een beetje mag begrijpen komt er wel een enorme hoos aan kleine woningen op de markt, dus dan is ook de vraag hoe onderscheid je je ten opzichte van je concurrent. Dan zou ik zeggen, zorg dat er naast andere gimmicks die je kan verzinnen, maar dat gaat nu te ver, dat er in ieder geval ook voorzieningen zijn, dat zie je in de Lee Towers met een kleine bioscoop. Een beetje dat Amerikaanse principe met een longviewroom, dus je moet elkaar ook een beetje kunnen ontmoeten in zo'n complex.

*I:* Het is in eerste instantie dus onderscheiden in een stukje commercieel, maar het is ook ontmoeten en dat is belangrijk voor die kleine woningen?

*R:* Ja, als je daar nou in je eentje zit achter die gesloten deur. Over het algemeen wat ik nu zie allemaal grote projecten, dan is het ook wel leuk als het een beetje een intiemere sfeer op bepaalde delen heeft. Dat zie je dan toch in rooftopterrassen, dus bovenin en in de plint en sommige gebouwen zie je dat ze er een hele verdieping tussenuit slopen of binnentuinen maken, dat het ook wat gezellig is.

*I:* En is het een goede ontwikkeling denk je? Stel, ik ken het project van de Lee Towers niet goed genoeg, maar is het een goede ontwikkeling dat er zoveel kleine woningen bijkomen en ook bijvoorbeeld in één gebouw?

*R:* Laat ik het zo zeggen, dit is de eerste waar ik nu op mij kan richten en een beetje bijzonder omdat het 'short stay' erin zit en volledig gemeubileerd is, dus het is echt je tandenborstel pakken en verhuizen. Daar onderscheiden ze zich denk ik echt wel in ten opzichte van wat institutionele beleggers hebben, want die krijgen gewoon kale huurwoningen opgeleverd. Dus daar moet je de vloer nog inleggen, daar moet je al je spullen meenemen, dus dat is toch een andere categorie dan wat hier gebeurt waarin je gewoon met name internationale mensen kan huisvesten die ook weer flexibel willen zijn. De meeste institutionele beleggers willen voor minimaal een jaar verhuren en hier kan je gewoon per maand weg, dus de flexibele buitenlandse doelgroep kan daar terecht in plaats van dat ze in een hotel gestopt worden. Een hotel is over het algemeen duurder en op een gegeven moment komen de wanden op je af, want je dit daar elke dag dezelfde biefstuk daarbeneden in het restaurant te eten. En hier heb je toch je eigen keuken, je eigen slaapkamer en je eigen badkamer dus toch een privé-domein in een groot complex. En daar moet je elkaar toch een beetje ontmoeten, of ze dat dan uiteindelijk doen dat weet ik niet, want dat moet nog opgeleverd worden, maar het zit er in ieder geval wel in.

*I:* Je noemt nu eigenlijk heel vaak de groep jongeren, dus dat is tot een bepaalde leeftijd, is het ook voor ouderen interessant?

*R:* Ongetwijfeld, maar dat is denk ik niet de hoofddoelgroep. Als we ons weer even richten tot de kern, die ouderen mensen over het algemeen komen natuurlijk toch in de huidige tijd uit een redelijk groot huis met ook spullen en noem maar op. En de complexen staan meestal wel op de goede plek, want je ziet nu ook de stroom van de ouderen toenemen naar de stad toe, zeker Rotterdam is helemaal hip geworden met alle leuke eettentjes, restaurantjes, voorzieningen, bioscoop, theater en noem maar op, dus ze willen weer in de voorzieningen zitten. Alleen dan willen ze natuurlijk wel een beetje een fatsoenlijk huis. Ik wil niet zeggen dat vijftig geen fatsoenlijk huis is, maar die willen de kleinkinderen even over de vloer hebben. Dus ongetwijfeld dat er een oudere ergens verdwaald zal gaan zitten, maar ik denk dat het toch met name de single, internationaal en gescheiden.

*I:* Ik snap wat je bedoelt. En je noemde het net al even, er is een bepaalde trek naar de stad want daar staan nu ook die kleine woningen. Hoe belangrijk is die locatie voor die kleine woningen? Het stedelijke versus een dorp, wat kun je daar over zeggen?

*R:* We praten hier over Rotterdam, en ook Den Haag, die grote steden hebben natuurlijk het voordeel dat nagenoeg alle wijken wel een goed voorzieningenniveau hebben. Dus eigenlijk in alle wijken is wel een goed buurtwinkelcentrum en openbaar vervoer perfect geregeld, dus voorzieningen is natuurlijk perfect. Alleen als je het weer hebt over 'young, wild and beautiful' en de bouwprijzen en de koopprijzen of de huurprijzen, ja dan zit je toch hoofdzakelijk rond het centraal station en een straal eromheen, dus het centrum.

*I:* Dat zou niet in een dorp kunnen denk je?

*R:* Ik zeg niet dat het in een dorp niet kan.

*I:* In Capelle of Nieuwerkerk?

*R:* In Capelle en Nieuwerkerk denk ik ook wel, want voor veel internationale mensen is Capelle bij wijze van spreken ook nog Rotterdam, die zien het verschil niet. En een autochtoon wel en een internationaal niet. En studenten die zien het verschil ook niet, als ze maar snel genoeg op de campus kunnen komen. Nou is Nieuwerkerk misschien alweer een bushalte te ver, maar Schiedam en Capelle gaat prima. Maar ga echt naar dorpen, ja dan heb je de categorie gescheiden. Alleen daar kom je weer met die betaalbaarheid en die bouwprijzen, want je zit hier toch als ontwikkelaar over nieuwbouw te praten. Dan denk ik dat je met die bouwprijzen het niet gaat redden wat je aan huur- of koopprijzen moet hebben. En de jeugd in de dorpen wil liever naar de stad toe dan in het dorp blijven. Dus ik zie het toch met name in de grote steden gebeuren.

*I:* Zou dat dan weer wel voor de ouderen misschien iets zijn?

*R:* Voor ouderen zou een klein dorp denk ik prima kunnen, maar ik denk toch dat je bij die ouderen de categorie hebt die of voor sociale huurwoning kiest en daar zitten we hier vandaag niet over te praten, en vrije sector dan krijg je de categorie die een groot huis achterlaat met tuin en dan wil je toch gewoon een fatsoenlijk drie- en liever vierkamerappartement hebben.

*I:* Ja, snap ik. En je had het net al een paar keer over het openbaar vervoer en dat schaar ik even onder de bereikbaarheid, hoe belangrijk is dat? Is dat misschien nog wel belangrijker dan het voorzieningenniveau?

*R:* Ik denk dat openbaar vervoer één van de belangrijkste elementen op dit moment is. Dat is hier in de stad dan wel goed geregeld, maar dat staat natuurlijk nog steeds hoog op de agenda overal om natuurlijk dat openbaar vervoer overal te optimaliseren. Hoe beter het openbaar vervoer, hoe beter zeg maar de stad in en de stad uit, dus ja. Maar het is natuurlijk een combinatie van, maar gelukkig gaat het in Rotterdam goed wat betreft het karakter, we zijn opeens hip en happening, dat hebben we nooit gehad, nu wel. Dat straalt af op de stad en daardoor komt iedereen er naartoe. En dan moet het natuurlijk nog verder voldoen en dan heb je dat openbaar

vervoer in de stad gigantisch nodig. Daarom zijn we ook hier gaan zitten als kantoor, hier kan je nog parkeren en snel weg. In de stad waar we altijd zaten voordat je erin en eruit ben, ben je een half uur verder. Dus openbaar vervoer is natuurlijk als dat op een goed niveau is een heel belangrijk iets. En zeker omdat de huidige jeugd, wat nu naar mijn idee nog niet helemaal meetbaar is, maar wat wel steeds meer in de projecten naar voren komt, is natuurlijk toch autovrij of deelauto's en dat soort dingen, ja dan is openbaar vervoer natuurlijk heel belangrijk. Omdat met toch kennelijk, maar ik kan het nog niet bewijzen, want de projecten zijn er nog niet, men toch kennelijk zonder auto en dus minder materialistisch is in dat autobezit of gaat worden en inderdaad flexibeler wil gaan wonen, ja dan is openbaar vervoer heel belangrijk. Maar ik heb nog geen project waarvan ik zeg, "nu zal ik je even de bewijzen leveren".

I: Nee.

R: Wat je net zei: "dat iedereen dat wel lastig vindt", ik snap dat dat lastig is.

I: Kenmerkt dat misschien de eenpersoonshuishoudens tot een bepaalde leeftijd, de jeugd, de starters. Zo noem ik het even. Kenmerkt ze dat ze minder materialistisch zijn, geen auto hebben, meer met openbaar vervoer doen, dat ze deelauto's hebben? Ik hoorde je dat namelijk net door de regels heen zeggen.

R: Kan, dat is zo. Maar het is mijn categorie nog niet, ik kom ze nu nog niet tegen. Want het is kennelijk de huidige visie van weet ik veel wie, maar die zitten nu nog niet op die kopende huurmarkt, want dat weten we ook, die zitten nu gedwongen allemaal langer thuis. Omdat zeg maar financieel zit iedereen langer thuis te zitten om te sparen voor de stap verder. Dus ik kan het nog niet bewijzen.

I: Maar zo'n kleine woning zou wel een goede instapwoning kunnen zijn.

R: Het is een goede instap, wat is alleen een starter? Ik vind starter altijd een lastig woord, want iemand die nooit. Is dat een starter op de woningmarkt, is dat een starter op de koopmarkt? Dus als we zeggen starter op de woningmarkt, laten we het dan zo maar formuleren, dan ben je al een beetje in de categorie van 'young, wild en beautiful' wat ik net zei. Dus dan heb je al die hele tijd thuis gezeten en dan heb je al een goede baan en je hebt dus voldoende geld om een huis te kopen of te huren, dus je dan voor het eerst die woningmarkt op.

I: Denk jij dat die kleine woning, of dat nou in de huur of in de koop is, denk jij dat het iets toekomstbestendig is? Denk je dat het iets is voor de langer termijn? Dat het iets is wat blijft?

R: Dat denk ik wel, want als het klopt allemaal wat er gebeurt, dan heb je toch steeds meer scheidingen, steeds meer singles dus, dus die willen toch ook een dak boven hun hoofd en die willen toch in die grote stad zitten, want daar gebeurt het. Dus ik denk dat daar wel behoefte is. En wat natuurlijk een goede beweging is, is dat er natuurlijk steeds meer gedacht wordt aan ook 'koppelbaar' en weer deelbaar maken. Dus als de wens in de toekomst weer grote woningen is, is het makkelijker om twee kleintjes weer aan elkaar te plakken om het zo te zeggen, dus ik denk dat je daar wel over na zou moeten denken.

I: Hoe makkelijk is dat in de praktijk, echt aan elkaar koppelen?

R: Ik weet het niet, maar waarom zou je er niet over nadenken? Dan ben je aan de toekomst aan het denken. We kunnen allemaal niet in die glazen bol kijken.

I: Dus flexibel is in die zin het sleutelwoord.

R: Ja, probeer het zo flexibel mogelijk te maken.

*I:* Ja. En voor de flexibiliteit ging het over of het toekomstbestendig is, en toen zei je “ik zie hier wel mogelijkheden in”, denk je dat er ook beperkingen zitten aan zo’n kleine woning. In die zin, niet de beperkte ruimte, maar zitten er ook nog andere beperkingen aan zo’n woning? Voor alleenstaanden bijvoorbeeld?

*R:* Zitten er beperkingen aan? De enige beperking is dat je op het moment dat je uitbreiding hebt, dat het klein wordt. Dus het voldoet niet aan gezinsleven, dus dat is de beperking. En daarom zit denk ik in de huur, dat mensen met name ook voor de huur gaan kiezen, omdat je toekomst onzeker is, dus maakt je flexibel dat op het moment dat je tegen iemand aan botst of je gaat naar een gezinssituatie toe, dat je flexibel bent om weg te gaan. Aan de andere kant in de projecten in Den Haag zie je toch dat de mensen, het duurt twee jaar voordat het opgeleverd wordt, toch de kleine woningen ook kopen. Dus er is ook in die koopmarkt toch ook behoefte.

*I:* Ja. De reden dat ik het vraag, er is de toename van eenpersoonshuishoudens in Nederland, maar ook wereldwijd, maar er is ook een soort van trend van individualisering en ook wel vereenzaming.

*R:* Daar hebben we het eigenlijk over, dat is de trend. Ik zie hem nu nog niet, in die Lee Towers dan wel, voor de rest kom ik hem nog niet in een project tegen om het te kunnen onderbouwen, daar kunnen we de praktijk nog niet op toetsen. Maar dat gaat binnenkort natuurlijk gebeuren, er gaan een aantal van die grote torens opgeleverd worden waar toch een hoop van die kleintjes in zitten.

*I:* Ja. Waar ik eigenlijk op doelde met die beperkingen, is het een goede zaak dat er zoveel kleine woningen bijkomen omdat die vraag er is van de eenpersoonshuishoudens of is het een slechte zaak als je kijkt naar de huidige individualisering en vereenzaming met alle gevolgen van dien? Is het dan nog steeds een goed product?

*R:* Dat is niet aan mij. Mensen willen wonen. Dus als je kan voorzien in de vraag die er is of de trend die gaat komen. Die mensen moeten wonen. Je moet dan in die behoefte voorzien.

*I:* Als je kijkt naar de woning op plattegrondniveau. Wat is dan het minimum aan eisen wat zich op zo een plattegrond moet bevinden?

*R:* Wat ik met die ‘short stay’ merk is dat men het heel fijn vindt dat er een eigen slaapkamer, een eigen badkamer en een eigen keuken inzit. Dus dat je niks gedeeld hebt.

*I:* Is dat dan een open ruimte?

*R:* Nee, het heeft gewoon een indeling. Een tweekamerappartement. Er zitten ook wel studio’s in, maar je hebt gewoon je eigen kook- en badgelegenheid, niets collectiefs. Dat is wel het minimum, men heeft toch het liefst een slaapkamer erin. En sommige mensen vinden het wel leuk om een loft te hebben, maar over het algemeen denk ik wel dat men er een slaapkamer in wil hebben. En anders bouw je hem erin. In 59 vierkante meter hebben we in Den Haag een compacte driekamerwoning gemaakt, ik dacht dat iedereen die tweede slaapkamer eruit zou halen en de woonkamer zou vergroten. Maar iedereen handhaafde die plattegrond. Dus ze vinden het toch fijn dat erin zo een compact huis toch een tweede slaapkamer is.

*I:* Het beleid van de gemeente, merk je daar nog sturing of juist moeilijkheden in? Merk je dat de gemeente er actief mee bezig is?

*R:* De gemeente heeft nu bij de meeste projecten bepaald, dat er een bepaalde verhouding tussen koop en huur, zelfs sociale huur moet zitten. In een project moet al een soort van combinatie zitten die je normaal in wijk ziet. Dus ja, er is nu bemoeienis in. En daar zie je ook weer die betaalbaarheid onder druk komen. Want als je er sociale huur in kwijt moet, dat is financieel technisch niet te bouwen. Dat maakt sommige projecten zelfs niet



meer haalbaar. Leuk dat die wens er is, maar misschien gaat het er ook voor zorgen dat het projecten niet haalbaar maakt.

*I:* En wat zijn de positieve kanten van de kleine woning?

*R:* Vanuit de gemeente snap ik het. Iedereen heeft het recht om ergens te wonen, dus er komt dan in ieder geval een mix met sociale woningen terug in een complex. De praktijk zal het uitwijzen, maar ik heb tot op heden niet de beste ervaringen met die mix. Dat is nou eenmaal zo. Ik heb complexen gehad met sociale huur en koop door elkaar en daar werd gewoon gebarbecued in de overdekte lifthal. En daar lopen mensen met ontbloot lichaam en met bier door de centrale entree. Ik wil niet zeggen dat dat overal zo is. Het hoeft niet te gebeuren, maar voor kopers en vrije sector huurders is dat toch het beeld wat kan ontstaan.

*I:* Tot slot, wat zijn eigenlijk de prijzen van die 'short stay' appartementen?

*R:* Die liggen grofweg rond de €900 per maand, maar daar zit dan wel alles in. Meubilering, energie en water, alle voorzieningen en servicekosten. De huurprijzen liggen dus eigenlijk honderden euro's lager, maar het is een all-in huurprijs. Als je met je rolkoffer en je tandenborstel aankomt en wanneer je weer weg wilt ben je weer weg. De stookkosten zijn berekend op normaal gebruik, dan weet je vooraf precies waar je aan toe bent.

## Bijlage 5: Transcriptie interview makelaar Den Haag

*Geïnterviewde* Lokale woning- en nieuwbouwmakelaar (R)  
*Interviewer* Matthijs Lansbergen (I)  
*Datum* Vrijdag 7 juni 2019 om 9:00 uur  
*Locatie* Makelaarskantoor te Den Haag

---

*I:* Hoe ziet momenteel de vraag naar kleine woningen eruit? Van wie komt die vraag?

*R:* Kleine woningen, ik denk dat een deel van de vraag ontstaat door de betaalbaarheid. Dus dat zijn, denk ik, toch veel jonge mensen. En ook nog wel wat ouderen, maar die willen geen woning kleiner dan vijftig vierkante meter. Die zitten rond de zestig, zeventig. Maar rond de vijftig vierkante meter zijn het toch vooral jonge mensen.

*I:* Wat voor een categorieën kun je daarin onderscheiden?

*R:* En je ziet dat heel veel beleggers het interessant vinden. Die kopen die woningen. Je ziet: particuliere, dan wel institutionele beleggers, dat is een hele grote doelgroep. En dan hebben we het met name over huurwoningen. De meeste kleine woningen die worden ontwikkeld, zijn voor de huur. Er zijn ook wel woningen in de koop. En die worden gekocht door jonge mensen, vaak worden die ook door de ouders geholpen.

*I:* Die ouders zien dat als een soort van investering?

*R:* Ja, voor later weer. Eerst gaat hun zoon of dochter daarin, maar die gaan later ook weer weg. En dan houden ze een goed huurproduct over. Dus je ziet dat beleggers veel interesse hebben in de kleine woningen, maar ik denk dat vooral op prijs gestuurd is. Niet kwaliteit gestuurd.

En het is natuurlijk ook afhankelijk van waar je de woningen neerzet. Vorig jaar hebben we honderd woningen van veertig vierkante meter verhuurd, dat was buiten de stadskern, dat is best wel goed gegaan.

*I:* Waar was dat precies?

*R:* De Oude Haagweg, dat is buiten het centrum, richting de Loosduinen. Daar zie je toch heel veel jonge mensen op afkomen. Die net van school komen of net een baan hebben, en die geen woonplek kunnen vinden. Die vinden dat dan een prima woning.

*I:* U raakt eigenlijk al snel alle onderwerpen die ik wil behandelen.

*R:* Even voor de duidelijkheid: je ziet daar dus geen gezinnen. Dat lijkt mij duidelijk. Een ouder stel die wat meer geld heeft gaat daar natuurlijk ook niet in wonen, uitzonderingen daar gelaten.

*I:* Daarom richt dit onderzoek zich ook expliciet op eenpersoonshuishoudens. Terug naar die kleine woningen; welke beoogde doelgroepen kunnen we onderscheiden onder die jongeren?

*R:* Kijk, als je natuurlijk nog kleiner gaat, dan zijn het studenten. Of degene die misschien net met hun eerste baan beginnen, of nog half studeren en een beetje werken. Die neigen naar nog wat kleinere woningen. In de basis zie ik niet zo snel dat dit verschillende jongeren zijn. De een heeft misschien wat meer geld dan de ander omdat hij of zij een baan heeft. En die heeft dan wat meer over voor een binnenstedelijk, klein appartement, dan iemand die aan de rand kleiner gaat wonen. En hoe groot zijn ze dan? Als ze net onder de zestig zijn, dan is

dat voor jonge stellen. Dat zou nog prima passen met een efficiënte plattegrond. Maar zijn ze kleiner, dan zijn dat jongeren. Dat kan dus iemand zijn die een redelijke baan heeft, of een gewone baan. Daar zit dan het verschil in. Want we hebben het hier over de vrije sector. Dat is natuurlijk ook bepalend.

*I:* Al met al zegt u dus: de kleine woningen zijn bedoeld voor jongeren en daarin is het niet echt een onderscheiding in te maken, alleen hun budget is van belang.

*R:* Ja, ik denk dat woningen die kleiner zijn dan vijftig, zeg maar veertig vierkante meter – vind ik – te krap worden voor stellen.

*I:* En voor diegene die nog geen partner hebben gevonden? Ik noem het even de bachelor, de eeuwige vrijgezel. Is dat nog een doelgroep?

*R:* Afhankelijk van waar de woning zich bevindt. Een klein appartement kan ook prima zijn voor een oudere dame of heer, dat kan prima. Maar dan moet het toch wel weer boven die vijftig vierkante meter zijn. Want als je naar zorgwoningen gaat, dat is dan weer wel een andere doelgroep. Die woningen zijn vaak weer wel klein. Maar daar heb je het denk ik niet over? Het zou kunnen, ik bedoel, woningen met service en zorg zijn vaak kleiner.

*I:* Ik neem die wel mee in dit onderzoek, want daar liggen ook kansen voor de markt.

*R:* Zeker, en daar kan ook niet iedereen tachtig of honderd vierkante meter betalen. Die groep is ook best wel groot, maar dat kunnen ook prima woningen van vijftig a zestig vierkante meter zijn. Maar bij de ouderen moet je er misschien weer andere elementen aan toevoegen. Die het interessant voor hen maakt, als ze misschien ooit service en zorg nodig hebben.

*I:* De voorzieningen, dat heeft met de locatie te maken, maar ook met de voorzieningen in het gebouw. Het is natuurlijk belangrijk dat dit aansluit op de behoeften van de beoogde doelgroep.

*R:* Ja en nee.

*I:* Ja en nee? Leg dat eens uit...

*R:* Kijk, als je binnenstedelijk gaat wonen, dan zit alles in de buurt: waarom zou je het dan in het gebouw moeten hebben? Vaak moet je er dan voor betalen, terwijl je er misschien geen gebruik van maakt. Terwijl alles op honderd meter te vinden is. Dan vind ik dat er niet veel voorzieningen in een gebouw hoeven te zitten. Dat is ook weer afhankelijk van het product. Stel dat je heel veel kleine studentenwoningen maakt, dan is het weer aardig om wel in het gebouw studeerruimten, relaxruimten, gemeenschappelijke keukens. Een werkruimte kun je hebben. En misschien een wasserette. Dat soort dingen. Maar heb je appartementen van vijftig, zestig vierkante meter, dan zijn de voorzieningen in de plint of in de voorzieningen die in de directe omgeving te vinden zijn van belang. Want het moet wel een leefbaar en bruisend geheel worden. Bouw je kleine appartementen echt buiten de stad, dan zul je iets in het gebouw moeten toevoegen. Maar in de stad? De stad heeft het al allemaal, dus waarom zou je dat doen.

*I:* Waarom is dat voorzieningenniveau voor de eenpersoonshuishoudens per se zo belangrijk?

*R:* Nee, dat is voor iedereen belangrijk.

*I:* Oké, niet nog belangrijker voor specifiek deze doelgroep?

*R:* Nee, je ziet zeker in Den Haag – waar we de afgelopen jaren veel grote appartementen hebben verkocht, dure, ruime, luxeappartementen – dat er heel veel mensen die in een riant huis wonen, in een buitenwijk of van buiten de stad komen, die komen naar de stad vanwege alle faciliteiten. Die hoeven geen faciliteiten in hun gebouw te hebben, maar wel in de buurt.

*I:* Dus dat is niet per se gebonden aan de grootte van je woningen? Mensen die in de stad willen wonen, komen daar juist wonen vanwege de faciliteiten...

*R:* Het heeft allemaal met concepten te maken. Want je hebt bijvoorbeeld 'The student hotel', daar zit weer heel veel in het gebouw, maar dat is gestoeld op een korte verblijfsduur. Dat is een concept, dat is prima. Maar veelal is het zo dat mensen een beetje eten, een beetje slapen, misschien een voetbalwedstrijd kijken. Maar voor de rest gaan ze naar buiten. Dus daar moet je per plek een balans in vinden; wat stop je in het gebouw? Is dat nou nodig? Soms helemaal niet!

*I:* Welke concepten kent u die van toepassing kunnen zijn op de kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens?

*R:* Op zich denk ik dat 'cohesie' een aardig element is, dat je een 'community' krijgt in het gebied. Ik bedoel, al die eenpersoonshuishoudens kunnen misschien allemaal langs elkaar heen leven, maar dat zou juist wel spreken voor iets in het gebouw waarbij mensen elkaar ontmoeten. Dat zou kunnen. Een gemeenschappelijke daktuin, het kan allemaal wel, om te ontmoeten. Dat maakt een project natuurlijk ook interessant om iets gemeenschappelijks te hebben. Maar om nou allemaal faciliteiten te hebben, van fitness tot zwembad, dat hoeft niet altijd. Dat is ook duur, maar een ontmoetingsplek in een gebouw: dat kan wel iets heel leuks zijn.

*I:* U begon al heel snel over het financiële gedeelte, wat voor deze doelgroep en deze woning erg belangrijk is, kunt u uitleggen waarom het aantrekkelijk is om nu zo een woning te kopen of te huren?

*R:* Kijk, er is momenteel een spanningsveld; een grote doelgroep komt niet aan bod, het middensegment. Daar zijn de gemeenten nu allemaal maatregelen voor aan het treffen. Er is ook een druk vanwege de hogere koop- en huurprijzen, dit vanwege de winst, maar ook vanwege de hogere bouwkosten. Als je dat allemaal bij elkaar optelt, resulteert dit in het ontwikkelen van kleinere woningen. En ondanks die hoge bouwkosten, kun je toch veel woningen toevoegen. Soms denk je dus het is gedreven door de hoge bouwkosten, en niet door de wensen van de klant. En de wens van allerlei partijen om betaalbare huisvesting te realiseren, betekent nu: kleiner. Maar dat is misschien nog steeds niet iets wat de consument wil.

*I:* Nee?

*R:* Misschien voor een grote groep wel, maar ook voor een groep niet. Door prijswerking wordt de woning dus steeds kleiner. Dat komt natuurlijk ook door verdichting, er zijn natuurlijk meerdere redenen, maar je moet niet denken dat iedereen in een kleine woning wil wonen. Het zijn specifieke groepen. En of die heel lang in die woningen willen wonen is ook maar de vraag. Dus om nou alleen maar kleine woningen te bouwen, dan zeg ik meteen: dat is misschien helemaal geen goed idee. Want je moet ook bouwen voor de gezinnen, mensen die met z'n tweeën zijn, die hebben meer geld. Maar klein komt natuurlijk vanuit een woningbehoefte – en dat vind ik ook goed en dat kan ook op heel veel plekken – maar dat is echt alleen voor een bepaalde doelgroep. En niet voor het hele spectrum aan doelgroepen. En misschien moeten we eraan wennen? In Parijs is het natuurlijk heel normaal om op dertig of veertig vierkante meter te zitten en wij moeten daar nog steeds een beetje aan wennen. De klant moet eraan wennen. Maar het is ook wel gedreven door prijs. Zestig vierkante meter voor €850 per maand midden in de stad, dat gaat natuurlijk niet lukken. Dus dan maak je ze kleiner.

*I:* Speelt de huursubsidie hier nog een rol in?

*R:* Alles wat ik zeg gaat over de vrije verhuur. De sociale huur, onder de €720 per maand, afhankelijk van alle regels. Maar wat wil je er precies van weten?

*I:* Nou, de toename van kleine woningen binnen de sociale huur zorgt voor een flinke toename aan huursubsidie. Dat kost veel belastinggeld, maar eigenlijk ben ik een beetje opzoek naar de nadelige gevolgen.

*R:* Ik weet niet of je dat kan zeggen, je ziet ook een trend dat studentenwoningen worden gekenmerkt als sociaal. Daar zou je je vraagtekens bij kunnen zetten. Of dat dan sociaal is? Of je daar dan voldoet aan de sociale paragraaf. Ik bedoel: hoe klein moet je ze maken om aan dat sociale programma te voldoen? Kan dat dan ook niet groter zijn? Dat kan dan ook weer meer geld kosten; het kost geld. Je kunt ze er ook niet voor bouwen. Maar in Nederland moeten we er ook voor staan, dat die doelgroep ook aan een woning kan komen. En ja, die worden ook kleiner. Vanwege de bouwkosten. Het kost gewoon geld, denk ik.

*I:* De kleine woning als woonproduct is dus ontstaan door de bouwkosten, de crisis, de betaalbaarheid. Op welke manier heeft de overheid hierop ingespeeld? Of hoe zouden ze dat moeten doen?

*R:* Door dingen te reguleren. En misschien doen ze dat al. Door te stellen: je moet zoveel sociale huur en zoveel middel dure huur bouwen. Allerlei geleerden houden zich daarmee bezig, en ik merk dat iedereen daarover moppert. Ik heb daar ook niet de wijsheid in pacht, wat ze nou precies zouden moeten doen. Ik denk dat het wel goed is als er iets gebeurd. Dat de groep met een midden of laag inkomen aan een woning komen. Wat daar nou precies de oplossing voor is, dat durf ik niet te zeggen. Maar het is wel goed dat er iets gebeurd; voor je het weet is alles alleen maar duur. En dat kan natuurlijk niet.

Ik heb geen oplossing voor de hoge bouwkosten, dat is iets tussen de marktpartijen en de overheid. Den Haag probeert sociale huurwoningen te reguleren met een puntensysteem, daar hoor ik ook iedereen over mopperen. Misschien ook wel terecht, maar ik weet ook de oplossing niet.

*I:* Wanneer is een business case met kleine woningen, u had het net als even over de belegger, interessant voor een belegger?

*R:* Ik denk dat het al vrij snel interessant is voor een belegger, maar dat heeft alles te maken met de plek. Als je op de Veluwe – in the middle of nowhere – kleine units gaat maken, dan denk ik: wie gaat daar wonen? Dan zal het waarschijnlijk niet interessant zijn, maar het is al vrij snel interessant in de stad. Wanneer er openbaar vervoer in de buurt is, wanneer er allerlei faciliteiten zoals een opleiding in de buurt is, dan denk ik dat het al vrij snel interessant is. Ja.

Wat ik belangrijk vind, want we hebben het nu over kleine woningen. Maar het lijkt alsof iedereen het nu heeft over kleine woningen. Gezinnen, andere doelgroepen, daar heeft men het bijna niet over. Dat lijkt mij geen goede ontwikkeling.

*I:* Waarom niet?

*R:* Dan wordt het een hele eenzijdige stad; met alleen maar kleine woningen. Dat is voor de toekomst denk ik niet goed. De stad bestaat uit allerlei doelgroepen. En niet alleen maar jonge mensen die in een toren wonen op twintig hoog op veertig vierkante meter, dat kan geen goede stad zijn.

*I:* Oké. Zo een woning, daarvan is het voorzieningenniveau dus erg belangrijk, maar waar moet zo een woning in de basis aan voldoen? Qua plattegrond.

*R:* In de basis moet het een zelfstandige unit zijn waarbij alle voorzieningen in de woning zitten. Ik denk dat dat als je het de consument vraagt – ik denk dat bijna iedereen, een grote groep – zou eigenlijk twee kamers willen. Twee slaapkamers en een woonkamer. Dus een driekamerappartement. Ik denk dat in de basis iedereen een driekamerwoning zou willen hebben, maar dat lukt al niet. Dus je gaat al terug naar een tweekamerwoning, maar ik denk dat heel weinig inwoners dat primair echt willen. Maar de markt dwingt het. Dat is iets anders dan dat erg echt een wens is. Die kleine woningen, dan heb je het over het algemeen over tweekamerwoningen, die moeten over gevels beschikken die je open kunt zetten. Vaak is een buitenruimte financieel niet haalbaar, dan moet je wel het gevoel geven dat er een buitenruimte in zit. Door een gevel die je open kunt doen. Een grote slaapkamer, met grote kasten, een nette keuken en badkamer. Eigenlijk alle voorzieningen, maar in de juiste formaten. Niet een smalle, lange woning, maar een vierkante woning met weinig verkeersruimte. Alles moet er gewoon netjes in passen.

*I:* En dat moet kunnen?

*R:* Dat kan prima. Op vijftig vierkante meter kun je een hele leuke plattegrond tekenen. Alleen wel maar met één slaapkamer, maar dat kan prima.

*I:* Denkt u dat duurzaamheid nog een belangrijke rol speelt om te kiezen voor een kleine woning? Lagere energielasten, een kleinere ecologische footprint?

*R:* Ik heb daar nog niemand over gehoord. Duurzaam als geheel wel, elke dag meer. Maar ik heb nog niet gehoord: ik neem een kleine woning omdat het duurzaam is. Nee. We hebben de sprong van gas naar gasloos gemaakt, daar is de klant wel goed mee bezig. En die kijkt dan verder naar z'n wensenprogramma, qua grootte, maar niet eerst naar duurzaamheid. Misschien komt dat een keer, maar dat is nu nog niet het geval.

*I:* We hebben één aspect nog niet besproken en dat betreft mobiliteit en bereikbaarheid. Wat voor wensen en eisen heeft een eenpersoonshuishouden ten aanzien van deze aspecten?

*R:* Bereikbaarheid is essentieel. Dicht bij openbaar vervoer, dicht bij het centraal station of een ander treinstation, dat is echt wel een key-factor omdat die doelgroep steeds minder een auto heeft, of geen auto heeft. Een goede fietsenstalling is nodig, dat moet echt goed geregeld zijn. Je ziet bij die doelgroep ook wel een trend ontstaan: de deeleconomie. Het delen van auto's wordt echt wel een gemeengoed. Een kleine groep heeft maar een auto. Dus dan is de bereikbaarheid door middel van openbaar vervoer een heel belangrijk onderdeel.

*I:* Kenmerkt dat ook een eenpersoonshuishouden? Dat ze minder vaak een auto bezitten?

*R:* Ja, het heeft met budget te maken, maar ook dat ze het minder interessant, minder belangrijk vinden.

*I:* Zijn hier goede voorbeelden van? Concepten met eenpersoonshuishoudens?

*R:* In de projecten die wij hebben, kochten toch de meeste mensen een parkeerplaats. Er zijn natuurlijk heel veel projecten in ontwikkeling die daarop inspelen. In Den Haag zijn er volgens mij nog weinig projecten in uitvoering of gerealiseerd waarin bijna geen auto's zitten. Ze zijn allemaal in planvorming.

*I:* Hoe gaan ze er hier dan mee om?

*R:* Voor het centraal station komen vierhonderd woningen, KJ-plein, met nul parkeren. Het moet alleen nog gebouwd worden, maar dat is denk ik wel het beste voorbeeld waar gewoon geen parkeerplaatsen bij komen kijken. Klanten moeten het daar echt op een andere manier gaan doen. Het moet alleen nog gebouwd worden.

Mobiliteit en bereikbaarheid spelen dus steeds meer een rol en dat kun je op allerlei manier oplossen. Die Felyx is bijvoorbeeld ook zo leuk, die scooters.

*I:* Is dat tegenwoordig ook in Den Haag?

*R:* Dat is in Den Haag ook, ja. Dat is echt een uitvinding en op dat punt gaat het de goede kant op.

*I:* Waar liggen er kansen voor de kleine woning? Liggen die er ook?

*R:* Ja, zeker! Je biedt woningen aan voor een doelgroep die best wel groot is. Het is betaalbaar, je voorziet in een bepaald segment. Maar ik hoop niet dat we de hele stad vol bouwen met kleine appartementen. Dat vind ik negatief. Ik heb het idee dat, voor je het weet, heel Laakhaven en de Binckhorst vol ligt met vijftig vierkante meter appartementen. Ik denk dat dat op termijn geen goede ontwikkeling is.

*I:* Dat is dus eigenlijk helemaal niet duurzaam?

*R:* Nee, dat denk ik niet. Dan gaan we samenvoegen of slopen. Ik denk dat we er snel een mooie inhaalslag mee kunnen maken, om de huidige woningnood er voor een deel mee op te lossen. Daar liggen zeker volop kansen. Maar niet alleen maar.

*I:* Zijn dat dan ook gelijk de beperkingen? We moeten alles in balans zien te krijgen, of zijn er nog meer beperkingen?

*R:* Blijf differentiëren voor allerlei segmenten moeten er woningen gebouwd worden in de stad. Mensen moeten kunnen doorgroeien. Maar niet door gebouwen met vijf- of zeshonderd alleen maar kleine woningen. Ik vraag mij af of dat op langere termijn duurzaam is.

*I:* Je zou dus eigenlijk al binnen het gebouw moeten differentiëren.

*R:* Ja! Voor nu dus volop kansen, maar niet alleen maar kleine woningen.

## Bijlage 6: Transcriptie interview woningcorporatie

*Geïnterviewde* Peter Willemse, beleidsmedewerker bij Haag Wonen (R1)  
Peter Vrijaldenhoven, teamleider aan- en verkoop bij Haag Wonen (R2)

*Interviewer* Matthijs Lansbergen (I)

*Datum* Woensdag 10 juli 2019 om 10:15 uur

*Locatie* Kantoor van Haag Wonen  
Waldorpstraat 80, 2521 CD Den Haag

---

*R1:* We zijn een woningstichting en we hebben iets van 22.000 woningen hier in het Haagse. Dat is een heel gevarieerd bezit, maar het meeste is drie of vierhoog, portiek. We hebben normaal doorsnee woningen, we hebben ook wat hoogbouw aan de randen van de stad en ook hele kleine woningen. Dat is vooral voor de jongeren. Het is heel een verspreid bezit.

Wat we vooral doen is mensen met lage inkomens huisvesten. Denk ook vooral aan de kwetsbare groepen, het gaat vaak samen; die verdienen weinig. Die mensen hebben wat minder mogelijkheden om zich te ontplooiën. Wat je steeds vaker ziet binnen de corporatie sector is dat de problematiek groter wordt, dat mensen met grote problemen wonen in onze woningen. Je weet dan niet meer wat er achter die deur gebeurt.

Van oudsher zijn we ook wel begaan met onze mensen, door bewonersparticipatie. Dan hebben mensen invloed op ons beleid, maar ook op hun naaste woonomgeving. Die naaste woonomgeving is ons bezit, bijvoorbeeld een gemeenschappelijke tuin, dat is ook belangrijk gebied om te onderhouden. Nieuwbouw plegen we helaas heel weinig, hoewel er wel veel in de pijpleiding zit. Renovatie doen we wel veel, grootschalig onderhoud noemen we dat dan. Dat betekent vaak verduurzamen, maar niet meer van die hele gekke dingen zoals optoppen, uitbuiken en doorbreken. Dat gebeurt allemaal niet meer, dat heeft ook te maken met geld.

*R2:* Behalve een bedrijfsmatig rendement, moeten wij ook een maatschappelijk rendement behalen. Het gaat erom hoe de verhouding tussen die opbrengsten en de kosten die je maakt. Die verliezen zijn eigenlijk een vorm van maatschappelijk rendement. Huur die je laat liggen. Een derde van de woningen die we hebben heeft een waarde boven de liberalisatiegrens, die zouden geliberaliseerd kunnen worden, maar die verhuren we allemaal sociaal. We zitten met onze huren gemiddeld op 78% van de maximaal redelijke huur volgens het woningwaarderingstelsel.

*R1:* Dat geeft aan wat we laten liggen en dat is het maatschappelijke rendement. Dat is eigenlijk onze legitimatie van ons bestaan, want anders word je gewoon een commerciële partij. Zo pompen we het geld weer terug in de volkshuisvesting en zo houden we huren laag. Terwijl de kwaliteit goed moet zijn en steeds beter moet worden door overheidsmaatregelen. De verduurzaming.

*R2:* Het puntensysteem bepaalt de huurprijs van de woning. Dat heeft deels te maken met hoe groot de woning is, hoe hij eruitziet en wat voor voorzieningen erin zitten. Maar ook met de WOZ-waarde en met het energielabel. Als je nu gaat kijken naar een nieuwbouwwoning die €180.000 kost, dat zal dan ook ongeveer de WOZ-waarde zijn. Het energielabel van nieuwe woningen dan is dat allemaal A++ en als je dan gaat kijken naar wat erover blijft aan oppervlakte voor de woning, wanneer je daar de oppervlakte voor een normaal keukentje en sanitair van aftrekt, dan kun je een woning bouwen met circa 24 vierkante meter woonoppervlakte. Omdat het dan een kleine woning is, op basis van de wet en regelgeving moeten wij 'passend toewijzen', dat betekent dat er een relatie moet zijn tussen het inkomen en de huishoudgrootte en de huurprijs die dat huishouden betaalt. En we moeten het grootste gedeelte toewijzen aan die primaire doelgroep. Dat betekent feitelijk dat al



die kleine woningen, die zijn voor één of tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot €22.000 per jaar. En die mogen niet meer dan €607 huur per maand betalen, dat is de eerste aftoppingsgrens.

*R1:* Dat is ook het verschil tussen corporaties en commerciële partijen. Wij zijn heel erg gebonden aan politieke en overheidsmaatregelen, meer dan een gewone partijen. Daarom moeten we heel goed samenwerken met onze bewoners en daarnaast moeten we ons houden aan de afspraken die we maken met de gemeente, de prestatieafspraken. Het is niet zo dat we voor het karretje worden gespannen van de Haagsche politiek, maar we moeten wel samen de kaders opstellen. Dat betekent veel voor de toewijzing en wie we gaan bedienen, welke locaties we wel of niet krijgen en wat we mogen bouwen. Dat is toch een stukje afhankelijkheid van de politiek en de gemeente. Dat is anders dan bij een marktpartij. Dus we stemmen goed af met de andere corporaties en de gemeente voor wie we het doen, waar doen we het en voor hoeveel doen we het.

*I:* Dat is heel anders dan hoe het in het bedrijfsleven werkt.

*R2:* In de praktijk betekent dit dat de gemeente zegt dat er in een nieuwbouwoontwikkeling 30% sociale woningbouw moet komen. Een ontwikkelaar kijkt naar de grens van €720 per maand, vervolgens verdiept hij zich in de wet- en regelgeving en kijkt hij naar de puntentelling. Dan komt hij vanzelf op die woning van 24 vierkante meter uit. We zien dus ook dat wanneer we sociale huurwoningen aangeboden krijgen door ontwikkelaars, dan gaat het heel vaak om dat soort studio's. Kleine woningen tussen de vijfentwintig en dertig vierkante meter. Dan weer terug naar die wet- en regelgeving; die kunnen wij niet voor die €610 per maand verhuren, daar moeten ook nog eens de servicekosten vanaf. Terwijl de ontwikkelaar in zijn business case rekent met €720 per maand. Van die twaalf maanden huur die wij per jaar binnenkrijgen, gaat ook nog eens een deel op aan verhuurdersheffingen, allerlei belastingen, etc. Drie van de twaalf maanden huur verdwijnen daaraan. Je houdt dus maar net €450 euro van die €610 huur per maand over, terwijl de ontwikkelaar in zijn business case rekent met €720 opbrengsten per maand.

Terug naar de vraag: hoe groot is de vraag naar kleine units? Ja, die is er in Den Haag wel. En er komen ook steeds meer eenpersoonshuishoudens bij. Maar de grootste vraag is ernaar drie- of soms tweekamerwoningen. Naar éénkamerwoningen is vanuit onze doelgroep eigenlijk nauwelijks vraag. Dus het product dat in nieuwbouw vaak kostendekkend te realiseren is en wat in de beeldvorming een product voor de sociale huur is, want dat is toch onder de €720 per maand, is niet het product waar de vraag naar is. Dat is de spagaat waar wij inzitten, maar dat is voor iedere corporatie zo. We hebben enerzijds nu de vraag naar die drie- of tweekamerwoningen, terwijl anderzijds over een paar jaar in Den Haag meer dan de helft van de huishoudens een eenpersoonshuishouden is. Hoe lang wil je, kan je, mag je, moet je doorgaan – en is het ook maatschappelijk verantwoord – om daarvoor eigenlijk te grote woningen te blijven bouwen? En wat is te groot? Mag een eenpersoonshuishouden die een laag inkomen heeft en een lage huur heeft, mag hij of zij een twee- of driekamerwoning verwachten? Met die vragen, daar worstelen wij mee.

*R1:* Die twee-, driekamerwoningen dat is ongeveer 87 vierkante meter bruto vloeroppervlakte. Bij nieuwbouw gaan we uit van 65 vierkante meter gebruiksoppervlakte.

*I:* 87?

*R1:* Ja, wat mensen graag zouden willen. En dan heb je de huidige situatie, en dat geeft een spanning op de markt. Elke woning is momenteel te verhuren. Dat is een beetje de vraag: wat is de toekomstwaarde van zoiets? Want als de markt ontspant, dan zijn die kleine woningen wel de eerste woningen waar mensen uit wegtrekken. De groep die echt bezig met duurzaamheid, minderen, vanuit intrinsieke waarde die dat wel wil, die zijn er wel. En dat zijn mensen die er heel bewust voor kiezen. Maar wij weten niet hoeveel mensen dat nou zijn.

I: Jullie hebben nu al een heleboel thema's benoemd, ik wil die nog even wat dieper uitlichten. Ik begin even met de doelgroep. Jullie doelgroep is breed, maar jullie zeiden ook al dat de groep alleenstaanden groter wordt, hoe zien jullie nou die doelgroep voor de kleine woning? En welke doelgroepen kun je onderscheiden binnen die alleenstaanden?

R2: Ik denk dat het belangrijkste is, dat die groei van die groep alleenstaanden niet altijd eenpersoonshuishoudens zijn. Daar zitten ook gescheiden mensen tussen die wel hun kinderen graag op bezoek willen hebben, dus die willen niet alleen dat kamertje. Er is een groep jongeren en studenten, dynamisch, aan het begin van hun wooncarrière, die nog flexibel willen zijn en stedelijk willen wonen, die nemen daar genoeg mee. Maar een groot gedeelte van die groep zijn andere mensen, die om wat voor een reden dan ook alleen zijn komen te staan. Omdat ze bijvoorbeeld ouder geworden zijn en die gewend zijn wat groter te wonen. Je ziet andere vormen van huishoudens, ook kleine huishoudens, tweepersoonshuishoudens, dat is lang niet altijd een mannetje en een vrouwtje die samen in één bed liggen. Er zijn zat vormen van tweepersoonshuishoudens, die zeggen: ik wil wel graag twee slaapkamers hebben. En dan het liefst niet een ouderslaapkamer en een klein hok. Dus die vraag van een klein huishouden is veel meer divers dan: jij bent alleenstaand dus jij kan in een eenkamerwoning. Plus, de groep die een 'vlekje' heeft, daar zitten ook heel veel alleenstaanden tussen wat dat is heel lastig in een relatie. Als je in je eentje in een eenkamerwoning zit, terwijl je al moeite hebt om de wereld om je heen te ordenen, dan is dat ook niet al te handig. Want je slaapt, woont, eet, je doet alles in één ruimte. Dus die vraag van kleine huishoudens, daarvan is een deel van die vraag is inderdaad voor die kleine woningen – de éénkamerwoningen of de kleine tweekamerwoning – die vraag is er absoluut. Maar ik denk dat een belangrijk deel van onze doelgroep – die ook veel minder keuzevrijheid heeft dan mensen die wel op die vrije markt terecht kunnen en hun eigen keuzes kunnen maken – die zijn afhankelijk van ons aanbod. En dat is voor ons heel erg zoeken: hoe ziet die groep eruit?

R1: Die kleine woningen zijn in eerste instantie denk ik bedoeld voor mensen die tijdelijk iets zoeken. Voor mensen die aan het begin van hun wooncarrière staan, maar zodra ze iemand tegen komen of meer geld gaan verdienen, dan zullen ze wegtrekken. Daarnaast de mensen die gescheiden zijn of gaan scheiden, dat is vaak een probleem. Die moeten snel iets vinden. Die kunnen dan even bijkomen en dan weer verder. De senioren zijn vaak iets meer gewend en willen hun (klein)kinderen kunnen ontvangen. Die willen iets groters. Wat je wel ziet is dat mensen die vanuit de betaalbaarheid veroordeeld zijn tot een kleine woning, die zullen daar dan iets langer blijven wonen. Misschien dat ze eraan wennen, dat weet ik niet. En een mooie locatie kan een compensatie zijn voor de kleine woning. In het centrum van Den Haag ken ik mensen die klein wonen maar best goed verdienen. Die zeggen: ik hoef geen eten te koken, want dat haal ik daar, ik zit vaak in de kroeg en ik sport 's avonds dus het is voor mij een slaapadres. En natuurlijk de mensen die redeneren vanuit de intrinsieke motivatie, maar dat zullen er maar weinig zijn in onze doelgroep. Zij vinden het goed voor het milieu; een kleine footprint, etc.

R2: Het gekke is dat: in de sociale voorraad is er geen markt, dat heeft normaalgesproken te maken met vraag en aanbod, en kwaliteit en prijs. Dat is er in de sociale sector volstrekt niet door het 'passend toewijzen'. Dan maakt het voor iemand vanuit de vraagkant gezien feitelijk niet meer uit of dat hij een eengezinswoning toegewezen krijgt of een flatje. Want hij mag, als hij tot de doelgroep behoort, maar een maximale huur betalen onder de aftoppingsgrens. Er is dus ook geen concurrentie, mensen willen een woning. Die maken geen onderscheid tussen woningcorporaties, die staan overal al jaren ingeschreven. Ze zitten te wachten op een woning, dus het maakt ze niet uit waar die vandaan komt. Dus dat marktmechanisme wat er normaalgesproken toe leidt dat een kamertje van 24 vierkante meter voor €115.000 verkocht kan worden. Dat zit er bij ons niet in. En daar hangt een prijskaartje aan, bewoners – mits ze in aanmerking komen – kunnen wel financieel gecompenseerd worden middels een huursubsidie van de overheid. Daar zit een spanning in.

I: Is de kleine woning dan een heel onrendabel product voor de sociale verhuur? Kan ik dat zo stellen?

*R2:* Nee, als je het over maatschappelijk rendement hebt wel. Als je het over een financieel rendement hebt niet. Voor vrijwel alle sociale huurwoningen is er sprake van een 'onrendabele top', dat is voor een kleine woning niet anders. Bij een kleine woning is die wellicht iets lager omdat de vierkante meterprijs wat hoger is – maar rendabel zal het niet snel worden – de huurprijs die we kunnen vragen door dat passend toewijzen is voor die kleine woningen niet veel anders dan voor die grote woningen. Daarom rendeert hij financieel gezien misschien iets beter. Maar het is niet het product waar vraag naar is. En die vraag is aan het veranderen, daar zijn wij ook allemaal naar aan het zoeken. Er wordt daar denk ik te weinig onderzoek naar gedaan; hoe die huishoudens eruitgaan zien en wat hun vraag is. Maar de woonwensen van de mensen die ingeschreven staan en de mensen die over een aantal jaren opzoek zijn naar een woning, die verschillen. Dus het product dat wij proberen te leveren is toch een soort van: 'one size fits all'. Ook voor eenpersoonshuishoudens is een driekamerwoning – woonkamertje, slaapkamertje en een kamertje om een beetje te rommelen – prima.

*R1:* Als we op zeker willen gaan bouwen we gewoon die woningen met twee of drie kamers van 87 vierkanter meter. Maar dat neemt niet weg dat als je het bijvoorbeeld stedenbouwkundig aanvliegt, ook gezien vanuit de demografische ontwikkeling, dan moeten we er goed over na gaan denken. Want de gemeente Den Haag heeft sowieso al weinig locaties, dus de locaties die ze hebben willen ze ook optimaal benutten. Dus dat betekent woontorens van 180 meter en dat is weer een andere invalshoek. Dan kom je sowieso wel aan die kleinere woningen. Die grote zijn stedenbouwkundig ook veel te lomp, ze moeten klein blijven, omdat je zoveel liften en ruimte nodig hebt, dan hou je gewoon hele kleine woningen over. Dus vanuit stedenbouwkundig perspectief word je eigenlijk gedwongen tot die kleinere woningen. Wanneer we in de toekomst willen bouwen dan moeten we er dus toch over na gaan denken om wat kleinere woningen te bouwen.

*I:* Er is ook een sociaal verwachtingspatroon. Mensen verwachten ook wel een huisje met een tuintje.

*R2:* Ik ben in Toronto geweest, daar is de crisis min of meer aan voorbij gegaan, maar daar werden binnenstedelijk alleen maar kleine appartementjes gebouwd. De grote bedrijven, de multinationals, die gaan dag en nacht door en wilden voor hun medewerkers woningen in het centrum. Daar was weinig plek, dus veel de lucht in en veel kleine woningen. De doelgroep die daar werkte wilde ook dichtbij hun werk zitten. Zij werkten veel dus die hadden ook geen tijd om te koken en om veel te forenzen. Parkeeroplossingen waren niet nodig, weinig aandacht voor openbaar vervoer. Maar hoe die groep erover vijf of tien jaar uitzag, dat wist niemand. En dat betekent een hele hoop voor de toekomst daar, dan is de stad niet ingericht met speelplekken, openbaar vervoer en parkeervoorzieningen. Dat wordt een probleem. Gelukkig zie je dat in Nederland niet. In Amsterdam misschien, maar in Den Haag niet. Daar is Den Haag veel te klein voor.

*R1:* Maar de gemeente Den Haag dringt daar ook op aan. Daar maken ze nu beleid voor, met deelauto's en apps en hightechbedrijven. Het CID heet dat. Dus vanuit stedenbouwkundige politiek is er wel die druk om klein en flexibel te bouwen.

*I:* Die druk is er dus. En die groep alleenstaanden is heel divers, zo ook hun eisen en wensen. Zien jullie de kleine woning als oplossing voor die tendens, met deelvoorzieningen in gebouwen? Wat zijn de mogelijkheden voor de sociale woningbouw?

*R2:* Voor mijn gevoel wel. Alleen het heeft te maken met dat er dingen tussen de oren van mensen moeten veranderen. Waar je in andere steden en landen ziet dat er al wel heel veel gedeelde voorzieningen zijn, neem even een wasserette. Hier wil iedereen zijn of haar eigen wasmachine, die je als eenpersoonshuishouden maar één of twee keer in de week gebruikt. Voor de rest staat hij eigenlijk alleen maar in de weg. Keukens: de norm is een standaard keukenblok met wat voorzieningen erbij. Terwijl een deel van die doelgroep daar niet op zit te wachten, die wil een soort minikeuken. Mijn kind woont in het centrum van Den Haag en haar 'voorraadkast' zit aan de overkant van de straat en dat is de supermarkt. Die is tot 23:00 uur open en wat je nodig hebt kun je halen. Als je iets kunt warm maken is het goed, dan heb je niet een hele keuken nodig. Maar ik denk dat het

grootste gedeelte van onze doelgroep, de midden tot lage inkomens, dat is een andere groep. Die zitten daar wel tussen, maar dat is voor een belangrijk deel een veel grotere, oudere, traditionelere groep die nog een ander verwachtingspatroon heeft, ook vaak een ander leefpatroon. Die kunnen zich dat financieel ook niet veroorloven. Er is een hele grote groep die het fantastisch vindt om in een minder dynamisch milieu te wonen, lekker rustig.

*R1:* Daarnaast is er de kwetsbare groep die zelf sowieso al heel moeilijk kunnen wonen. Vergeet ook niet dat we een hele grote instroom hebben van andere culturen met andere talen en gebruiken. Hoe kunnen die mensen communiceren als ze maar één wasmachine hebben? Het beheer voor ons is best wel lastig.

*I:* Qua diensten bedoel je?

*R1:* Ja. Want die wasmachine staat er wel, maar wij zijn van de stenen, maar ze gaan ons bellen. De wasmachine is kapot. Maar daar zijn wij niet van. We kunnen het misschien wel regelen, maar we moeten het wel regelen. Want ze bellen ons op. Vergeet ook niet het sociale aspect, dat mensen ruzie krijgen over de wasmachines. Dat maakt het lastiger. Dat betekent een cultuuromslag voor onze doelgroep, maar ook voor ons en de gemeente. Dan krijg je een hele andere samenleving, met meer delen. Dat kan allemaal wel, maar dan moet iedereen eraan toe zijn. Dan moet iedereen weten wat de nieuwe normen en waarden zijn en wat betekent dat als ik iets met iemand anders deel die ik helemaal niet ken? Want als er iemand gaat verhuizen, dan komt er ook weer iemand anders en dan moet ik op maar weer met iemand anders omgaan.

*R2:* We hebben zo een complex gehad, een oud bejaardentehuis, waar we allemaal éénkamerappartementjes in gemaakt hadden. En die hadden een aantal van die gedeelde voorzieningen en daar hadden we allemaal partners bij gezocht. De wasmachines waren bij een bedrijf in beheer, voor onderhoud, etc., maar de reflex van een sociale huurder is: ik bel de corporatie. Die kijken niet op een lijstje wie ze eigenlijk hadden moeten bellen. En al die beheerders en alle beheerderskosten kunnen niet allemaal doorberekend worden in de huur, dus dat komt bij de servicekosten bovenop die subsidiabele huur en daardoor wordt het ook weer onbetaalbaar voor mensen.

*R1:* Want we hebben nu al problemen met de centrale toegangshallen, dat mensen daar de post weggooien. Of wanneer ze de sleutel zijn vergeten dan forceren ze de deur of zetten ze er juist iets tussen. Dat is de praktijk.

*I:* Hoe komt dat? Is dat omdat het niet van henzelf is?

*R1:* Een stukje betrokkenheid, elkaar eropaan spreken. Het geeft aan op welk niveau onze doelgroep zit.

*R2:* Als er een bordje staat met 'hier geen fietsen', dan staan er tien fietsen voor. Soms is dat ook wel weer verklaarbaar, maar daar hebben we mee maken. Je kent vast het voorbeeld van 'de liftpoeper', dat was in een seniorencomplex. Dat is een mooi voorbeeld van de machteloosheid van de maatschappij. Want die meneer geeft overlast, de bewoners hebben er overlast van, wij hebben er last van en hij is bijna niet aan te pakken. Wettelijk, juridisch. Dan moet je een dossier opbouwen, het is niet zoals in de particuliere verhuur. Die gaan op een iets andere manier om met mensen die zo overlast geven. Dat gaat echt geen paar jaar duren voordat zo iemand eruit kan worden gezet.

*I:* Laat beleid en regelgeving hier dan te wensen over? Liggen daar kansen? Ik snap dat vanwege het puntensysteem en vanwege het passend toewijzen financieel dingen lastig zijn, maar moet die manier van denken niet anders?

*R2:* Jawel, maar als je dat doet dan valt er een groep buiten de boot. En dat is nou juist de essentie van onze legitimering.

*R1:* Waar we tegen aan lopen is dat: stel iemand is helemaal de weg kwijt, dat hij dan vrijwillig moet gaan meewerken. En dat zou toch iets meer gedwongen moeten zijn, gelukkig zijn ze daar mee bezig. Niet allen voor de maatschappij, want iedereen heeft daar last van, maar ook voor de persoon zelf. Want als hij de deur dichthoudt en zegt: er komt niemand in, dan komt er niemand in. Dat moet anders.

*R2:* Bewoners die uitgeplaatst worden schrijven zich gewoon weer in. Een zwarte lijst kan niet.

*I:* Is dat vergelijkbaar met het fenomeen 'scheef wonen'?

*R2:* Nou, scheef wonen is eigenlijk iets anders. Mensen komen daar wonen met een gezinnetje, in een mooie eengezinswoning. En een paar jaar later zijn ze alleen en dan woont hij daar alleen in die comfortabele eengezinswoning. Mensen komen in een woning met een sociale huur, dus die mensen kunnen nooit boven die €720 per maand uitkomen, en die zijn inmiddels bij wijze van spreken directeur van een multinational geworden en die denken: ik geef mijn geld liever aan wat anders uit. Ik woon hier goed voor dat geld. Dus die vormen van scheef wonen, daar kunnen we ook relatief weinig aandoen. Maar dat is een verdelingsprobleem. Maar de essentie blijft, dat wij er moeten zijn voor de mensen, zo staat het in de wet, die niet kunnen voorzien in hun eigen woonbehoeften. Dat heeft voor een deel met inkomen te maken, dat is relatief het makkelijkst. Maar voor een deel heeft dat ook met een steeds toenemend aantal andere aspecten te maken. Daar zit ook het lastige, die mensen moet ook ergens wonen. Dat kunnen we niet alleen maar overlaten aan instanties als het Leger des Heils. Daar hebben we als maatschappij een verantwoordelijk voor.

*R1:* Het geeft aan hoe lastig het is als corporatie. Een bedrijf kan zich instellen op het maken van winst. Maar waar wij mee zitten is dat we verschillende doelstellingen hebben. De betaalbaarheid, we moeten iets op duurzaamheid betekenen, het moet zoveel mogelijk gasloos, we hebben natuurlijk ook met zorgpartijen – in combinatie met de gemeente – dat zoveel woningen naar die groep moeten en zoveel naar die groep, dat is allemaal afgestemd. En zo zijn er nog meer. Wij hebben dus een mandje van targets en daarnaast moeten we ook financieel ons broek ophouden, maar dat is geen doel maar een middel. We moeten financieel ook gezond blijven. Dat geeft aan hoe lastig het is bij de volkshuisvesting. Dat neemt niet weg dat wij heel innovatief zijn en vanuit onze intrinsieke waarde kleine woningen heel interessant en leuk vinden. Niet grootschalig, wij denken dat er echt mensen die het heel graag willen vanuit hun intrinsieke waarde. En daarom willen we best wel wat verbouwen, maar dat is meer onze persoonlijke ambitie. Dan denken we wel na met onze club; hoe kunnen we dat voor elkaar krijgen?

*R2:* We hebben wat snipperlocaties, waarvan je zegt: het zou leuk zijn om daar zoiets neer te zetten. Dan zie je ook gelijk dat het problemen oplevert. Hoe moet dat beheerd worden en qua bouwbesluit. Vaak zijn dat soort dingen alleen maar te regelen door een tijdelijke vergunning. Dat zijn wel dingen waar we naar kijken. We hebben ook discussie over in hoeverre er nou behoefte is aan tijdelijke woningen. Gemeenten hebben juist voor die noodgevallen, de spoedzoekers, woningen nodig. Waar mensen makkelijk in kunnen. Naar dat soort woningen zoeken we wel, we doen het alleen nog te weinig voor mijn gevoel. Ik denk dat daar ook wel een behoefte aan is. De vraag is hoe groot die behoefte dan is. Als je dat op bescheiden schaal doet, dan is dat denk ik prima te doen.

*R1:* Wij zien een aantal voordelen. Dat de betaalbaarheid toch wel te regelen valt, maar ook de manier van bouwen, in prefab. Dat de kwaliteit beter is, er zijn steeds minder vaklui, dus het is goed als dat vanuit de fabriek ergens wordt geplaatst. Ook de snelheid van bouwen, maar het is ook een manier om bij de gemeente binnen te komen. Want de gemeente wil heel veel bouwen, er ligt een bouwopgave en als we hier meekomen, kunnen we dan een locatie krijgen? Dat is het probleem nu in Den Haag; het gebrek aan locaties. Die kleine woningen kunnen een breekijzer zijn. Duurzaamheid natuurlijk ook. Je kan nieuwbouwen, dus een beter energielabel, gasloos, dus je voldoet ook aan heel veel targets.

*R2:* En dit ondersteund ook weer de andere activiteiten. Bij renovatie is vaak het probleem dat je dat het liefst in een onbewoonde woning wil doen. Dat betekent dat die mensen eruit moeten en waar vind je een plek voor die mensen? Dit soort tijdelijke oplossingen zijn daar heel geschikt voor.

*I:* Kun je dat doen als woningcorporatie? Kun je zeggen: je mag hier maximaal een jaar wonen en dan moet je er weer uit?

*R2:* Ja, dat soorten eisen kun je stellen. Er zitten wel grenzen aan, maar zeker bij renovatie is een wisselwoning mogelijk. Dat kan heel goed.

*R1:* Je kunt ook tijdelijke contracten afsluiten met marktpartijen.

*I:* Die locaties voor kleine woningen, aan wat voor een voorzieningen zijn die gebonden voor die doelgroep?

*R2:* Als je echt wilt naar zo een minimum, dan moeten de voorzieningen die niet in de woning zijn die moeten in de omgeving aanwezig zijn. Die wasmachine kun je op complex-niveau oplossen. Maar als het gaat om koken, gemeenschappelijke keukens, badkamers etc., dan wordt het meer een studentenhok. Daar zitten de mensen niet op te wachten. Maar op stedelijk niveau waar veel voorzieningen zijn, daar kun je dat doen. Maar dan zit je in een stedelijke omgeving. Daar kun je kiezen uit allerlei restaurants van allerlei niveaus met complete maaltijden of een snelle hap.

*I:* Hoe zit dat met bereikbaarheid en vervoer?

*R2:* Daar geldt hetzelfde voor. Dichtbij het station of openbaar vervoer.

*I:* Waarom? Hebben zij vaak geen auto?

*R2:* Nee, maar – nogmaals – het is maar een kleine doelgroep en voor een belangrijk deel niet onze doelgroep, ook qua inkomen niet. We hebben het een keer in de groep gegooid; zouden jullie met z'n dertigen niet genoeg kunnen nemen met één of twee elektrische auto's delen? Maar dat is lastig en ingewikkeld. "Dan zal je altijd zien dat wanneer ik hem nodig heb hij niet beschikbaar is", dat hoor je dan. Die mind-set moet heel anders. En er zijn wel buurten waar ze zo vrij denken in dat soort gemeenschappelijke dingen, maar uiteindelijk willen ze toch weer naar dat eigen coconnetje. Niet alleen het huisje, maar ook je leven waar je, ondanks het feit dat het best wel een sociale groep is, die toch z'n eigen ding wil hebben en wil doen. Die vraag naar algemene voorzieningen – de winkel, het restaurant, de wasserette – maar of dat er veel ruimte is om dat op groepsniveau, complexniveau te organiseren, een soort zelfbeheer, ik heb daar mijn twijfels over.

*R1:* Op korte termijn gaat dat zeker niet lukken, maar op de langere termijn kun je dat op een hele andere manier gaan regelen. Dan heb je bijvoorbeeld een kluisje die je bedient met allemaal apps, daar gooi je 's ochtends je vuile was in en 's ochtends hangt het weer netjes gestreken klaar. Maar daar zijn we nog lang niet. Dan kun je alle voorzieningen uit die woning halen en dan kun je alles onderbrengen in een centrale hal. Dat kun je met kluisje heel ver doorvoeren, door middel van de automatisering. Maar daar zijn de mensen nog niet aan toe.

*I:* Zien jullie dan juist kansen voor de kleine woning op de langere termijn?

*R1:* Maar dat is voor onze organisatie nog lang niet aan de orde, dat kunnen wij nog niet aan als organisatie.

*R2:* Als organisatie zijn wij er voor de mainstream. Waar wij goed in zijn is gewoon een traditioneel complex te verhuren, beheren. Dat kunnen we organiseren. Maar op het moment dat we daarvan afgaan wijken, wordt de

kans op fouten groter. Alle vernieuwing en alle innovaties kosten heel veel tijd. Pas op het moment dat dat soort dingen mainstream worden; vooroplopen in dat soort dingen, dat is niet wat wij doen.

*I:* Ze zeggen wel eens: het aanbod bepaalt de vraag. Maar eigenlijk zeggen jullie dat dit niet geldt voor een corporatie?

*R2:* Voor een deel wel, maar dat is de vraag: hoe groot is de groep voor wie je dat doet? De massa van onze klanten, dat zijn gewoon traditioneel denkende mensen. Je ziet dat de verandering van een stad als Den Haag – Den Haag begint sinds een aantal jaren een beetje een studenten stad te worden, die blijven ook hangen – dat is een andere groep dan de traditionele Hagenezen. Dus die vraag van die nieuwe groep, en hun reactie op het aanbod, dat begint ook te komen. Daarom lopen die kleine woningen ook. En dat geldt voor de omgeving, die stedelijke omgeving waar die voorzieningen zijn, daar werkt dat wel. Als je een rijtje van die kleine woningen aan de rand van Den Haag neer zou zetten, geloof ik niet dat je ze daar gevuld krijgt.

*I:* En als je in Rijswijk vlakbij het station zet?

*R1:* Dan wel. Dan bedien je de Delftse en Leidse studenten.

*R2:* Rijswijk is een mooi voorbeeld. Ook hoe je naar schaal kijkt. Daar staat het eerste grote, overdekte winkelcentrum van Nederland. Wat nu voor de helft leegstaat. Waar de gemeente het beleid heeft: slopen en woningen neerzetten, want als er bewoners zijn komt de rest vanzelf wel. Maar om die bewoners te laten komen moet je niet alleen woningen neerzetten, want die bewoners willen meer. En dat is een plek, relatief dichtbij het station, dichtbij de uitvalswegen, op zich een ideale plek. Met heel veel potentie. Maar dan moet je er niet alleen woningen neerzetten, maar ook die kroegjes, misschien een bioscoop. Weet ik het. Maar die mensen willen niet alleen maar wonen op zo een plek, die willen daar gewoon leven. En dat is meer dan alleen wonen en daar heb je dus andere dingen voor nodig. Ook een ander winkelaanbod dan dat er nu inzit, want die mensen zoeken een ander type voorzieningen.

*I:* Ik denk dat we de meeste onderwerpen wel besproken hebben. Ik zit nog met één vraag. Hoe zien jullie de toename van eenpersoonshuishoudens? Heeft het grote gevolgen voor de sociale huur?

*R1:* Je moet ook het andere zien. Je hebt gewoon je bestaande voorraad en die is op een bepaalde manier gebouwd. Tot nu toe loopt het gewoon vol.

*R2:* Realiseer je wel dat van die 22.000 woningen – het theoretische model is dat die woningen binnen 50 jaar worden afgeschreven - als je dat heel strikt neemt dan zou je elk jaar 2% moeten slopen en vernieuwen. Dat halen we bij lange na niet, dat haalt heel Nederland niet. Dus van die 22.000 woningen staan er over 40 jaar, het overgrote deel nog steeds, die precies hetzelfde zijn als nu, misschien iets opgeknapt en verduurzaamt. Maar is essentie zijn dat nog steeds dezelfde woningen met dezelfde problemen, bijvoorbeeld portiekwoningen waarvan de vierde laag niet bereikbaar is voor die mevrouw met die rollator, waar er ook steeds meer van komen. Dus die bestaande voorraad, dat is je kapitaal maar tegelijkertijd ook de rem om dingen te kunnen veranderen. Dat kan dus maar heel mondjesmaat. We zijn nu bezig in ontwikkeling om alles zo compact mogelijk te houden, met goede plattegronden zodat je alles kwijt kan. Maar wel driekamerwoningen.

*R1:* Andersom zou wel moeilijk zijn, als er steeds meer grotere gezinnen bijkwamen. Dat zou wel een probleem zijn. Die woningen zijn namelijk bestemd voor twee, drie of vier mensen, maar niet voor zes man. Dan krijg je overlast qua geluid. Voor ons is dit eigenlijk voordelig, want een eenpersoonshuishouden produceert minder geluid, heeft meer ruimte en één persoon betekent niet dat hij altijd alleen is. Misschien laat hij vriend, vriendin, moeder of zus komen, dus dan heb je een kamer voor hem of haar vrij. Dat komt altijd wel vol.

*I:* Maar je hebt wel meer woningen nodig.

*R1:* Dat is het probleem. Ruimtelijke ordening? Overheid? Er moeten meer bouwlocaties komen.

*R2:* Daar zit ook iets, in ieder geval, de overheid in Den Haag denkt dat die verdichtingsopgave dat je die moet invullen met hoogbouw. Terwijl er zat prachtige voorbeelden hoe je ook met laagbouw van acht tot tien lagen hele hoge dichtheden kunt bouwen. Je hoeft niet altijd die hoogte in. Alles boven die zeventig meter wordt onbetaalbaar, in ieder geval als het om sociale woningbouw gaat. Het is gewoon simpelweg qua vierkante meters niet meer te betalen. Die hele wisselwerking, daar zit druk op, en het verandert. En we worden met z'n alle denk ik geremd, zowel de politiek, als de gemeente, wij om mensen zelf, onze doelgroep, die kunnen we niet snel genoeg meekrijgen in die verandering.

*I:* Een stukje bewustwording is er nog niet?

*R1:* En dat is wel een opgave die er ligt, qua toegankelijkheid. Mensen worden ouder met alle bijbehorende ongemakken en daar zijn voorzieningen voor nodig. Het hele goede met de automatisering, beveiliging, duurzaamheid. Dat soort thema's zullen meer invloed hebben onze woningen en wat we daaraan moeten gaan verbouwen. Dan of je er met drie of vier of met één persoon woont.

*I:* Is techniek de sleutel? Moet daar meer in geïnvesteerd worden?

*R1:* Ja, je mobieltje zal daarin onmisbaar worden. Dat zal je woning gaan ontsluiten, ook op afstand. Maar dat betekent wel wat voor ons. Maar techniek is niet het enige, het gaat ook om beheer.

*R2:* Onze vroegere ontwikkelaar, Kristal, bouwde in Amsterdam ook complexen die zo flexibel waren. Die hadden het idee: we bouwen een casco en dat moet vierhonderd jaar blijven staan. Want alle grachtenpanden staan ook al honderden jaren, en dat inbouwpakket dat moet flexibel zijn. Dat moet gebruikt kunnen worden, dus hoge verdiepingen, vloeren met heel veel draagkracht, want het moet gebruikt kunnen worden als kantoor, als school, als woning, als dit, als dat. En die hebben ook een aantal van die complexen gebouwd. Maar dan kom je weer terug op wat ik net zei: het grootste gedeelte van die toekomstige woningvoorraad staat er nu. Ontwikkelaars denk vooral aan die vernieuwing, aan nieuwe gebouwen. Architecten natuurlijk ook. Dat zie je ook op de opleidingen, daar gaat heel veel energie naar nieuwbouw. Nieuwe ontwikkelingen zijn spannend. Maar het grootste gedeelte van die voorraad die staat er. Die moet beheerd worden, daar kun je ook niet heel veel meer mee tenzij je er veel geld aan uitgeeft. Wij hebben ook woningen die we hebben samengevoegd of gesplitst hebben. Galerijen aangebracht aan portiekwoningen om het goed te kunnen ontsluiten, maar dat is financieel bijna niet te doen. Dan zit je op prijzen die vergelijkbaar zijn, of hoger zijn dan nieuwbouw.

*R1:* Ik denk dat flexibiliteit wel het sleutelwoord is. Niet alleen voor de woningen, voor de techniek, maar ook voor organisaties en zelfs voor mensen. Voor onze klanten maar ook voor onszelf. Dat het allemaal flexibeler en dynamischer wordt. Dat je dingen makkelijker aankunt passen zonder dat het veel geld kost. Dus wanneer je een 'tiny house' bouwt is het goed om te kunnen zeggen: het is makkelijk samen te voegen. Dan creëer je draagvlak.

*R2:* Die flexibiliteit in denken, dat verhoudt zich lastig tot het logge apparaat dat we als corporaties in z'n algemeenheid zijn. Er zijn er die heel erg vooroplopen, en ook die heel conservatief zijn. Maar de experimenten zijn toch heel kleinschalig. Het gaat vaak om een beperkte omvang.

*R1:* Dat heeft te maken met geld en risico's en dat honderden instanties meekijken en denken: wat doe je nou?

*R2:* Deze hele sector is eigenlijk risicomijdend geworden. Door al dat gedoe. Terwijl er eigenlijk nu, er begint alweer iets te komen van: we kunnen niet stil blijven staan. We moeten ontwikkelen, we moeten nieuwbouwen,



we moeten innoveren. We moeten nadenken over dit soort dingen, de wereld verandert en wij moeten mee veranderen. Maar we zitten met die bestaande voorraad en met huurders die nu huren. En dat is een traditionele doelgroep. En die maken moeilijk de omslag naar de 'nieuwe wereld'.

## Bijlage 7: Transcriptie interview beleidsadviseur Rotterdam

*Geïnterviewde* Beleidsadviseur Wonen bij de gemeente Rotterdam (R)  
*Interviewer* Matthijs Lansbergen (I)  
*Datum* Woensdag 12 juni 2019 om 15:00 uur  
*Locatie* De Rotterdam  
Wilhelminakade 179, 3072 MA Rotterdam

---

*I:* Hoe wordt de toename van eenpersoonshuishoudens gezien door de gemeente?

*R:* Die toename is aanzienlijk. Ik heb daar geen cijfers voor, maar er zijn natuurlijk allerlei manieren om doelgroepen te categoriseren. Wij hebben de kleine huishoudens, zoals we dat noemen, en dat is één tot twee personen. Maar dat is dan vanaf 23 jaar. Daaronder zijn het weer jongeren, boven de 55 zijn het weer ouderen. We zien daarin een toename, we zien daarbinnen ook een toename van bijvoorbeeld spoedzoekers. Dat zijn gescheiden mannen, meestal, die hun huis uit moeten gezien de situatie. En zij zoeken dan snel iets en zij zijn het liefst binnen een half jaar weer weg zijn en wat anders hebben. Binnen die één of tweepersoonshuishoudens heb je natuurlijk ook weer verschillende doelgroepen. En de empty nesters – zoals dat heet – die geen kinderen hebben gehad of die zijn alweer het huis uit. We zien die toename eigenlijk overal, door de hele stad. Bijvoorbeeld ook in Hoogvliet, zeg maar in die buitenplaatsen zoals we dat hier noemen. Eerst dacht ik: dat zal vooral iets in het centrum zijn. En we proberen de wel, voor zover mogelijk, te positioneren op plekken waar veel voorzieningen en openbaar vervoer is. Omdat dat vooral de plekken van verdichting zijn, waar de woningen wat kleiner kunnen en waar wat andere doelgroepen zijn dan elders in de stad.

*I:* Je ziet ze dus door de gehele stad, maar als je ze verder onderscheid; wat voor een doelgroepen onderscheid je dan? Of wordt dat beleidsmatig niet zo gezien?

*R:* Nee, het is meer die gescheiden mannen, die spoedzoekers. Wat weer actueel is en dat nog niet geland is in een of ander beleidsstuk. Maar ik merk wel dat het in ontwikkelingen, dat zelfs in de gebieden die buiten of aan de rand van het centrum liggen, dat er daar ook al vraag naar is. Ze vallen voor ons onder de kleine huishoudens. En daarnaast hebben we de studenten, de jongeren, gezinnen en de ouderen. Dat maakt het behapbaar. Maar daarbij heb je natuurlijk de bijzondere doelgroepen, die vallen onder de huisvesting voor bijzondere doelgroepen. Zoals mensen die een zorginstelling of een gevangenis verlaten en die dan snel iets moeten hebben. Of statushouders, dus mensen van buiten Nederland die een verblijfsvergunning hebben gekregen. Maar dat kunnen ook gezinnen zijn en die gaan daar dan dus weer dwars door heen. We proberen daar wel grip op te krijgen door die doelgroepen per gebied te gaan prioriteren, maar dat is iets wat pas net loopt. Maar ik merk daar al dat door de heldere structuur van gezinnen, kleinere huishoudens weer andere dingen dwars doorheen gaan. Want iemand die een zorginstelling verlaat kan ook een gezin hebben of ook 65+ zijn.

*I:* Eigenlijk zeg je dus dat er heel veel doelgroepen zijn die er net wel of net niet inpassen?

*R:* Ja, maar hoe wij die één of tweepersoonshuishoudens benaderen is wel: kijken waar we ze kunnen zetten op basis van dat ze misschien genoeg nemen met een wat kleinere woning en daarbij willen ze dan wel dichtbij openbaar vervoer en voorzieningen zitten.

*I:* Dat is een vereiste?

*R:* Ja, want dat compenseert ook weer de iets kleinere woningen; dat je makkelijker weg bent. We kijken ook of er collectieve voorzieningen voor dat soort mensen in een woongebouw opgenomen kunnen worden. In grote

ontwikkelingen zijn dat bijvoorbeeld – naast een eigen balkonnetje – een collectieve tuin. In de hoogbouw is er ook veel anonimiteit, wat ook meer criminaliteit en ondermijning in de hand speelt. En dat is natuurlijk het gevaar als je veel kleine woningen hebt; dat je je buurman niet meer kent. En dat je vanaf je garage in één keer naar je appartement gaat, je stapt dan alleen in de lift. En niet via een lobby waar je nog eens is iemand ontmoet of de huismeester, zo proberen we weer qua gebouw rekening te houden met die doelgroep.

*I:* Je had het net over de voorzieningen en de bereikbaarheid, hoe spelen deze componenten een rol voor eenpersoonshuishoudens? En kun je door voorbeelden bij geven?

*R:* Bijvoorbeeld bij de Marconi-torens, daar zitten heel veel kleine woningen in. Ook mede mogelijk gemaakt doordat ze nabij openbaar vervoer zitten. Bijvoorbeeld ook nabij het Alexandrium, de Alexander-knoop, daar wordt flink verdicht. Hart van Zuid, dat zijn vooral logische plekken van verdichting en daar kunnen en mogen de woningen wat kleiner, die omgeving past beter bij eenpersoonshuishoudens. Dat is het trapje...

*I:* Je noemt eigenlijk allemaal plekken die niet in het centrum liggen, waarom is dat? Is het voorzieningenniveau op die plekken juist geschikt voor kleine woningen? Hoe moet ik dat zien?

*R:* In vergelijking met het centrum bedoel je?

*I:* Bijvoorbeeld.

*R:* Het centrum valt daar ook onder, maar daar ben ik zelf niet werkzaam. En daar is meer hoogbouw, dat is een aparte tak. Wat was je vraag precies?

*I:* Ik probeer eigenlijk te achterhalen wat het voorzieningenniveau is wat kleine woningen nodig hebben om te laten renderen en te functioneren...

*R:* Ja, wat daar een minimaal voorzieningenniveau is? Dat is lastig kwantificeren denk ik. Het gaat denk ik om een functiemix van winkels, maar ook ontmoetingsplekken. Dat als je mensen op bezoek krijgt, je ook mensen onder in je gebouw in een café kan ontvangen. Maar ook dat je veel dingen nabij hebt, misschien ook wel een huisarts of een tandarts. Die mix. Volgens mij hebben ze in Amsterdam een planologisch instrument ontwikkeld dat bij zoveel woningen heb je zoveel scholen nodig, en bij zoveel woningen heb je dat nodig. Ik weet niet hoe dat heet...

*I:* Die programma's zijn er. Maar laat ik de vraag anders stellen: denk je dat kleine woningen ook zouden kunnen renderen in een minder stedelijke omgeving zoals Hoek van Holland, Hillegersberg of Nesselande? En waarom wel of niet?

*R:* Of dat financieel uitkomt weet ik niet, het voelt als een onlogische plek. We zien wel dat in oudere stadswijken zoals Schiebroek, op plekken waar een winkelstripje is, dat het daar nog wel kan, maar je gaat niet in een groene wijk een appartementencomplex met hele kleine woningen bouwen. Dat voelt een beetje vreemd, maar dat is meer gevoelsmatig.

*I:* Het heeft dus met voorzieningen nabij te maken. Heeft het ook met bereikbaarheid, mobiliteit en de afstand tot te maken?

*R:* Ja, die plekken van verdichting hebben voorzieningen en openbaar vervoer. Vooral die combinatie is erg sterk, en dat zien we tot en met Hoogvliet aan toe, waar je ook gewoon een metro hebt. Daar worden nu ook plannen ontwikkeld met kleine huishoudens erin. En als je een lokale makelaar vraagt: wat zou je ervan vinden als we hier woningen – die wij eigenlijk te klein vinden – realiseren? Dan zegt hij: ik zou willen dat ik ze had, want ik ben ze zo kwijt. Maar daarbij hebben wij het gevoel dat: is dat omdat er een schaarste is of omdat mensen dat echt

graag willen? En je ziet toch zodra de markt weer veranderd, dat die kleine woningen snel weggaan omdat mensen hebben voor hetzelfde geld een grotere woning. En dat is wel iets, maar dan hebben we het al over oppervlakten, waar wij en ikzelf nu tegen aanlopen. Als ik met ontwikkelaars praat, wij proberen het een beetje op te rekken, dat zij denken vanuit het belang op een wat kortere termijn om een rendabel product neer te zetten. En natuurlijk zijn er ook prachtige plannen met een mooi marktonderzoek en met fantastische gezinsappartementen of woningen. Maar er zijn ook veel aanvragen voor kleine woningen, maar daarvan denken wij: in de stadsvernieuwing is er ook heel veel klein gebouwd, omdat er woningnood was en dat is een voorraad waar we nu kwalitatief gezien iets mee moeten. Dat is soms te duur om te renoveren, dan moet het maar gesloopt worden om iets terug te bouwen en met de huidige bouwprijzen wordt het dan automatisch duurder dan nu. Daarmee krijg je soms een negatieve beeldvorming, waarbij mensen denken: onze woningen worden gesloopt en er wordt iets nieuws teruggebouwd, maar waar moeten wij heen?

*I:* Je stelde net zelf al de vraag die ik steeds terug hoor komen: is de huidige vraag naar kleine woningen er nou omdat die behoefte er echt is of is die vraag er omdat die woningen vanuit financiële noodzaak zijn ontstaan? Heb jij daar een idee bij?

*R:* Ja, volgens mij komt het gewoon door schaarste. We hebben hier een ondergrens van vijftig vierkante meter gebruiksoppervlakte, dat is ook vastgelegd in een kader. Dat geldt vooral voor de binnenstad, dat je tot minimaal veertig vierkante meter mag gaan, als het maar 20% van het geheel is. Dus als je honderd woningen hebt, dan mogen twintig woningen tot veertig vierkante meter zijn. De rest moet minimaal vijftig vierkante meter zijn. Daarbij vind ik dat je ook goed moet regelen dat er collectieve voorzieningen zijn. Dat je bijvoorbeeld niet je wasmachine in je appartementje hebt, maar dat je die collectief hebt. En dat je een logeerkamer kunt huren, of een werkplek. In de binnenstad hoef je misschien niet een eigen balkon te hebben, als je maar wel een collectieve, goede buitenruimte hebt. Waar je elkaar kunt ontmoeten. Dan denk je: is het dan zo erg, een woning van 48 vierkante meter? Misschien niet, als dat soort dingen maar goed geregeld zijn. Maar, los van de markt, als ik kijk: wat vind ik nu een goede woning voor één of twee personen? Dan vind ik dertig vierkant meter gewoon echt te klein en ik denk dat empty nesters – de kinderen zijn het huis uit en het zijn vaak tweeverdieners – waarom zouden die vijftig vierkante meter willen? Ik denk dat ze liever negentig vierkante meter willen, als ze het kunnen betalen. Dat het kan op minder, oké.

*I:* Maar of we het ook echt moeten bouwen gezien vanuit een langer termijnperspectief, dat valt dus te bezien?

*R:* Vooral vanuit een echt lekker lang termijnperspectief. We proberen nu die minimale maat in een nieuw beleidsstuk te differentiëren, ook voor andere gebieden. Dus voor stadswijken en buitenwijken, maar dat is allemaal nog in ontwikkeling. Maar wat daar ook in staat, naast collectiviteit, is: flexibiliteit. Er wordt hier op Zuid een project van vijfhonderd studenten en starterswoningen gebouwd. Van 23 tot 30 vierkante meter. Dat is toen wel geaccepteerd met de voorwaarde dat de buitenruimtes die er nu inzitten moeten blijven in de uitwerking. De daken moeten zo worden ingeregeld als nu besproken, namelijk: verschillende dingen zodat je ze ook kunt gebruiken. Het gebouw moet in verschillende bouwdelen bruikbaar zijn. Nu is het één functie, maar als het straks een kantoor wordt, een ziekenhuis of woningen dan moet iedereen gewoon zijn of haar eigen entree hebben. De plint moet bijvoorbeeld extra hoog zodat daar ook een functie met verlaagd plafond met installaties inpast. Of dat het misschien wel gesplitst kan worden in twee fatsoenlijke units. Aan alle kanten wordt er flexibiliteit getracht toe te passen om het gebruik van het gebouw nu als een alibi te gebruiken om een goed casco neer te zetten. Een intelligente ruïne zoals mijn afstudeerbegeleider altijd zei.

*I:* En hoe ziet de uitwerking daarvan er dan precies uit? Het woord flexibel heb ik namelijk al vaker voorbij horen komen en iedereen vult dat dan weer anders in, maar hoe zit dat hier?

*R:* Ik heb er niet aan meegedacht maar flexibiliteit wordt er wel steeds bijgehaald als het over dit onderwerp ging. Dat zit hem dus in dat het deelbaar is in verschillende bouwdelen en in de plint die extra hoog is zodat je er niet een vloer hoeft uit te slopen.

*I:* Hoe zit dat dan met die wandjes?

*R:* Dat je het niet zo maakt dat het constructief belemmert. Het moet mogelijk zijn om gebouwen te kunnen scheiden. Als je één blok hebt, dan moet je kunnen zeggen: ik maak hier een scheiding en daar een scheiding, dat heeft functie is X en dat heeft functie Y. En dan moet het wel brand technisch en qua vluchtwegen en qua geluid voldoen. Als het één een ziekenhuis wordt en het ander een studentenhuus, dan wil je niet dat je daartussen een branddeur, of zoiets, moet hebben. Dus qua veiligheid lukt dat dan weer niet. Je moet het kunnen indelen zoals jij dat zelf wilt, en het casco moet daar geen belemmering in zijn. De gevelopening bijvoorbeeld ook niet. Flexibeler dan hier in de Rotterdam wordt het niet. Je kunt hier op iedere negentig centimeter een want zetten, en als het niet uitkomt dan zet je er een stuk glas tussen. Je ziet ook dat er hiernaast woningen inpassen. Terwijl, als je gaten in een dragende gevel maakt, die dragende gevel kun je er niet uithalen om bijvoorbeeld een loggia te maken, een buitenruimte. Dan zit je weer met je thermische schil en dan moet je weer iets doen met de constructie, en hiermee kun je doen wat je wil.

*I:* Terug naar het probleem; we constateerden samen dat het ontstaan van de kleine woning voortkomt uit een kwalitatief en kwantitatief tekort aan woningen. De juiste hoeveelheid woningen voor de juiste doelgroep. Denk jij dat zo een flexibele benadering een oplossing kan zijn?

*R:* Er is nu veel vraag en de bouwkosten zijn hoog, maar dan kun je wel in goed overleg toestaan dat een gebouw met heel veel kleine woningen wordt gerealiseerd. Dan kun je op termijn, wat nu met de voorraad van de stadsvernieuwing niet lukt, kun je wel zeggen dat het toekomstbestendig is. Want als het over tien jaar leeg staat kunnen we wel van die woningen die nu vier meter breed zijn, woningen van acht meter breed zijn maken. En dan hoeven we niet de gevel te slopen, en we hoeven ook niet van die scheidende wanden – die nu van beton zijn – te slopen en dus te stutten. En we hoeven ook niet een extra vluchtroute, of een extra trappenhuis erin te zagen, of aan de buitenkant, omdat je een visie hebt op die flexibiliteit. En dan kan het wel een oplossing zijn, die flexibiliteit, om nu iets toe te laten wat misschien nu de markt bedient maar wat je voor de langere termijn niet echt heel handig zou vinden.

*I:* Zie je dit plaatje juist in de koopsfeer of in de huursfeer of in een hele andere constructie? Wat zou de doelgroep van de eenpersoonshuishoudens graag willen?

*R:* Dat overzie ik niet helemaal. Gevoelsmatig is huur makkelijker omdat je dan één eigenaar hebt. Die eigenaar kan beslissen of hij, als er een huurder vertrekt, een nieuwe huurder vraagt of wacht totdat er een ander ook vertrekt en hij dat dan als nieuw product verhuurd. Ik denk dat het qua koopprijzen... Als je een grote belegger hebt die een deel huurwoningen afneemt, dan kun je die misschien ook hetzelfde blok met grotere koopwoningen bieden – of hij kan ze zelf bedenken – zodat hij daar zijn opbrengsten mee verdient zodat hij dat andere deel met lagere opbrengsten kan compenseren. Zoet en zuur in één ontwikkeling. Dat vind ik wel lastig. Maar naast verschillende woninggroottes gaat het ook over verschillende functies. Dit is nu kantoor en dat zijn woningen, maar dat moet hier ook kunnen. Flexibiliteit gaat om: kleine vergaderhokken worden grote appartementen. Maar het kan ook heel iets anders worden.

*I:* Welke instrumenten heeft de overheid om die flexibiliteit in ontwikkelingen te sturen?

*R:* Bij tenders en uitgifte van gemeentegrond kunnen we als gemeente eisen hieraan stellen. Door bijvoorbeeld in de uitvraag een visie op flexibiliteit te vragen en de inschrijvers daarop te beoordelen. Zo'n visie kan onder

andere bestaan uit een tekening waarin verschillende indelingsvarianten en verschillende functies zijn getekend binnen hetzelfde casco.

*I:* Welke beleidsstukken zijn er momenteel van belang voor de kleine woningen en de eenpersoonshuishoudens?

*R:* Het 'Kader kleine woningen' is zo een beleidsstuk, hierin worden allerlei eisen en voorwaarden gesteld aan de kleine woningen. En het 'Actieplan Middenhuur', dat als doel heeft het vergroten van aanbod van huurwoningen tussen de €720 en €1000 per maand. Verhuurders worden middels dit actieplan verplicht de huren voor vijftien jaar vast te zetten, ze mogen niet te veel worden verhoogd. 85% van de doelgroep in de middenhuur zijn één en tweepersoonshuishoudens.

*I:* Hoe wordt dat beleid dan concreet gemaakt? Hoe kan de gemeente op haar beleid sturen?

*R:* Door middel van het uitschrijven van tenders en het meewerken aan bestemmingsplanwijzigingen. Een tender uitschrijven kan alleen indien de gemeente eigenaar is, meewerken aan een bestemmingsplanwijziging wordt alleen gedaan indien de ontwikkeling past binnen het vigerend beleid.

*I:* Zou de overheid zo ook kunnen sturen op flexibiliteit?

*R:* In tenders zouden we een bepaalde mate van flexibiliteit kunnen eisen. Dat gebeurt momenteel alleen nog niet.

*I:* In hoeverre is de gemeente verantwoordelijk voor de ontwikkeling van woningen in de sociale huur? De kleine woning is immers een kansrijk product om hierin te voorzien.

*R:* Daar hebben we prestatieafspraken over gemaakt. De gemeente maakt samen met de woningbouwcorporaties en de huurdersverenigingen afspraken over het aantal woningen in de sociale huur per gemeente. Maar de gemeente zelf realiseert deze woningen niet, maar stelt zich hier faciliterend in op, kan bijvoorbeeld bijdragen door procedures te versnellen.

*I:* Welke concepten bestaan er al en sluiten goed aan op de vraag van eenpersoonshuishoudens en de kleine woningen?

*R:* 'Friends-woningen', daarbij delen twee woningen, twee vrienden bepaalde voorzieningen. Bijvoorbeeld een badkamer en keuken. Het Rotterdams Woongenootschap, dat is bedoeld om te voorzien in de middel dure huur. 'De Startmotor' in Rotterdam Zuid is een initiatief dat jongeren een plek geeft om hun wooncarrière te beginnen, zoals eerder besproken. The James company in de Marconi-torens. En initiatieven als Zoku, ori living en Change= en The Student Hotel. Deze zijn bijvoorbeeld gericht op expats en internationale studenten.

*I:* Wat zijn de kansen en wat zijn de belemmeringen ten aanzien van de kleine woningen voor eenpersoonshuishoudens?

*R:* Kansen zijn er om een nieuwe doelgroep aan te spreken; young professionals die nog te weinig verdienen voor een vrijesectorwoning en te veel voor sociale huur. Er zijn mooie concepten op de markt, zoals ik al zei, die hen aan zullen spreken, vaak ook met een hele community eromheen. Ook stelt het ontwikkelaars in staat om betaalbare woningen te bouwen, want die betaalbare woningen zijn klein, je kunt dus veel volume creëren. Het liefst op logische verdichtingsplekken.

Een belemmering vind ik de toekomstbestendigheid. Zijn kleine woningen, kleiner dan veertig vierkante meter, over 15 jaar nog steeds een goed product? Misschien wel, maar zo niet dan moeten ze wel samen te voegen zijn

tot een grotere woning. En het moet geen excuus zijn om maar steeds kleiner te mogen bouwen. Bij Friends-woningen kunnen er dus drie huurders achter één voordeur zitten, die allemaal €850 per maand betalen en een duur servicecontract hebben. Dat vind ik onwenselijk. Er moet wel een goed concept omheen zitten met collectiviteit. Zo kan het een toevoeging zijn op de woningmarkt.

## Bijlage 8: Transcriptie interview beleidsadviseur Den Haag

*Geïnterviewde* Beleidsadviseur Wonen bij de gemeente Den Haag (R)  
*Interviewer* Matthijs Lansbergen (I)  
*Datum* Maandag 16 juni 2019 om 14:00 uur  
*Locatie* Stadhuis Den Haag  
Spui 70, 2511 BT Den Haag

---

*R:* We hebben onlangs een woonagenda opgesteld en in die woonagenda zit een set van maatregelen in voor de woningmarkt. We hebben vorig jaar een woonvisie gemaakt, dat wil zeggen een lange termijnvisie tot 2030 en daar zat een uitvoeringsagenda in, maar we kregen een nieuw college met een nieuwe wethouder, plus dat we zagen dat de druk op de woningmarkt enorm toenam dus dat er eigenlijk in alle segmenten van de woningmarkt tekorten zijn. En toen hebben we een nieuwe uitvoeringsagenda gemaakt en dat is deze woonagenda geworden. In die woonagenda spelen kleine woningen ook een rol en dat is omdat we in Den Haag heel veel woningen bij gaan bouwen. We gaan er zo'n 2000 à 2500 per jaar bijbouwen, dus tot 2030 zo'n 25.000 en daarna nog eens 25.000 en die worden vooral in ontwikkelingsgebieden in de stad gebouwd en dan vooral rondom de stations. Dus we hebben een aantal oudere industrieterreinen en die worden omgezet in gemengde woon-werkgebieden en daar komt een groot deel van die woningproductie en dat zijn winkels onder andere, Laakhaven. En dat hele gebied noemen we het CID, centrum innovation district. En die plannen worden nu uitgewerkt en het eerste gebied dat ontwikkeld is, dat is eigenlijk al in de crisis begonnen, dat is Laakhaven. Daar worden dus nu hoge woontorens gebouwd tot 180 meter of misschien zelfs nog hoger. En wij zagen op een gegeven moment dat daar een heel eenzijdig programma zich aan het ontwikkelen was en dat was omdat het deels organisch ontwikkeld is, dus per plot en daar stapten ontwikkelaars op in maar ook beleggers, dus pensioenfondsen en dergelijke, en die zetten heel veel op één en hetzelfde product in en dat waren vaak kleine woningen in het middelduur of duur huursegment. Dus toen hadden wij zo iets, is dat nou het gewenste woonmilieu wat je ook voor de toekomst daar wil zien. En toen hadden we zo iets van, nee dat moet gemengder worden, dus er moet ook ruimte zijn, er moet niet ruimte zijn voor maar één doelgroep. Met die kleine huurwoningen richt je je vooral op starters, zeg maar mensen die net afgestudeerd zijn. Wij willen ook andere doelgroepen bedienen en hoe bewerkstellig je dat? Toch door te zorgen dat er meer variatie in het woningaanbod komt. Want in de woonagenda hebben we een maximum fasering opgeschreven dat van een ontwikkeling 20% een kleine woning mag zijn.

*I:* Wat is bij jullie een kleine woning?

*R:* In het centrum van de stad hebben we 40 vierkante meter als ondergrens en zeg maar buiten het centrum 50 vierkante meter. En dat heeft dan ook te maken met dat we zeg maar een groot deel van de woningen landt in het centrum, dat is het gebied waar al heel veel voorzieningen zijn, ook op loopafstand. Je hebt dus ook openbaar vervoer, je hebt de winkels voor dagelijkse boodschappen, maar ook kleding en noem maar op. En er is ook cultuur in de buurt, restaurants. Er zijn allerlei voorzieningen in de buurt, dus een heleboel dingen kan je dan buitenshuis oplossen. Vandaar dat je dan met iets minder woonruimte toe kan. Ja en buiten het centrum is dat natuurlijk wat minder dus daar ligt iets meer de nadruk op woning zelf en daar zitten er in de omgeving natuurlijk wat minder voorzieningen.

*I:* Is daarom ook dat verschil tussen de 40 en de 50 vierkante meter, dat zit hem in het voorzieningenniveau?

*R:* Ja, onder andere. En omdat wij toch ook denken dat de marktpositie van de gebieden buiten het centrum anders is. Daar komt toch misschien een weer net iets ander publiek op af, dus vandaar dat we die grens hebben. Wat ook nog mee speelt is dat je bij woningen boven de 50 vierkante meter ben je verplicht een buitenruimte te maken en dat is met name bij hoogbouw ja niet altijd wenselijk of het is ook lastig uitvoerbaar. Ja, dus vandaar



dat wij ook een soort van ondergrens hebben gemaakt voor die kleine woningen en dat hebben we wel gezegd van, nou als het studentenwoningen zijn of zorgwoningen, dus woningen met enige vorm van zorg, of bijzondere woonconcepten, dan mag het ook kleiner dan die 40 respectievelijk 50 vierkante meter. Want studentenwoningen moeten over het algemeen wat kleiner zijn om het betaalbaar te houden.

*I:* Zijn dat ook de doelgroepen die jullie onderscheiden zo specifiek? Is daar ook in de woonagenda expliciet onderscheid in gemaakt of gaat het dan alleen over eenpersoonshuishoudens?

*R:* Nou er is niet zozeer onderscheid naar huishoudengrootte gemaakt, maar zet vooral in op betaalbaarheid. Dus betaalbaarheid voor de lage en middeninkomens. Dus we hebben ook een bouwprogramma waarin we 30% sociale woningen hebben opgenomen en 20% middelduur, minimaal, en de rest is in principe vrij, maar wij zien ook graag dat er koopwoningen in het programma worden gerealiseerd. En dat kunnen ook kleine woningen zijn voor starters of studenten die dus met een campuscontract ergens wonen en dan vervolgens naar een volgende woning toe moeten en dan heb je daar ook eventueel vervolgaanbod voor. In de woonagenda wordt er een onderscheid gemaakt op huishoudinkomen en bepaalde huur- en koopprijzen.

*I:* Komen die kleine woningen, wat zien jullie, komen die nu eigenlijk voornamelijk in de sociale huur terecht of in de vrije huur of in de koop?

*R:* Nou voornamelijk eigenlijk in de vrije huur.

Ja, want corporaties willen over het algemeen toch iets ruimer bouwen, omdat die moeten echt voor heel verschillende doelgroepen bouwen. Want die hebben dus inkomen als een soort van toelatingscriteria, dus die moeten zorgen dat hun woningen ook flexibel in het gebruik zijn. Dus hebben graag woningen die wat ruimer zijn, dat ze voor verschillende type huishoudens geschikt zijn. Want woningen worden verdeeld op basis van inschrijfduur en woonduur eventueel bij doorstromers, soms speelt leeftijd mee. En dan is het natuurlijk handig als je niet alleen maar hele kleine woningen hebt, want dan kan je maar een heel eenzijdige doelgroep huisvesten.

*I:* Ja.

*R:* Dus corporaties bouwen het liefst iets ruimer en je ziet vooral in de vrije huursector dat die metrages omlaaggaan. En dat is ook logisch, want één van de eisen is natuurlijk rendement dus per vierkante meter levert dat natuurlijk meer op.

*I:* Is er nou echt een behoefte aan kleine woningen in zo'n stedelijke omgeving of is het vanwege de betaalbaarheid van de woningen nou echt noodzaak geworden dat deze kleine woningen er zijn? Wat denkt u?

*R:* Ja, ik denk zelf dat voor een groot deel ingegeven is door de betaalbaarheid. Dat dat gewoon het maximum is wat mensen kunnen betalen. Maar er is ook wel een groep die het uit een soort van principe of overwegingen doet, die hele vaste spullen beweging en dergelijke, mensen die dus echt bewust met zo weinig mogelijk woonruimte willen leven.

*I:* Geloof u dat echt?

*R:* Ik geloof wel dat die er zijn, maar dat dat wel een soort niche is. Dat is een beetje ook verwant aan die tiny house beweging, dat zie je ook, maar ik geloof niet dat dat nou echt een hele grote stroming is, maar dat is een bepaalde groep mensen die dat uit ideële overwegingen doet.

*I:* Ja, denkt u dat – als grotere woningen betaalbaarder zouden zijn – de kleine woningen nu niet zo in opkomst waren geweest? Het fenomeen komt voort uit betaalbaarheid, maar is het dan eigenlijk wel een duurzaam product als we dan nu die kleine woningen zouden gaan maken?

*R:* Ik denk dat het wel een duurzaam product kan zijn als je er maar niet te veel van realiseert. Wat ik net al zei, je moet zorgen dat er variatie is in je woningaanbod, zeker je ziet de trek naar de stad dat zijn vooral veel jongeren die naar de stad komen en dat zal ook de komende tijd wel zo blijven, dus die vraag naar die woningen die blijft er wel. Maar je bent ook een beetje afhankelijk van de marktomstandigheden. Kijk nu is er een hele grote druk op de markt en er is veel te weinig nieuwgebouwd. Dat heeft de afgelopen jaren tot fikse prijsstijgingen geleid waardoor mensen ook moeilijk een woning konden kopen, dus die druk op die huurmarkt, die middel dure huurmarkt, is fors toegenomen. Maar je ziet nu al tekenen dat dat weer een beetje aan het afvlakken is, de woningmarkt is alweer een beetje aan het afvloeien is. Maar je weet niet, misschien zitten we over 5 jaar wel weer in een crisis, je weet niet hoe de markt dan weer reageert. En is denk dat de afgelopen jaren ook veel uitstelvraag is geweest van mensen die in de crisis zijn blijven zitten waar ze zaten en jongeren die langer thuis zijn blijven wonen en dat dat weer een beetje is losgekomen in feite.

*I:* En daarom ook die druk?

*R:* Ja, maar ik denk wel dat het een duurzaam product is als je het niet in te grote hoeveelheden op dezelfde plekken zet. Maar ik zie in het centrum van de stad kan je best wel kleine woningen aanbieden, juist omdat daar die voorzieningen zijn.

*I:* En als je zegt: we moeten ze niet te veel op één locatie ontwikkelen, als je dat bijvoorbeeld op gebouwniveau bekijkt, moet er dan een bepaalde differentiatie in een gebouw aangebracht worden?

*R:* Ja, het hangt natuurlijk een beetje af van hoe groot een gebouw is, maar in alle projecten zitten nu meer dan honderden woningen in en dan moet je eigenlijk binnen zo'n project ook al variatie aanbrengen.

*I:* Dat alleen vanwege de vraag die er momenteel is, dus de vraag naar eigenlijk alle typen woningen en je wil ook niet te veel van één product, of zijn daar nog meer gedachtes achter, dat je ook binnen je gebouw moet differentiëren?

*R:* Nou ja, dat je ook een soort van, je wilt ook iets doen aan zeg maar de samenhang en eventuele mogelijkheden om door te stromen. Je wilt ook een beetje een stabiel woonmilieu creëren, dus als je allemaal kleine woningen bouwt dan krijg je een soort doorgangshuis, want daar wonen mensen misschien een paar jaar en dan komt er weer een volgende bewoner en dan krijg je een soort anoniem leefgebied en dan krijg je ook geen onderlinge verbinding tussen bewoners. Je ziet dat dat ook wel belangrijk is, dat er een soort van sociale cohesie is en dat ze het gevoel hebben dat ze wel ergens thuishoren.

*I:* Zeker nu de individualisering wel steeds groter wordt is dat denk ik wel heel erg belangrijk. Hoe kan je dat...

*R:* Plus je kan niet meer zoals vroeger toen je kleinere blokken bouwde of bijvoorbeeld ook de VINEX-locaties, je kan niet meer lossen eenheden bouwen. Dus daar een plukje eengezinswoningen en daar wat appartementen, als je dat nu allemaal in één gebouw op hetzelfde segment inzet dan krijg je gewoon een heel monotoon product uiteindelijk. Dus daarom moet je het binnen zo'n toren ook variëren.

*I:* En we hebben het nu ook heel erg over de type woningen en de doelgroepen. We hebben het ook al gehad over de voorzieningen die daaraan vast zitten, er is onderscheid gemaakt tussen de binnenstad en daarbuiten, wat speelt dat voorzieningenniveau voor rol bij dat mensen kiezen voor zo'n kleine woning? Of hoe afhankelijk zijn ze daarvan?

*R:* Nou ik denk dat ze daar wel behoorlijk van afhankelijk zijn. Het trekt natuurlijk ook een bepaald type bewoner aan en die kijkt juist denk ik naar die combinatie van de woning maar ook wat er in de omgeving is. Openbaar vervoer speelt denk ik wel een belangrijke rol, dat je heel snel zeg maar verbinding hebt, ook met andere grote steden en met gebieden binnen de stad. Plus dat je bepaalde dingen gewoon buitenshuis kan doen, misschien kan je naar een wasserette gaan of je kan je maaltijd ergens afhalen, je kan makkelijk naar een bibliotheek gaan of naar een plek naar je wat kan lezen of vergaderen of wat dan ook. Je hebt dan veel mogelijkheden om ruimte die je dan in huis niet hebt om dat buiten te deur op te lossen.

*I:* Of in je gebouw zelf?

*R:* Of in je gebouw zelf, dat kan ook dat je voorzieningen maakt zoals gedeelde wasruimtes, dat is het meest voor de hand liggende voorbeeld. Dat kan ook een koffiebarretje zijn of noem maar op. Een logeerkamer bijvoorbeeld, dat je een gezamenlijke logeerkamer hebt, of een fitnessruimte of er zijn heel veel voorbeelden denkbaar.

*I:* Kun je hier wat voorbeelden van noemen?

*R:* Van complexen?

*I:* Ja, die al het concept hebben van al dingen delen met elkaar?

*R:* Dat zie je nog het meest bij studentenwoningen of woningen voor young professionals, daar wordt het meest toegepast. Ja en bij luxere ouderencomplexen, daar zie je het ook wel terug.

*I:* Oké, en wat voor, u had het al even over beleid en over de agenda, en hoe kan de gemeente hier nou op sturen dat ze de diversiteit in gebouwen, want dat is belangrijk, om dat ook in uitvoer te brengen? Hoe doet een overheid dat of een gemeente?

*R:* Dat hangt een beetje van de ontwikkeling af. Je hebt natuurlijk ontwikkelingen die op gemeentegrond gebeuren, daar kan je als gemeente gewoon bepaalde dingen voorschrijven. Stel dat het op erfpacht is of je geeft grond uit, dan kan je op die gronduitgifte of in de erfpacht kun je zaken regelen. Verder heb je het bestemmingsplan, vaak moet een bestemmingsplan worden gewijzigd voor dat een ontwikkeling kan plaatsvinden en dan kan je daar dus ook eisen aan stellen aan het bestemmingsplan. En als het een grond is van een particuliere ontwikkelaar of particuliere eigenaar dan kan je via een anterieure overeenkomst of iets dergelijks dan kan je nadere afspraken voorleggen. Dus je kan zowel via het publiek recht als via het privaat recht zaken regelen. Maar wij hebben ervoor gekozen om het vooral privaatrechtelijk te regelen, dus niet via allerlei bestemmingsplannen. We hebben overigens wel de Binckhorst, dat is ook één van die ontwikkelingsgebieden, daar hebben we een pilot gedaan met het omgevingsplan. We krijgen straks de nieuwe omgevingswet in 2021. Daar is een omgevingsplan gemaakt en dat is eigenlijk een vervanging van het bestemmingsplan.

*I:* Is daar dan nu een bestemmingsplan fungerend daar op die locatie?

*R:* Daar is een omgevingsplan nu ingesteld. Dat is al vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet. En daar staan regels in voor bijvoorbeeld wonen en daar staan dus ook die spelregels in van dat maximaal 20% van de ontwikkeling uit kleine woningen moet bestaan en dat een deel in het middelduur segment moeten en dat ze gedurende twintig jaar in dat middelduur segment moeten blijven en dergelijke. Dus dan kan je het op die manier via het publiek recht voorschrijven.

*I:* En is dan zo'n omgevingsplan dan heel verschillend ten opzichte van het huidige bestemmingsplan?

*R:* Ja, het is globaler. In het bestemmingsplan leg je precies voor elk vlekje vast wat er aan bestemming aan hangt en het omgevingsplan wijst meer vlekken aan, grotere vlekken. Dus dan zeg je, de Binckhorst bijvoorbeeld, daar heb je één strook daarvan zeg je daar is klimaat aan wonen en daar mag je dan mengen, maar wonen heeft er het primaat. En andere gebieden heeft economie het primaat. En daar staat dan bijvoorbeeld ook in dat in het gebied maximaal 5000 woningen worden gebouwd en dan is het principe eigenlijk wie het eerst komt, wie het eerst maalt. En waar dat dan precies landt in het gebied dat is dan aan de specifieke ontwikkeling.

*I:* En dat is dan al vooruitlopend op de nieuwe omgevingswet, interessant.

*R:* Een soort pilot wat dat eigenlijk al.

*I:* Het is dan een pilot, maar dat loopt natuurlijk gewoon door, het is een doorgaande...

*R:* Maar daar staan dus niet alleen voor wonen, maar ook voor economie en duurzaamheid staan allerlei beleidsregels, daarin staat wat er verwacht wordt in dat gebied.

*I:* En zijn dat nou ook minder regels dan in het bestemmingsplan of is het nog steeds, u zegt het is globaler...

*R:* Of het echt minder regels zijn dat weet ik niet, maar het is minder strikt aan één locatie gebonden. Want het bestemmingsplan beschrijft precies voor elk pand van dit mag erin, dat mag erin en dat mag erin en dat is dus in een omgevingsplan minder precies. Maar qua hoeveelheid regels durf ik niet direct zo te stellen of dat minder is. Maar je bent flexibeler, je kan iets flexibeler schuiven. Als je maar binnen die maxima blijft van 5000 woningen bijvoorbeeld.

*I:* Ja, precies. En die flexibiliteit, want flexibiliteit kan op heel veel verschillende manieren, het kan qua functiegebruik. Maar gebouwen blijken toch vaak statische dingen te zijn, die zijn helemaal niet flexibel. Als ik het even betrek op de kleine woningen, zou dat dan meer de toekomst zijn dan de kleine woningen an sich realiseren?

*R:* Nou ik denk dat dat wel een goed uitgangspunt is, dat je flexibel bouwt, dat je bijvoorbeeld later twee kleine woningen zou kunnen samenvoegen. Alleen in de praktijk zal dat heel weinig gebeuren verwacht ik.

Want dat zie je nu ook al op Laakhaven, daar wordt dan voorgesteld om er een flexibel wandje tussen te zetten, maar we hebben er toch wel twijfels bij, dat wordt dan leuk gezegd, maar of dat dan ook daadwerkelijk gebeurd is, daar zitten natuurlijk weer zoveel haken en ogen aan vast.

*I:* Wordt beleid en regelgeving hier als een soort belemmering gezien bij het uitvoeren van ontwikkelingen? Wat zijn de aspecten die het moeilijk maken?

*R:* Voor dat soort ontwikkelingen? Ik denk niet dat per se het beleid en de regelgeving belemmerend in werkt. Het ligt er natuurlijk een beetje aan op welke plek je het doet. Er zijn natuurlijk bepaalde gebieden in de stad waarin dat uitstekend past, met name in de centrale delen. Ga je wat meer in woonwijken dan ligt het natuurlijk alweer een stuk moeilijker. Maar in het centrum van de stad zou dat wel mogelijk moeten zijn. Wij zien hier namelijk ook dat vanuit de economie heel veel behoefte is aan kleinschalige bedrijfsruimte. Je ziet dat steeds meer mensen als ZZP'er aan de slag gaan en die eigenlijk ook behoefte hebben aan een werkruimte. En dat is een groot probleem, want die werkruimte die is er eigenlijk niet of onvoldoende of er is onvoldoende betaalbare ruimte. Als zo'n koppeling of een menging kan maken met wonen, ja dat zou alleen maar goed zijn denk ik.

*I:* En dat past ook het beste eigenlijk binnen een stad.

*R:* Dat past heel goed binnen een stad ja. Alleen zie je wel dat sommige bedrijventerreinen die hebben echt een functie bedrijventerrein. En dan is het wel moeilijk om een soort van menging in te brengen. En andersom dus ook bij gebieden wat ik net al zei die de functie wonen hebben is het moeilijk om die bedrijvigheid erin te krijgen.

*I:* Ik denk zelf wel eens, want het voorbeeld van die bedrijvigheid, als er een bepaald bedrijf in een bepaalde categorie valt dan is het heel lastig qua geluid, stank of weet ik veel wat, om daar woningen naast te realiseren. En ik snap dat dat is om mensen ook te beschermen, die regels zijn er ook om te beschermen, maar soms...

*R:* Daar loop je wel vaak tegen aan. Maar daar hebben ze allerlei technische oplossingen voor, dove gevels bijvoorbeeld als het gaat om geluid. Maar ook voor fijnstof en dergelijke. Maar daar zit ook een grens aan, hele zware categorieën kunnen je niet met wonen combineren en dat moet je ook niet willen, denk ik. Bepaalde zware bedrijvigheid zou je het liefste ook niet midden in de stad willen hebben, maar wat meer aan de randen van de stad. Waar ze iets minder overlast veroorzaken voor bewoners, want we gaan toch wel steeds dicht op elkaar wonen. Het is dus toch wel van belang dat je naar de milieu en gezondheidseisen van mensen kijkt.

*I:* Zijn we niet, doordat alle makkelijke plekken in de kernen al zijn bebouwd, bijna verplicht te zoeken naar mogelijkheden om te wonen op dit soort bedrijventerreinen?

*R:* Daar zijn we nu mee bezig, op de Binckhorst. Daar zit nog een afval- en betoncentrale, en het is toch wel een uitdaging om dat te combineren met wonen. Want het is ook van belang om die bedrijvigheid in stand te houden voor de werkgelegenheid.

*I:* Hoe gaat dat dan precies in z'n werk? Hoe gaan jullie daarmee om?

*R:* Er worden wel studies gedaan of dat verplaatst zou kunnen worden. Dat is de enige mogelijkheid. Of je moet genoeg nemen dat je minder woningen kunt bouwen omdat je een grotere afstand aanhoudt. Dat is het enige alternatief. Maar dat zijn vaak functies die liggen op hele centrale plekken in de steden, omdat ze van oudsher aan het water in de stad liggen. Maar die in de moderne steden eigenlijk niet meer zo passend zijn.

*I:* Ja.

*R:* Dus de belangrijkste oplossing is om toch om het anders naar toe te verplaatsen En dat is lastig, want niemand wil die zware functies natuurlijk hebben.

*I:* Nee, andere moeilijkheden komen er dan weer voor terug. Niemand wil het naast zijn of haar huis hebben.

*R:* Maar dat is denk ik wel de oplossing.

*I:* Kleine woningen zijn afhankelijk van openbaar vervoer en moeten dicht bij voorzieningen zitten. Wat is nou dichtbij? Hoe kijkt deze doelgroep naar mobiliteit, bereikbaarheid en de afstand daartoe?

*R:* Dat is denk ik per doelgroep wel verschillend. Want als je kijkt naar starters dan praat je echt over loopafstand. En als je het hebt over ouderen, dan zou je een andere vorm van openbaar vervoer kunnen inzetten. Over het algemeen hebben we het over loop- of een zeer korte fietsafstand. Niet dat je eerst nog een half uur moet fietsen voordat je eens een station bereikt, maar dat je je bed uitrolt en dat je heel snel de trein kunt induiken.

*I:* En de auto?

*R:* Ze hebben veel minder een auto. Alle nieuwe plannen rondom stations, daar is de parkeernorm al heel erg op aangepast op het feit dat mensen steeds minder vaak een auto hebben. En dat mensen accepteren dat als je in

de stad woont, je eigenlijk moeilijk een auto eropna kunt houden. Of dat het gewoon geld kost. Maar hoe verder je uit het stadscentrum komt, hoe minder acceptabel dat is voor mensen. Omdat de auto dan toch iets meer de norm is, en op de VINEX-locaties al helemaal.

*I:* Zouden kleine woningen daar passen?

*R:* Deels ook wel, denk ik. Dat zijn vooral koop eengezinswoningen, voor een groot deel, en heel weinig appartementen voor ouderen en starters. En daar groeit nu een hele generatie kinderen op, waarvan een deel ook wel in de VINEX een plekje zou willen vinden.

*I:* Die kunnen daar nu geen doorstart maken?

*R:* Nee, die hebben geen mogelijkheid om daar te wonen. Dus een betaalbare koopwoning, een appartement, of een huurappartement. Ik denk dat dat een heel goed product zou zijn op de VINEX-locaties. Ook voor ouderen, om daar een zorgconcept met gemeenschappelijke voorzieningen te realiseren. Daar zie ik wel mogelijkheden voor. Want die ruimte is er nu nauwelijks in die bestaande woningen, het zijn allemaal grondgebonden woningen. Er zijn daar wel appartementen, maar dat is relatief beperkt. Dus een betaalbaar product, koop of huur, dat is heel kansrijk op de VINEX-locaties. Maar je moet daar niet voor studenten gaan bouwen.

*I:* Is het openbaar vervoer daar dan toereikend genoeg om zo een VINEX-locatie?

*R:* Ja, daar is altijd wel een redelijke ontsluiting. Het ligt er een beetje aan. Als ik voor Den Haag spreek: Wateringseveld heeft een goede tramverbinding en die gaat ook naar het centrum. De andere VINEX-locatie, Ypenburg, daar is een treinstationnetje. Daar moet je wellicht iets verder fietsen, maar wellicht dat je daar rondom dat station ook mogelijkheden hebt om kleine woningen te bouwen, waardoor het weer op een korte loopafstand is. Die tramverbinding is wel heel essentieel, een bus is zoiets als 'second best'.

*I:* U zei al eerder dat er betaalbaarheid erg belangrijk is. Het verschil tussen kopen en huren is momenteel echter groot, denkt u dat de kleine woning hier een rol van betekenis in zou kunnen spelen? Wanneer je een woning wilt kopen moet je veel eigen geld inleggen, maar kopen wordt door de hypotheekrenteaftrek gestimuleerd ten opzichte van huren.

*R:* Dan zit je alsnog met het financieringsprobleem. De hypotheekregels zijn flink aangescherpt, je mag nu 100% van de prijs financieren. Maar kopen is op termijn betaalbaarder, dat is het grote voordeel. Een betaalbare woning is interessanter voor een koopstarter. En waarin hij in een aantal jaren kan doorgroeien naar een wat grotere, duurdere woning. Dat is het grote voordeel, het is een opstapje. Ik denk dat het een soort opstapwoning is.

*I:* In een eerder interview kwam het volgende ter sprake: het is eigenlijk gek dat je een woning moet kopen terwijl je het product en haar omgeving helemaal niet koopt, je gaat toch ook niet gelijk trouwen op de eerste date? Zou de kleine woning gebruikt kunnen worden voor dit soort experimenten?

*R:* Bij huurwoningen van particuliere verhuurders zou je dat in principe kunnen doen. Maar vaak zitten particuliere verhuurders er voor het rendement in, en die gaan die woning dan niet verkopen aan een bewoner. Maar bij sociale huurwoningen is het zo dat: woningcorporaties willen maar een beperkt aantal woningen verkopen, omdat er al zo een groot tekort is aan sociale woningen. Dus dan zit je met dat probleem. Stel dat een hele hoop huurders hun woning willen kopen, dan verdwijnen die allemaal uit de sociale voorraad.

*I:* Is dat erg?

*R:* Ja, wij zijn juist moeite aan het doen om de hoeveelheid sociale huurwoningen uit te breiden, omdat daar zo een groot tekort aan is. Er zijn heel veel mensen aangewezen op die woningen, en als je zo een woning telkens zou verkopen aan een verhuurder, dan is hij elke keer weg uit je sociale voorraad. Dan moet je weer nieuwe bouwen om je tekort aan te vullen. Dat is een praktisch bezwaar, hoewel het wel een goed idee is om een soort invoermodel te maken. Maar dat zou je kunnen doen met koopwoningen, daar kun je een constructie op loslaten. Dat mensen kunnen ingroeien.

Toevallig heeft de politieke partij NIDA hier een soortgelijk voorstel ingediend voor huurkoop, het lijkt er een beetje op. In een soort ingroeimodel; dat mensen eerst huren en dan op een gegeven moment ook kunnen kopen.

*I:* Wat zijn nou de maatschappelijke kansen voor de kleine woningen en het gehele gebouw? Welke voordelen brengt de kleine woning met zich mee?

*R:* Dat het minder ruimte kost. Op een kleiner oppervlak kun je meer woningen kwijt, dat is wel een maatschappelijk voordeel, omdat de ruimte schaars wordt. Het is woekeren met de ruimte, zowel voor inwoners als de economie. En als je dan minder ruimte in beslag neemt om te wonen, dan heeft dat voordelen voor zowel de korte als de lange termijn. Maar je weet nooit waar de grens ligt qua verdichting: wat kun je aan? Wat is nog leefbaar? Dat is de andere kant van de medaille.

*I:* Zijn we te veel aan het verdichten? Als je dat vergelijkt met steden wereldwijd...

*R:* Zoals in Azië of New York. Dat is zo een andere schaal. Dat heeft weer allerlei andere voordelen, zoals het metrosysteem natuurlijk, waarmee je je door de hele stad kunt bewegen. Daar zijn wij dan weer te klein voor. Dan moet je echt nog veel dichter gaan bouwen.

En ik denk dat Nederland toch ook wel een cultuur heeft met huisje met een tuintje. Ik denk dat veel mensen dat wel als ideaal voor ogen heeft. En deel van hun leven wonen ze dan wel in de stad, in een kleine woning. Maar op een gegeven moment willen ze daar ook wel weer weg.

*I:* Denk u dat het een sociale maatstaf is?

*R:* Dat speelt wel mee. Dat verandert wel, maar dat is wel altijd het ideaalbeeld geweest.

*I:* Is dat aan het veranderen? En kan dat verder worden gestimuleerd?

*R:* Ik denk dat het nu al hard gebeurt, door hele andere woningtypen te bouwen. Ook in hoogbouw. Aanbod creëert vraag, ik denk dat dit hier ook geldt. Als je een product niet aanbiedt, dan kennen mensen het niet en willen ze het niet. Maar als mensen het ontdekken en herkennen, dan draagt dat bij aan een andere manier van leven.

*I:* In internationale megasteden als Parijs, Tokio of New York is het heel normaal om een woning van dertig vierkante meter te hebben...

*R:* Ja, en dat heeft ook alles met betaalbaarheid te maken. Het is niet zo dat mensen per se zo een klein hokje willen, maar dat is dan wat ze op dat moment kunnen betalen. En ze zijn op de stad aangewezen omdat daar het werk is. Maar ik denk wel dat het verandert, zeker ook in Den Haag. Doordat de Leidse Universiteit zich hier heeft gevestigd – die groeit als kool – komen er ook veel studenten naar Den Haag.

*I:* Zitten die bij één van de stations dan?

*R:* Nee, dat is de Haagse Hogeschool. De universiteit zit hier in het centrum in een oud gebouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Justitie. Eén gebouw daarvan is omgebouwd tot campus voor de Leidse Universiteit. En die groeit ontzettend hard, ook qua studenten. Dus we zijn druk bezig om studentenhuisvesting te bouwen. Dat zijn veelal ook internationale studenten. En die zullen niet allemaal blijven, maar een deel blijft hier toch ook wel hangen zien wij. Omdat hier in Den Haag toch ook veel internationale instellingen zijn. Die hebben vaak ook internationaal personeel en dat werven ze ook onder de internationale studenten. Die komen uit een hele andere cultuur, waar het veel gebruikelijker is om kleiner te wonen. Ik denk dat het hier in Den Haag daarom ook wel een groeiend fenomeen is.



## Bijlage 9: Transcriptie interview projectontwikkelaar

*Geïnterviewde* Annet de Lange, projectontwikkelaar bij Heijmans Vastgoed (R)  
*Interviewer* Matthijs Lansbergen (I)  
*Datum* Vrijdag 7 juni 2019 om 13:30 uur  
*Locatie* Adriaan Volkerhuis  
Oostmaaslaan 71, 3063 AN Rotterdam

---

*I:* Hoe ziet de doelgroep van de kleine woning eruit?

*R:* Wij hebben daar dus onderzoek naar gedaan en ik ben verantwoordelijk voor de, zoals wij ze noemen, 'tiny apartments'. Bij ons heb je namelijk grondgebonden woningen en appartementen. Ik ben dan bezig met de appartementen.

*I:* Oké.

*R:* Daar hebben wij samen met onze klanten onderzoek naar gedaan. Dan heb je het over studentenhuisvesting, zorg, sociale huur en middel dure huur. Daar hebben wij een clubje voor gemaakt en dan kijken we naar: wat is nou de behoefte van mensen die klein wonen? En waar loop je vooral tegenaan? Betaalbaarheid is altijd een dingetje. Daar zijn we mee bezig. Hoe kunnen we dat op een andere manier in zetten? Door op een andere manier te bouwen, waardoor je betaalbaar kunt wonen. Kun je een soort van community vorming maken? Waardoor je vereenzaming en vergrijzing kunt tegengaan. Kun je een soort van financiering, dat hoort trouwens bij prijs, wanneer je een huurwoning hebt regelen? Dat als je de woning goedkoper aan de woningcorporatie aanbiedt, dat niet zozeer de huur lager wordt, maar dat die mensen een soort van potje opbouwen tijdens hun huurperiode. Zodat, wanneer ze verhuizen naar een andere woning, ze dat potje – bij wijze van spreken – kunnen gebruiken als investering om of een woning te kopen of om duurder te huren.

*I:* Een soort spaarpot?

*R:* Precies.

*I:* Maar je kunt zelf ook een spaarpot aanleggen?

*R:* Dat klopt. Maar de doelgroep bestaat niet uit mensen die dat doen. Dus dat is er ééntje. En willen dat, als wij betaalbare woningen maken, de woningcorporatie en de belegger er rijker van worden. Omdat ze dezelfde huur gewoon doorleggen. Kijk, dat het een stukje onrendabele top kan wegnemen, daar ben ik niet tegen. Maar het moet niet zo zijn; we maken er normaalgesproken -5 op en nu +15, dan laten we dat vooral daar zitten. Tenzij je daar weer afspraken over maakt dat we weer goedkopere woningen gaan toevoegen. Dus daar zijn we mee bezig. Eén: financieel, twee: community vorming en dan merk je dus ook: waar hebben de mensen juist behoefte aan die daar wonen? Dat gaat om: als je kleiner woont, dan moet je iets te compenseren hebben en je moet iets te kiezen hebben. Dus bijvoorbeeld, waar we nu mee bezig zijn, is dan een soort van services op te zetten. Waarbij je gezamenlijk kunt koken, een gezamenlijke woonkamer, gezamenlijke fitness, gezamenlijke 'wasbar' of zoiets, werkplekken. Die je dan eigenlijk uit je woning haalt. Het feit dat je dan geen studeerkamer hebt, betekent dat je dat ergens anders doet. Het feit dat je een kleine keuken hebt en geen tien man kunt ontvangen, betekent dat je dat ergens anders kunt doen. Het feit dat je geen logeerkamer hebt, betekent dat je een loggerkamer ergens anders in het gebouw moet hebben. Zo proberen we te compenseren, van alles wat je niet hebt wat je normaalgesproken in een groot appartement wel hebt, dat je dat ergens anders doet. En als je dat met mensen doet die een soort van gelijke interesses hebben, dus dan ga je zo een gebouw 'vermarkten' als: dit is voor

mensen die het leuk vinden om een moestuin te hebben of te koken, dan ga je daar eigenlijk op 'vermarkten'. En dan trek je een soort van hetzelfde type mensen. Dat betekent niet dezelfde leeftijd, maar dezelfde leefstijl. En dan ga je samen proberen daarvoor een community te vormen. Op die vlakken zijn wij dus bezig te ontwikkelen.

*I:* Dus jullie onderscheiden dus niet zozeer op levensfase, maar meer op levensstijl?

*R:* Precies. De studentenhuisvesting zal altijd zeggen: het zijn studenten. Dan zit je toch in een leeftijdscategorie. Alleen als je het over sociale huur hebt, dan weet je nooit wie je in je gebouw krijgt. Tenzij je zegt: ik wil dit type mens hebben, dan ga ik het ook zo 'vermarkten' en dan trek ik een bepaalde doelgroep aan. Dat is voor middel dure huur hetzelfde. Kijk, voor de zorg heb je nog verschillende dingen: of het is verplichte zorg, dat mensen niets te kiezen hebben en gewoon worden uitgeplaatst of het is: ik ga daar vrijwillig wonen omdat ik daar iets vind dat mij aantrekt. Dat kan. Bij die drie kun je heel goed een community vormen, bij studentenhuisvesting en de verplichte zorg zit je toch een beetje in een bepaalde leeftijdsklasse.

*I:* Hoe bepalen jullie die leefstijlen en hun behoefte?

*R:* Dat doen we in overleg met onze klanten, dat is natuurlijk verschillend. Als je in de sociale huur zit is dat heel anders dan wanneer je in de middel dure huur of in de zorg zit. Wij bepalen dat dus niet, dan doen we in overleg met onze klanten die de woningen afnemen. En dan heb je ook nog een groep die koopt en dat gaat echt over marketing. Dan ga je ook echt kijken; we hebben dit gebouw op wat voor een locatie? Wat voor een type mensen zou dat kunnen aantrekken? Hoe kunnen we dat dan nog eens versterken door bepaalde voorzieningen mee te nemen en een bepaalde marketing in te zetten? En dan trek je dat soort mensen aan.

Zo ga je zoeken wat bij een bepaalde plek hoort en dat trekt toch gelijkgestemde mensen in eerste instantie aan. We merken dat de doelgroep van kleine woningen vooral behoefte heeft aan flexibiliteit. Dus dat betekent: kan ik wanden verplaatsen? Kan ik dingetjes uitbreiden? Kan ik dingetjes weglaten? Kan ik vandaag besluiten om wel iets in de gemeenschappelijke keuken te doen en morgen niet?

*I:* Hoe flexibel zijn jullie daar dan in? In jullie gebouwen bijvoorbeeld?

*R:* Zoals we nu bouwen zijn we dat dus ook niet. Wat we merken is dat we heel erg met onze klanten, die dan zeggen: we willen in de toekomst heel graag woningen kunnen samenvoegen, dan maken we in een betonnen gebouw een zone zonder wapening en dan kun je het er later uitzagen. Maar als je kijkt wat voor een kosten daarin zitten, dan ga je dat natuurlijk nooit allemaal doen. Dat gaat helemaal nergens over. Dat doe je nog tijdens de bouw, maar mensen gaat dat daarna nooit meer ombouwen. Dus we zijn nu bezig met een concept dat – net als dat je metal stud binnenwanden hebt – een modulair systeem is. Zodat je heel makkelijk uitbreiden en kunt samenvoegen. We zitten daarmee diep in de ontwikkeling.

*I:* Moet ik dat zien als een soort kantoorpand, alleen dan met beter geïsoleerde wanden?

*R:* Ja en nee. In principe moet je het zo zien: modulair bouwen is meer als een legosysteem. Een kantoorgebouw wordt over het algemeen ook in beton gestort. Dat gaan we dus niet meer doen.

*I:* Nee, maar dan heb je wel een bepaald casco...

*R:* Klopt, meestal heb je dan kolommen waarbinnen je iets kunt doen. Zoals we er nu vanuit gaan heb je wel een kern, als je even uitgaat van een kantoorgebouw, dan heb je wel de kern die traditioneel is, of prefab. Dus je trappenhuis en je liften, dat is allemaal traditioneel. En de rest daar omheen moet allemaal flexibel zijn. Dus dat ga je niet meer in beton doen.

*I:* Ook de gevel?

*R:* Ja.

*I:* Heb je daar ook al een voorbeeld van?

*R:* We zijn nu bezig met een pilot. Als het goed is gaan we die in oktober in Den Bosch draaien, waar ook echt huurders in zitten. We doen dat samen met een woningcorporatie. Dan gaan we zowel de appartementen als de gemeenschappelijke ruimten testen. Hoe werkt het nou en waar is er behoefte aan? En klopt dat met de feedback die wij hebben gekregen van onze klanten. Klopt dat met wat de huurders zeggen waar ze behoeften aan hebben. En dan willen we het vanaf volgend jaar gaan uitrollen.

*I:* Hoe gaat dat wat betreft flexibiliteit?

*R:* Je moet rekening houden met je installaties. Waar zet je wat neer en wat doe je wel en niet? We gaan een ander type installaties gebruiken, we gaan dat niet meer doen met radiatoren aan de gevel. Je moet de gevel ook weer kunnen verwijderen op den duur, als dat nodig is. Omdat de EPC of de isolatie verbeterd wordt. Dus dat gaat met een flexibel verwarmingssysteem. En op dit moment onderzoeken we een aantal isolatiesystemen die niet gebruikelijk zijn in de woningbouw, maar wel een enorm conform hebben.

*I:* Oké.

*R:* En in een testwoning met die isolatie gaan we mensen laten wonen om te kijken of het nou echt zo comfortabel als dat ons verteld is. En dan krijg je echt een soort van kantoorachtige principes van flexibiliteit die je gaat uitvoeren in je woningbouw.

*I:* Heel interessant, maar dat wil niet zeggen dat het per se allemaal kleine woningen zijn? Het kunnen ook grotere woningen zijn van bijvoorbeeld tachtig vierkante meter?

*R:* Precies, wij zitten nu – gezien het feit dat je niet alles in één keer kan doen – tussen de twintig en zestig vierkante meter. Dat is eigenlijk ook de doelgroep van de kleine appartementen. Zo zien wij dat eventjes. Twintig is vooral de studentenwoning, veertig is vooral sociale huur en zestig vierkante meter is waar de middel dure huur ophoudt. Dus die gaan we in eerste instantie uitzetten. Maar het systeem zou je ook kunnen uitbreiden naar welke afmetingen je wilt.

*I:* Natuurlijk.

*R:* Als je modulehulzen maar goed zijn.

*I:* En dat is allemaal voor de eenpersoonshuishoudens? Of mag je daar ook met z'n tweeën wonen?

*R:* Nee, daar kun je ook met z'n tweeën wonen. Al wil je er met z'n twintigen wonen, maar dat is niet zoals wij het insteken.

*I:* Je had het net als over de voorzieningen in een gebouw, moeten dat per se voorzieningen zijn die in het gebouw zitten? Of gaat het ook om de voorzieningen buiten een gebouw?

*R:* Wij doen het eigenlijk op drie niveaus. Je hebt de gezamenlijke privéruimten in je gebouw, die zijn voor de bewoners. Dan heb je gezamenlijke ruimten, die zijn ook voor de buurt. En dan heb je dus inderdaad – wij noemen het – services, op verschillende niveaus. Dus je hebt woning gebonden, gebouw gebonden en wijk of

buurt gebonden voorzieningen. En op al die vlakken bieden wij services aan. Het is ook inderdaad buiten de woning. Dus stel iemand zegt: ik heb behoefte om meubels op te slaan, want dat past niet in dit huisje. Dan kun je natuurlijk kijken of het ergens past in een berging in het gebouw of kunnen we het faciliteren buiten het gebouw. En datzelfde geldt ook andersom. Als wij vinden dat op een locatie de buurt behoefte heeft aan bijvoorbeeld een buurtcentrum, dan zorgen wij ervoor dat dit in het gebouw komt. Zodat het zowel de bewoners als de wijk er omheen faciliteert.

*I:* Is dat altijd op de begane grond?

*R:* Hoeft niet. Een fitnessruimte of werkruimten kunnen ook op de verdieping zitten. En dat mensen daar ook gewoon gebruik van kunnen maken, een soort van 'spaces'.

*I:* Je bent dan dus ook minder afhankelijk van je voorzieningenniveau om het gebouw heen?

*R:* Eigenlijk breid je het voorzieningenniveau uit naar het wat je zou willen hebben voor je kleine appartementen. Waarbij je tegen de buurt zegt: jullie kunnen daar ook gebruik van maken. Dus je zorgt ervoor dat jouw voorzieningen niet alleen voor de bewoners van gebouw van toegevoegde waarde zijn, maar ook voor de buurt.

*I:* Je bent dus niet afhankelijk van een stedelijk voorzieningenniveau en nu creëer je een bepaald voorzieningenniveau en daardoor kan dit concept ook op plekken buiten het stedelijke worden gerealiseerd.

*R:* Weet je wat het is. Het stedelijke niveau, dan richt je je echt op een doelgroep die bestaat uit: studenten, starters, young professionals, misschien ook wel ouderen. Maar juist in de dorpen heb je ook een enorme vergrijzing. En die mensen zijn straks ook, daar ga ik even vanuit, vaak alleen. En die hebben ook zoiets van: wat moet ik hier in die jaren dertig woning met 180 vierkante meter? Ik ga veel liever met gelijkgestemden wat kleiner wonen met gezamenlijke ruimten. En die deel ik. Wij zien het dus ook zeker in de dorpen, en dat krijgen wij ook vaak terug. Dat de dorpen daar ook behoefte aan hebben. Dus ik zie het niet als een concept dat alleen maar in de stad zou passen. Alleen, de doelgroep en het voorzieningenniveau moeten goed zijn.

*I:* Zit er achter de kleine woning in de sociale huur, door de huursubsidie, nog een verdienmodel?

*R:* Normaal gesproken gaat een ontwikkelaar van initiatief tot realisatie en dan zijn ze weg, succes ermee. Nu zeggen we wel wij blijven betrokken om al die services waar behoefte aan is te leveren of wij zorgen ervoor dat die services gefaciliteerd worden. Daar halen wij onze onderdelen uit. En of mensen een huursubsidie krijgen of niet, is voor ons niet relevant. Ik verwacht dus ook niet dat wij ooit een product gaan ontwikkelen waarbij de verhuurder of woningcorporatie zegt: deze woning is veel goedkoper in aanschaf dan de woning in beton is, wet je wat? Dan ga ik deze woning van veertig vierkante meter voor de helft verhuren ten opzichte van de woning die ernaast staat die ooit in beton is gemaakt. Dat kun je niet maken, dus dat zal – denk ik – nooit gebeuren. Het kan alleen wel zo zijn, dat die twee dezelfde huur hebben, maar dat de één netto minder betaald vanwege de huursubsidie dan de ander. Dat is salaris gebonden. Dus een verdienmodel, niet voor ons.

*I:* Nee, dat snap ik. Maar door de toename van de kleine woningen in de sociale huur, schijnt ook de huursubsidie flink te zijn toegenomen in de afgelopen jaren.

*R:* Wij houden ons daar niet mee bezig. Voor ons geldt: wat vraagt de markt en hoe kunnen wij daarop inspelen? En hoe kunnen we dat beter doen dan hoe we dat in het verleden al hebben gedaan.

*I:* En over die vraag vanuit de markt; is er echt een behoefte naar kleine woningen of is dit product ontstaan in de crisis omdat het financieel aantrekkelijk is?

*R:* Die discussie speelt overal. Wij komen heel veel bij elkaar met verschillende partijen en ik heb altijd gezegd: volgens mij is klein wonen voor de meeste mensen gewoon een noodzaak in plaats van een deugd. Daarom ben ik er ook van overtuigd dat als je mensen kleiner laat wonen, je andere dingen moet faciliteren om ervoor te zorgen dat je niet voelt dat je klein woont. Dat je niet denkt: ik zit hier in een klein hok waarin ik eigenlijk niet wil zitten. Dan zeggen wij: dan moet je services aanbieden, gedeelde ruimten en mensen het gevoel geven dat ze heel veel ruimte hebben, terwijl ze privé eigenlijk maar heel weinig ruimte hebben. Dat gezegd hebbende, zijn heel veel mensen het niet met mij eens. De maatschappij verandert. En vooral de jongeren die nu op school zitten, die hebben veel meer behoefte aan flexibiliteit. Dus vandaag woon ik hier en morgen woon ik daar. En dan wil je ook liever met je koffertje verhuizen dan met zes verhuishagens. Die hebben ook zoiets van: waarom moet ik alles zelf hebben? Waarom zou ik kopen als ik het ook kan huren? Dat zie je nu aan de scooters en de fietsen die nu overal rond rijden en te huur zijn, dus er verschuift wel echt iets van: ik wil alles voor mijzelf hebben en kijk mij eens een dure auto en huis hebben, naar: ik wil gewoon mijn leven leiden zoals ik dat wil en daar heb ik gewoon een aantal dingen wel voor nodig die ik wil hebben en een aantal dingen die ik niet wil hebben. In die levensstijl loopt dus wel de discussie; hoe groot wil je een woning dan hebben? Mensen proberen mij dus te overtuigen dat mensen dus echt bewust gaan kiezen om kleiner te wonen. Ik denk dat dat een generatie dingetje is. Dat het misschien best wel gaat ontstaan, maar degen die nu ontwikkelen hebben niet dezelfde levensstijl als mensen die daar daadwerkelijk in gaan wonen. Dus ik vind het heel lastig, de tijd zal het leren. Ik ben er wel van overtuigd dat, of je er nu wel of niet vrijwillig in wil wonen, je een servicepakket aan moet bieden of in ieder geval de keuzemogelijkheden moet aanbieden om ervoor te zorgen dat het leven sowieso zo fijn mogelijk is.

*I:* Wat is het minimale programma wat op zo een kleine plattegrond zou moeten?

*R:* Wat wij als minimum zien is dat je een eigen pantry, een keukenblok met een koelkast. Dat je iets kunt koken, misschien een magnetron en een gootsteen. Dus dat is één ding. Ik vind het zelf goed dat er een badkamertje is, dat kan een wastafel, een toilet en een douche zijn en meer hoeft het ook niet te zijn. Dat vind ik een minimum. En of je dan je bed in de woonkamer zet of dat je die uit de muur trekt of dat je je bank ombouwt tot bed, dat maakt niet uit. Maar die dingen zijn noodzakelijk. Er zijn natuurlijk ook oneindig veel voorbeelden dat je de badkamer deelt. Het kan gewoon een soort hotel zijn, met die onderdelen. Of zegt: ik heb alleen een kamer van twintig vierkante meter, er zit verder niks in, de rest zit allemaal buiten de deur. Dat kan, maar dat is niet waar wij op inzetten.

*I:* Denk jij dat deze woningen toekomstbestendig zijn? In hoeverre is dit duurzaam?

*R:* Ik denk dat het iets is als gevolg van schaarste. Zo een concept zou ik mij in Japan, waar mensen wonen op één of twee vierkante meter, heel goed kunnen voorstellen. Ik denk dat de nood hier nog niet zo hoog is dat mensen zeggen: zo een kleine woning vind ik echt ideaal. Dat denk ik niet, maar ik kan mij erin vergissen, misschien denk ik nog te traditioneel.

*I:* Ik kan mij voorstellen dat mensen graag een tweede kamer willen...

*R:* Waar je nu veel meer naar toe gaat zijn de flexibele wanden; dat je alsnog een tijdelijke tweede kamer kunt maken. Wanneer er een kindje bijkomt of als er iemand komt logeren, dat je dan een deel van je woonkamer kan afscheiden.

*I:* In het gebouw moeten bepaalde voorzieningen zitten, maar in hoeverre is de afstand naar werken, leren en andere paalde voorzieningen buiten het gebouw van belang? En welke rol speelt mobiliteit hierin voor een eenpersoonshuishouden?

*R:* Met mobiliteit en mobiliteitsconcepten zijn we sowieso bezig. Het is natuurlijk heel afhankelijk van waar je het gebouw gaat neerzetten. In de stad vind ik zo een product het meest geschikt op een openbaar

vervoersknooppunt. Daar zou het product het best functioneren en anders moet je er dus zelf voor zorgen. Tegenwoordig met elektrisch fietsen kom je ook 25 kilometer verder op, dus dan is het ook niet zo erg. Dus dan moet je dat soort mobiliteitsconcepten verzorgen. Dus niet alleen met auto's, maar ook met elektrische fietsen, scooters, steppen of iets dergelijks. Dan moet je dat faciliteren, maar ik ben ervan overtuigd dat dit ook in een dorp zou moeten kunnen. Alleen dat hangt meer af van de leefstijl van de desbetreffende persoon af en waar hij of zij behoefte aan heeft. Voor ons is het ook niet zo dat bij een gebouw bepaalde services horen. Wij hebben een pakket en iemand kiest wat hij daaruit wel of niet wil afnemen.

*I:* Eigenlijk kan dit dus op heel veel plekken worden toegepast, maar fysiek gezien – Nederland is al heel dicht bebouwd – waar moeten we al die gebouwen kwijt?

*R:* Het is inderdaad al heel vol. Maar wat wij zien, omdat wij dit samen met onze klanten hebben ontwikkeld, die hebben vaak al gebouwen staan die of niet goed functioneren of waar een heel monotoon programma in zit en waar ze liever een bepaalde menging zien. Ik ben ook echt voor gemengde wijken en ook voor gemengde gebouwen. Waarbij we zeggen: we gaan sociale huur en middel dure huur en koop gewoon mengen. Dan is het natuurlijk wel extra belangrijk om die doelgroep scherp te hebben; wat voor een type mens gaat er wonen en kunnen die samen ook community vormen?

*I:* Moet dat dan alleen wonen zijn, of kunnen dat ook andere functies zijn?

*R:* Nee, daarom hebben we ook die gedeelde ruimten die zowel openbaar als niet-openbaar kunnen zijn. Waar dus ook 'workspaces' gedeeld kunnen worden. Dus ik ben überhaupt voor mengen. Maar dat betekent dus dat er ook een grote kans inzit dat monotone gebouwen die nu toevallig op een openbaar vervoersknooppunt zitten, dat je die onttrekt uit de stad of het dorp en dat je daar dan weer iets nieuws neerzet. En dat merken wij bij onze opdrachtgevers, die zitten gewoon met een opgave. Die zijn ook aan het kijken: waar kan ik die opgave laten landen? We hebben op meerdere locaties waar we nu bezig zijn, waar zo een opgave ligt, dat je dingen moet slopen om weer iets beters neer te zetten.

*I:* Wat is de rol van de overheid hierin en hoe ervaren jullie dat?

*R:* Eén van onze partners is een gemeente, die is super enthousiast. Ook gegeven het feit dat ze dat al heel lang met ons doen, dat zegt eigenlijk al genoeg, het is gewoon een hot issue. Er zijn heel veel andere gemeenten die er natuurlijk ook mee zitten. Ik merk wel dat gemeenten faciliterend in zijn.

*I:* Ze zijn dus wel meedenkend. Hoe gaat dat dan met hun 'inflexibele' bestemmingsplannen?

*R:* Dat valt wel mee, het duurt natuurlijk alles wel heel lang. Dat is een beetje jammer, maar daarom vind ik ook dat we sneller zouden moeten kunnen bouwen dan dat we nu doen. Het is gewoon een beetje zonde dat – als de procedure al bijna twee jaar duurt voordat je klaar bent of drie jaar – om dan ook nog eens een keer drie jaar te gaan bouwen. Maar wij wanneer het voorstuk van de gemeente niet kunnen beïnvloeden, dan moeten we het achterstuk beïnvloeden. Zo simpel is het.

*I:* Wat bedoel je met het voorstuk en het achterstuk?

*R:* Nou, het voorstuk is de tijd hele proceduretijd tot bestemmingsplan is gewijzigd en er een vergunning is verleend, als we dat niet kunnen aanpassen, dan moet het na bouwvergunning in de realisatietijd gewoon korter. Maar we merken wel dat gemeenten echt bezig zijn om dat voortraject te beïnvloeden. Zo werk ik met de gemeente Den Haag samen en die hebben gewoon hun parkeerbeleid omgegooid. Die zeggen: we gaan naar aangepaste vormen. Dat je inderdaad kan kiezen voor verschillende mobiliteitsconcepten in plaats van privé parkeerplaatsen. En het moet uiteindelijk van die grote steden vandaan komen en dan druppelt het vanzelf wel

weer naar die laatste dorpjes die nog een parkeernorm hebben van 2,2 per woning. Je gaat dus toch altijd beginnen bij de gemeenten die het meest vooruitstrevend zijn om dit te doen en dan volgt de rest vanzelf wel.

*I:* Kun je iets vertellen over het beleid van die gemeenten?

*R:* Daar zijn ze erg zoekenden in. Alleen zie je dat de vijf grote steden van Nederland, die hebben gewoon een onwijs grote opgave voor studentenhuysvesting en huysvesting voor young professionals, maar ook voor de vergrijzing. Je merkt dat zij gewoon vooroplopen met hun beleid, met betrekking tot: wat moeten wij mogelijk maken en waar moeten wij dat mogelijk maken? En de rest, verwacht ik, volgt vanzelf wel.

*I:* Welke voorbeelden heb jij waar het al wel goed lukt om kleine woningen te realiseren?

*R:* Natuurlijk maken wij ook kleine woning, maar helaas nog steeds in beton. Dus we hebben hier in Rotterdam, op Katendrecht, daar hebben we ook huysvesting voor young professionals gerealiseerd, dat zijn ook allemaal kleine woningen, maar het duurt wel tweeënehalf jaar voordat het staat. Het concept waar ik nu mee bezig ben, hebben we dus ook niet uitgerold.

*I:* Zijn dit de grootste belemmeringen in zo een proces?

*R:* Je moet natuurlijk een locatie hebben, maar met genoeg partners is die wel te vinden. Je moet wel de gemeente meewerken, maar met de opgave waarmee zij zitten, zie ik ze niet als een belemmerende partij. Dan is er meestal nog een afnemer – je kunt ze natuurlijk wel individueel verkopen – maar over het algemeen willen gemeenten toch middel dure huur toevoegen. Huurwoningen willen ze sowieso toevoegen en dan ligt het aan de marktpartijen. En ik ken een hele hoop marktpartijen die er mee bezig zijn, maar er is nog maar een heel klein groepje dat het heeft uitontwikkeld en er mee experimenteert. Dus ik denk wel dat wij een beetje achterlopen, wij; de markt.

*I:* Wat zijn de grootste kansen, eventuele maatschappelijke kansen, naast het voorzien in de huidige woonbehoefte, waarin de kleine woning een rol kan spelen?

*R:* Waar wij nu mee bezig zijn is aan de ene kant: hoe kun je die vereenzaming tegengaan? Want dat speelt niet alleen bij ouderen, maar ook bij jongeren. Community vorming is dus wel zo een kans. En waar we ook mee bezig zijn is: als we dan toch services aan het ontwikkelen zijn, kun je dan ook de doelgroep die wat minder kansen heeft in de maatschappij daarin betrekken. Dus hoe kunnen we er bijvoorbeeld voor zorgen dat wanneer mensen die ietwat minder kansrijk zijn – een sociale huurder – wat bij kan verdienen door iets te doen of door iets te leveren of er te zijn, iets waar je goed in bent, om dat dan te delen met de rest van de maatschappij. Daar zijn we ook mee bezig, op dat gebied van services.

*I:* Hoe kun je dat dan vormgeven?

*R:* Samen met een partij kijken we daar nu naar. Wat voor een services kunnen we specifiek per locatie dus allemaal met elkaar regelen? Want daar lopen al voorbeelden, maar die zijn gewoon heel beperkt. Elke corporatie doet het op haar eigen manier. Het zou veel leuker zijn als we kunnen zeggen: we hebben dit concept, en zo werkt het, en we willen dat hier graag implementeren. De corporatie staat daar wel voor open, want als de huurders ervoor open staan, dan geef je mensen ook meer kansen en daar ben ik wel voorstander van. Eén van de grote problemen, zeker in de grote steden, is het grote verschil tussen arm en rijk. En hoe kun je ervoor zorgen dat de rijken niet alleen maar rijker worden en de armen alleen maar armer? Hoe kun je ervoor zorgen dat die armen ook wat rijker worden? Dat zij ook meedelen.

*I:* Dat lijkt mij een lastige opgave.

*R:* Dat is het ook, daarom doen we dat samen met een sociale startup, die daar heel erg mee bezig is.

*I:* Dat is het leukste aan ons werk; nadenken over hoe mensen daar over een paar jaar kunnen leven.

*R:* Ja, en daarom is flexibiliteit zo belangrijk. Je weet het gewoon niet, over tien jaar willen mensen weer anders wonen. En dan moet je niet opeens honderden van die complexen hebben neergezet die dan al niet meer werken. Je moet het dus wel zo maken dat je het tegen weinig kosten om kunt bouwen.



## Bijlage 10: Transcriptie interview investeerder

*Geïnterviewde* Anjelica Cicilia, Hoofd Conceptontwikkeling bij Syntrus Achmea Real Estate and Finance (R)  
*Interviewer* Matthijs Lansbergen (I)  
*Datum* Maandag 25 juni 2019 om 8:30 uur  
*Locatie* Kantoor Mahler Vastgoed Ontwikkeling, telefonisch interview  
Prins Alexanderplein 14, 3067 GC Rotterdam

---

*R:* Wij doen heel veel onderzoek naar doelgroepen die bij ons huren. Dan koop je het echt voor de lange termijn. Het gaat om pensioenfondsen, dat zijn onze type opdrachtgevers, en die investeren voor een deel in het vastgoed en daar hebben ze bepaalde rendementsverwachtingen bij. Dus die willen goed vastgoed kopen, duurzaam vastgoed dat heel lang meegaat, en niet alleen dat vastgoed, maar ook qua doelgroep. Want het vastgoed is een middel om die rendementen te halen en het vastgoed moet voortdurend voor een cashflow zorgen en daarom dus voortdurend verhuurd zijn. In een markt waar vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten – waar het aanbod momenteel te weinig is – zie je dat het vastgoed best snel verhuurd. Maar de economie kent verschillende type conjuncturen en dat moet ook in een lage conjunctuur – in een minder goede markt – moet het vastgoed ook blijven renderen en dus verhuren. Zo zijn we heel erg bezig met type doelgroep en vooral met de link aan ons product. Daar doen we ook heel veel onderzoek naar.

*I:* Oké. En als je nu kijkt naar de kleine woning, tot vijftig vierkante meter, en de eenpersoonshuishoudens; welke verschillende doelgroepen onderscheiden jullie dan onder die eenpersoonshuishoudens?

*R:* Ja, we zullen wel moeten. Op dit moment bestaat het aanbod met name uit kleine units en dat onderschrijven we op het moment dat het om hele complexe, binnenstedelijke opgaves gaat. Als je nu kijkt naar de verdichtingsopgave en allerlei gemeenten hebben uitgesproken hoeveel woningen ze er in 2030 bij moeten hebben, dus er is op dit moment echt een tekort aan woningen. We gaan dichter op elkaar zitten. Verstedelijking en verdichting spelen een belangrijke rol, dus je ziet gewoon dat de woningen kleiner worden. Waar we momenteel mee bezig zijn is: hoe kunnen wij in de toekomst voorzien in de wensbaarheden van mensen die nu klein wonen? In de zin van: mensen die klein wonen kunnen kijken naar de toekomst, en wat zijn de alternatieven om toch te kunnen inkopen, maar toch flexibel te zijn in de tijd. Want als je mij vraagt: Hoe ziet het er over tien jaar uit? Dan denk ik: als je het hebt over de aantrekkelijkheid van het vastgoed op de lange termijn, dat diversiteit een key-aspect blijft. Want gezinssamenstellingen – ondanks dat we verschillend zijn en ondanks dat we kleiner zijn gaan wonen – zal er een behoeften blijven aan diversiteit.

*I:* Ja.

*R:* Je ziet nu de toename van eenpersoonshuishoudens, dat is iets waar we op dit moment mee te maken hebben, dat is een opgave voor de ruimtelijke ordening, maar het is ook een opgave om zoveel woningen echt gerealiseerd te krijgen. Dat staat enorm onder druk. Maar wij kijken wel vanuit een lang termijnperspectief. Wat wij doen is, ik geef een voorbeeld: in Delft kopen wij units van veertig vierkante meter gemiddeld, maar wat ik nu samen met die ontwikkelaar heb gedaan om het wendbaar te maken voor de lange termijn is: sparingen mee laten nemen in de wanden zodat ik de woningen straks naar de zestig, tachtig of honderd, maar ook naar de twintig vierkante meter – met een zorgconcept bijvoorbeeld – terug kan worden gebracht.

*I:* Ja.

*R:* En op dit moment hebben we ook al nagedacht over de positionering van de buitenruimte, zodat we die in de toekomst ook gemakkelijk kunnen groeperen. Dus op die manier kijken we met een flexibele bril naar de

toekomst en denk je na over: wat voor een type en diverse doelgroepen kan ik in dit object blijven huisvesten. Ook al is de vraag van eenpersoonshuishoudens nu heel erg groot, aan de andere kant hebben we heel erg te maken met gezinnen die in de steden willen blijven wonen, maar waar gewoon geen product voor is.

*I:* Die kunnen het niet betalen?

*R:* Nou, het is niet alleen dat ze het niet kunnen betalen, maar het product wordt heel weinig gerealiseerd. En als het er is, sluit het niet goed aan. Mensen willen gewoon dat hun kinderen op de één of andere manier veilig kunnen spelen. Mensen willen een parkeerplaats voor een bakfiets. Mensen willen heel eenvoudig naar de supermarkt kunnen gaan en weer snel terug. Al die verschillende eisen die je dan hebt, gecombineerd, maakt gewoon de opgave heel complex.

*I:* Ja.

*R:* Je ziet nu dat die kleine units heel lastig een antwoord kunnen geven op de gezinnen die ze in de steden willen houden. En het vastgoed is op dit moment ook erg duur. Hoe kleiner de unit, hoe meer wij als belegger per vierkante meter natuurlijk kunnen betalen. Alleen voor een unit van veertig vierkante meter, waar ik een huur voor kan vragen net onder of boven de liberalisatiegrens. Stel dat ik er €720 voor kan vragen per maand, het is niet zo dat wanneer de woning tachtig vierkante meter wordt ik er twee keer €720 per maand voor kan vragen.

*I:* Nee.

*R:* Dus de betaalbaarheid van het product staat ook enorm onder druk. Niet alleen zijn de bouwkosten enorm gestegen, maar het is gewoon heel erg duur op dit moment vastgoed te realiseren, laat staan grotere woningen of grotere appartementen.

*I:* Maar, want je noemt eigenlijk al een hele hoop punten op die van belang zijn voor die kleine woningen, als we dan even kijken naar zo'n businesscase voor zo'n kleine woning. Wat is daar dan heel erg belangrijk in en wat zijn de aanvangsrendementen voor die kleine woningen?

*R:* Ja, wij denken niet in aanvangsrendementen voor een type woning, wij denken in aanvangsrendementen voor een type vastgoed.

*I:* Ja.

*R:* Dus woningbouw die zit in 'residential' vastgoed. Op dit moment staan de rendementen binnen steden enorm onder druk, maar de pensioenfondsen moeten winst blijven maken anders mogen ze niet investeren in vastgoed. Voorheen was het zo dat een rendement van 5% gemiddeld in de binnenstad gewoon een erg goed scherp rendement was. Op dit moment mag ik blij zijn als ik voor 4% tot 4,2% kan gaan kopen. Dus alles, heel veel staat onder druk, want het vastgoed is op dit moment bijna niet aantrekkelijk voor pensioenfondsen om in te investeren omdat het nettorendement wat achter blijft. Want je hebt direct en indirect rendement, die is gewoon heel laag. En als ze al investeren moet het echt op die plekken zijn waarvan je weet dat het altijd een aantrekkelijke plek blijft.

Twee dingen, je vroeg net: wat is belangrijk voor ons als je het hebt over kleine units? Wij vinden dat een businesscase met kleinere units alleen kan werken op het moment dat er een divers en groot aanbod aan diensten daar omheen zit wat het product heel aantrekkelijk maakt. Want laten we reëel zijn, niemand gaat heel graag in een hele kleine woning wonen. Het is vaak uit luxe dat je allerlei zaken kan laten doen of naar beneden gaat en je zit midden in de stad met alle voorzieningen en restaurants of je leeft of woont naast het station, dat

soort zaken maken het aantrekkelijk. Maar mensen waarderen pas kleine woningen op het moment dat daar een divers aanbod aan diensten bij wordt geleverd.

*I:* Hoe kunnen die diensten worden aangeboden? Zijn dat dingen die in het gebouw worden opgelost?

*R:* Vaak ook wel, vaak ook wel. Kijk als ik uitga van een unit, jij zei net je focust op woningen tot vijftig vierkante meter, maar stel dat we een unit van dertig vierkante meter hebben.

*I:* Ja, die valt daarbinnen.

*R:* Daar wil ik geen wasmachine in hebben staan of dat soort zaken. Of daar staat misschien een te klein bed in. Of als ik daar ga wonen wil ik wel de optie hebben voor als ik jarig ben om een groter gezelschap te kunnen uitnodigen of met een groepje te kunnen koken of mijn kleren op een vrij eenvoudige manier te kunnen wassen of ervoor te zorgen dat als er een pakketje komt dat er iemand is om dat pakketje voor mij aan te nemen. Dus al die aanvullende zaken die maken het vaak aantrekkelijk om klein te wonen, maar die moeten er wel zijn, die moeten we ook aanbieden en daar zie je nu een verschuiving in voor beleggers zoals wij en meer grote beleggers in Nederland, wij hebben nooit gehandeld in diensten.

*I:* Nee.

*R:* Wij kennen, voor ons geldt het beheer en onderhoud, dus exploitatie van het gebouw. Ik moet ervoor zorgen dat de algemene ruimtes altijd schoon zijn, het moet goed toegankelijk kunnen zijn, iedereen moet makkelijk bij zijn brievenbus kunnen komen, we willen geen afval op de galerijen of in de algemene ruimtes, de lichten moeten het altijd kunnen doen. Dus tot op heden waren dat de belangrijkste diensten voor ons als je het hebt over de exploitatie van vastgoed. En nu als je kleiner gaat wonen komt er zoveel meer bij kijken en dat is niet onze corebusiness geweest, dus je ziet heel erg een verschuiving in het aanbod van niet alleen vastgoed, maar combinaties van vastgoed en diensten.

*I:* En die diensten, blijft dat dan ook in jullie eigen portefeuille of zoeken jullie daar weer partners bij?

*R:* Dat is een hele goeie vraag, dat blijft niet in onze eigen portefeuille, op dit moment zoeken we daar partners bij die daar de verantwoordelijkheid voor willen en kunnen nemen.

*I:* Dus dat is voor jullie ook weer nieuw, om daar weer heel veel verschillende nieuwe partners bij te zoeken?

*R:* Exact en de juiste partners te gaan vinden voor de juiste doelgroep. Want je kunt een complex hebben met kleine units en op dit moment is young professionals vaak de hoofdfocus, want die zijn dynamisch, flexibel, zijn niet zo van bezit, maar 'as long as it is in the package' en de diensten zijn goed. Maar wij zien ook voor senioren en vitale ouderen dit soort formules die daar ook goed kunnen werken. Dus je ziet het type doelgroep verandert ook als je het hebt over klein wonen.

*I:* Ja. En je had het net al even over een stukje flexibiliteit, dus in Delft zei je dat je uitsparingen maakt in wanden, dus daar doe je denk ik geen wapening in, zodat er in de toekomst ooit nog...

*R:* Exact.

*I:* Is dat het meest flexibele wat jullie tot nu toe doen?

*R:* Constructief en technisch wel. Op dit moment is dit technisch het meest haalbare in de zin van het groeperen van buitenruimtes, ervoor zorgen dat die uitsparingen erin zitten dat je makkelijk die ruimtes kan koppelen. Ja,

het gaat niet. In mijn visie hebben we in de toekomst mobiele wanden en heb je gewoon een object en daarbinnen kun je elke ruimte maken dat je op dat moment nodig hebt. Maar zo ver zijn we nog lang niet.

*I:* Want tot nu toe hoor ik iedereen zeggen: in het beton doen we geen wapening, want dan wordt het flexibel, dan kunnen we die wanden eruit halen. Dan stel ik altijd de vraag: hoe vaak zie je dit gebeuren in de praktijk? Het antwoord is dan: ja, eigenlijk nooit.

*R:* Nee, veel te weinig, dat klopt. En daar maak ik mij zorgen over, want als je nu kijkt naar Rotterdam en het aantal torens dat er gepland is. Op het moment dat we daar niet goed op in spelen nu, kunnen we niet zomaar die torens daar constructief veranderen. Dus daar moeten we wel met z'n allen een goede visie op hebben, want die gaan zich met name richten op die kleine units. Het zou een drama zijn als je daar in de toekomst geen flexibiliteit in bouwt.

*I:* Nee, want waarom zou het een drama zijn als het een gebouw zou zijn met alleen maar kleine units? Want dat is nu een beetje de trend, of iedereen is er druk mee bezig, laat ik het zo zeggen.

*R:* Dat klopt, het risico zit hem erin dat we één type product hebben. En als je kijkt naar de historie en de geschiedenis van vastgoed heeft dat nooit echt goed uitgepakt. Ik denk gewoon dat je als stad inclusief moet zijn en die diversiteit moet blijven aanbieden. En op dit moment zijn wij nog niet een stad als Tokyo of laat staan Londen. Als je het hebt over het toevoegen en creëren van waarde toevoeging en dat steden hun waarden behouden is dat voor de lange termijn ontzettend belangrijk. En op dit moment – als investeerder – geloof ik het nog niet helemaal. Omdat we in Nederland nog niet in staat zijn gebleken om los van conjunctuurgevoelige tijden gewoon waarde te maken. In Londen, ook als is het crisis, blijft vastgoed een bepaalde waarde houden, in Frankrijk hetzelfde geval, in Parijs en grotere steden. In Nederland hebben we met Amsterdam dat voor een deel, maar nog niet helemaal. Dus het vastgoed gaat heel erg mee en is zwaar afhankelijk van conjunctuur. En als je investeert in vastgoed en je waarde fluctueert enorm is dat natuurlijk een groot risico en die ga je proberen in te dekken als investeerder.

*I:* Maar hoe komt dat dan dat het in Nederland zo fluctueert? Dus je zegt dat is afhankelijk van de conjunctuur, wat bedoel je daar precies mee?

*R:* Het is in Nederland zo, het heeft ook met vraag en aanbod te maken. Wij hebben in onze 'touch-cities', in vergelijking met andere steden waar de populatie echt enorm is, hebben we eigenlijk nooit echt, echt, echt een tekort gehad, tenzij je praat over kort na de Tweede Wereldoorlog. Toen er een enorm woningtekort was. Als je puur gaat kijken naar de feiten, van 2008 tot 2013 was het crisis, en daarna ineens hebben we een enorme behoefte aan woningbouw, waar komen al die mensen vandaan? De populatie is niet zo enorm gegroeid, waarom is die vraag ineens zo? Dus met die vragen ben ik als planoloog heel erg mee bezig, want natuurlijk je ziet door de crisis...

*I:* Wat denk je?

*R:* Nou, er zijn enorme scheidingen geweest door de crisis. Er zijn heel veel huwelijken onder druk komen staan, mensen gingen scheiden en bleven heel lang met elkaar wonen, dat soort dingen. En als het beter gaat met de economie en iedereen heeft een baan dan gaan we met z'n allen op zoek naar een woning.

*I:* Dus ik mag daar ook de starters onder scharen die bijvoorbeeld langer zijn thuis blijven wonen en nu misschien wel weg willen.

*R:* Ja, exact. Dus de vraag is veranderd, maar laten we reëel zijn, het is niet zo dat er ineens tot 2030 miljoenen mensen bij zijn gekomen. Dus vanuit die bril kijken naar vastgoed dat intrigeert mij juist, dus laten we echt die

opgave goed analyseren en kijken waar echt de behoefte aan is. En ik heb absoluut niets tegen klein wonen, absoluut niet, want ik denk dat dat een goed antwoord is op het probleem wat we hebben.

*I:* Denk je dat dit product nu echt in een behoefte voorziet of denk je dat het vooral in ontstaan uit financieel perspectief, dat het betaalbaar is?

*R:* Ik denk allebei. Het voorziet nu in de behoefte om in steden klein te gaan wonen, omdat we gewoon dichterbij elkaar zijn gaan wonen. Maar het is ook een opportunistisch antwoord gezien de situatie waar we nu in zitten.

*I:* Oké, en de andere vraag is je had het in het begin al over de rendementen dat die eigenlijk heel laag zijn. Komt dat nou omdat mensen graag...

*R:* Nee, ze staan onder druk.

*I:* Of onder druk.

*R:* Die staan onder druk en je merkt in bepaalde steden wordt het gewoon onbetaalbaar. We hebben klanten, pensioenfondsen, die eigenlijk niet meer willen investeren in Amsterdam, omdat het gewoon niet aantrekkelijk is.

*I:* En is dat omdat er heel veel investeerders op de markt zijn die hun geld willen investeren en daarom de prijs omhooggaat of komt dat vanwege...

*R:* Dat is allebei. We hebben heel veel concurrentie uit het buitenland die wel genoeg nemen met één of twee procent winst.


*I:* Oké, dus daarom staan die rendementen onder druk.

*R:* Dus veel concurrentie en ook veel buitenlandse partijen met andere typen doelgroepen en veel particuliere investeerders, veel vermogende mensen die nu kans zien om op die plekken vastgoed aan te kopen.

*I:* En zijn zien dat het nu ook interessant is om nu in Nederland vanwege de vraag naar woningen om nu hier te investeren?

*R:* Precies.

## Bijlage 11: Puntentelling zelfstandige woonruimte

 Huurprijscheck zelfstandige woonruimte			
<b>1. Oppervlakte van vertrekken</b>			
Ruimte & vertrekken	m <sup>2</sup>	verwamd	Punten
Woonkamer met open keuken (4,00 x 6,00)	24,00 m <sup>2</sup>	Ja	
Badkamer met toilet * (1,50 x 2,00)	2,00 m <sup>2</sup>	Nee	
Punten vertrekken	26,00 m <sup>2</sup>		26,00
Subtotaal			26,00
<b>2. Oppervlakte overige ruimten</b>			
Ruimte & vertrekken	m <sup>2</sup>	verwamd	Punten
Berging (2,00 x 2,00)	4,00 m <sup>2</sup>	Nee	
Punten overige ruimten	4,00 m <sup>2</sup>		8,00
Subtotaal			29,00
<b>3. Verwarming &amp; installaties</b>			
			Punten
Verwarming	Collectieve verwarming		
Aantal verwarmde vertrekken	2		8,00
Aantal verwarmde overige ruimten	1		0,75
Punten verwarming			3,75
Huistelefoon met video	Nee		0,00
Subtotaal			32,75
<b>4. Energieprestatie</b>			
			Punten
Woonvorm	Meergezinswoning (b.v. een flat of etagewoning)		
Energie-index	E1 ≤ 0,6		40,00
Punten energieprestatie			40,00
Subtotaal			72,75
<b>5. Keuken</b>			
			Punten
Voorzieningen Woonkamer met open keuken			
Het aanrecht is tussen 1 en 2 meter	1		4,00
Punten keuken *			4,00
Subtotaal			76,75

Pagina 1 van 4

<b>6. Sanitair</b>			Punten
Toiletten	1		3,00
Wastafels	1		1,00
<b>Voorzieningen Badkamer met toilet</b>			
Alleen aparte douche	1		4,00
Punten sanitair *			8,00
Subtotaal			84,75
<b>7. Woonvoorzieningen gehandicapten</b>			Punten
Punten voorzieningen gehandicapten			0,00
Subtotaal			84,75
<b>8. Privé-buitenruimten</b>			Punten
Ruimte & vertrekken	m <sup>2</sup>		Punten
Geen privé/algem buitenruimte	0,00 m <sup>2</sup>		-5
Punten privé-buitenruimten			-5,00
Subtotaal			79,75
<b>9. Punten voor de WOZ-waarde</b>			Punten
WOZ-waarde	€ 180.000,00		60,00
WOZ-waarde woning in COROP-gebieden Amsterdam of Utrecht	Nee		
Hoogniveau renovatie of bouwjaar woning 2015 of later?	Nee		
Punten WOZ-waarde			60,00
Subtotaal			139,75
<b>10. Renovatie</b>			Punten
Punten renovatie			0,00
Subtotaal			139,75
<b>11. Hinderlijke situaties (vervalen per 1 oktober 2015)</b>			Punten

Pagina 2 van 4

<b>12. Zorgwoning</b>				Punten
Zorgwoning			Nee	0,00
Punten zorgwoning*				0,00
Subtotaal				139,75
<b>13. Punten voor scharstegebied (vervalen per 1 oktober 2015)</b>				Punten
Geen				0,00
Subtotaal				139,75
<b>14. Rijksmonument</b>				Punten
Geen				0,00
Subtotaal				139,75
<b>Gemeenschappelijke ruimten &amp; voorzieningen</b>				Punten
Ruimte & vertrekken	m <sup>2</sup>	wooneenheden	verwamd	Punten
Punten verwarming				
Punten gemeenschappelijke ruimten & voorzieningen *				0,00
Subtotaal				139,75
<b>Puntenwaarde totaal</b>				Totaal
Totaal aantal punten (afgerond)				140
Maximale huurprijs op basis van punten				€ 710,55
Maximale huurprijs per 1 juli 2019 (kale huurprijs)				€ 710,55

Pagina 3 van 4

\*Deze uitkomsten zijn gebaseerd op complexe berekeningen. Indien u meer wilt weten over de rekenregels, dan kunt u dit nalezen in het beleidsboek [waarderingstelsel zelfstandige woonruimte](#).

**Toelichting bij \***

- Aftrak voor toilet in badkamer  
Als er een toilet is in de bad- of douche ruimte, wordt 1 m<sup>2</sup> van de oppervlakte van deze ruimte afgetrokken.
- Aftrak voor ontbroken vaste trap  
Als er geen vaste trap naar de zolder is, wordt 5 punten afgetrokken van het aantal punten van de oppervlakte van de zolder ruimte. Krijgt de oppervlakte minder dan 5 punten, dan kan het resultaat niet negatief zijn.
- Afroping extra kwaliteit: keukens.  
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor de lengte van het aanrecht.
- Afroping extra kwaliteit: sanitair.  
Het aantal punten voor extra kwaliteit is nooit meer dan het aantal punten voor douche en/of bad.
- Punten zorgwoning. Als er sprake is van een zorgwoning, wordt het aantal punten automatisch verhoogd met 35% over de onderdelen 1 t/m 9.1 + 10.
- Punten gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen  
De berekening van het aantal punten voor gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen is hetzelfde als voor de eigen ruimten en voorzieningen. De punten worden alleen verdeeld over het aantal wooneenheden die hiervan gebruik maakt.

**Disclaimer**

Deze puntentelling is samengesteld op 16-7-2019 met de online Huurprijscheck van de Huurcommissie. U vindt de Huurprijscheck op [Huurcommissie.nl](#). Zowel huurders als verhuurders kunnen gebruik maken van de online Huurprijscheck. Als gegevens correct zijn ingevuld is de uitkomst een zorgvuldige indicatie van het puntentotaal en de bijbehorende maximale huurprijs. Toch kan een onderzoek door de Huurcommissie tot een afwijkend puntentotaal leiden. Bijvoorbeeld omdat de oppervlakte preciezer wordt opgemeten, of omdat de Huurcommissie een ander oordeel heeft over aard of kwaliteit van voorzieningen. Onderhoudsgebreken hebben geen invloed op het puntentotaal, maar kunnen wel zorgen voor een (tijdelijke) verlaging/ bevestiging van de betaalde huurprijs. Daarvoor moet dan wel een procedure bij de Huurcommissie worden gevoerd.

Pagina 4 van 4

Bovenstaande figuren: Huurprijscheck zelfstandige woonruimte met WOZ-waarde van €180.000 (Willemse & Vrijaldenhoven, 2019)

## Bijlage 12: Indicaties besteedbaar jaarinkomen 2019

	2015	2019
<b>Netto besteedbaar jaarinkomen</b>	<b>€ 10626</b>	<b>€ 13971</b>
<b>Netto inkomen</b>	<b>€ 17401</b>	<b>€ 18672</b>
<b>Bruto inkomen</b>	€ 22700	€ 22700
Bruto salaris uit loondienst	€ 22700	€ 22700
<b>Inkomstenbelasting</b>	€ -4088	€ -2596
Inkomstenbelasting (box 1)	€ -2054	€ -2077
Volksverzekeringen (box 1)	€ -6390	€ -6277
Algemene heffingskorting	€ 2136	€ 2358
Arbeidskorting	€ 2220	€ 3399
<b>Netto kosten</b>	€ -1211	€ -1432
Nominale zorgpremie	€ -1211	€ -1432
Bijdrage Zvw	€ 0	€ 0
<b>Overig</b>	<b>€ -6776</b>	<b>€ -4700</b>
<b>Toeslagen</b>	€ 508	€ 2584
Zorgtoeslag	€ 508	€ 957
Huurtoeslag	€ 0	€ 1627
<b>Uitgaven</b>	€ -7284	€ -7284
Woonuitgaven	€ -7284	€ -7284

Bovenstaand figuur: Indicatie besteedbaar inkomen bij bruto jaarinkomen van €22.700 en maandelijkse hypotheek van €607 (Checkbrutonetto.nl, z.d.)

	2015	2019
<b>Netto besteedbaar jaarinkomen</b>	<b>€ 13703</b>	<b>€ 15055</b>
<b>Netto inkomen</b>	<b>€ 21671</b>	<b>€ 23023</b>
<b>Bruto inkomen</b>	€ 30368	€ 30368
Bruto salaris uit loondienst	€ 30368	€ 30368
<b>Inkomstenbelasting</b>	€ -7486	€ -5913
Inkomstenbelasting (box 1)	€ -3116	€ -2878
Volksverzekeringen (box 1)	€ -8549	€ -8397
Algemene heffingskorting	€ 1958	€ 1963
Arbeidskorting	€ 2220	€ 3399
<b>Netto kosten</b>	€ -1211	€ -1432
Nominale zorgpremie	€ -1211	€ -1432
Bijdrage Zvw	€ 0	€ 0
<b>Overig</b>	<b>€ -7968</b>	<b>€ -7968</b>
<b>Toeslagen</b>	€ 0	€ 0
Zorgtoeslag	€ 0	€ 0
Huurtoeslag	€ 0	€ 0
<b>Uitgaven</b>	€ -7968	€ -7968
Woonuitgaven	€ -7968	€ -7968

Bovenstaand figuur: Indicatie besteedbaar inkomen bij bruto jaarinkomen van €30.368 en maandelijkse huur van €664 (Checkbrutonetto.nl, z.d.)

	2015	2019
<b>Netto besteedbaar jaarinkomen</b>	<b>€ 17300</b>	<b>€ 18496</b>
<b>Netto inkomen</b>	<b>€ 25940</b>	<b>€ 27136</b>
<b>Bruto inkomen</b>	<b>€ 38035</b>	<b>€ 38035</b>
Bruto salaris uit loondienst	€ 38035	€ 38035
<b>Inkomstenbelasting</b>	<b>€ -10884</b>	<b>€ -9467</b>
Inkomstenbelasting (box 1)	€ -5429	€ -4712
Volksverzekeringen (box 1)	€ -9455	€ -9484
Algemene heffingskorting	€ 1780	€ 1568
Arbeidskorting	€ 2220	€ 3161
<b>Netto kosten</b>	<b>€ -1211</b>	<b>€ -1432</b>
Nominale zorgpremie	€ -1211	€ -1432
Bijdrage Zvw	€ 0	€ 0
<b>Overig</b>	<b>€ -8640</b>	<b>€ -8640</b>
<b>Toeslagen</b>	<b>€ 0</b>	<b>€ 0</b>
Zorgtoeslag	€ 0	€ 0
Huurtoeslag	€ 0	€ 0
<b>Uitgaven</b>	<b>€ -8640</b>	<b>€ -8640</b>
Woonuitgaven	€ -8640	€ -8640

Bovenstaand figuur: Indicatie besteedbaar inkomen bij bruto jaarinkomen van €38.035 en maandelijkse huur van €720 (Checkbrutonetto.nl, z.d.)

	2015	2019
<b>Netto besteedbaar jaarinkomen</b>	<b>€ 17968</b>	<b>€ 19789</b>
<b>Netto inkomen</b>	<b>€ 23564</b>	<b>€ 24921</b>
<b>Bruto inkomen</b>	<b>€ 30000</b>	<b>€ 30000</b>
Bruto salaris uit loondienst	€ 30000	€ 30000
<b>Inkomstenbelasting</b>	<b>€ -5225</b>	<b>€ -3647</b>
Inkomstenbelasting (box 1)	€ -3207	€ -2932
Volksverzekeringen (box 1)	€ -8734	€ -8541
Hypotheekrenteaftrek (box 1)	€ 2419	€ 2195
Algemene heffingskorting	€ 2077	€ 2233
Arbeidskorting	€ 2220	€ 3399
<b>Netto kosten</b>	<b>€ -1211</b>	<b>€ -1432</b>
Nominale zorgpremie	€ -1211	€ -1432
Bijdrage Zvw	€ 0	€ 0
<b>Overig</b>	<b>€ -5596</b>	<b>€ -5132</b>
<b>Toeslagen</b>	<b>€ 164</b>	<b>€ 628</b>
Zorgtoeslag	€ 164	€ 628
<b>Uitgaven</b>	<b>€ -5760</b>	<b>€ -5760</b>
Woonuitgaven	€ -5760	€ -5760

Bovenstaand figuur: Indicatie besteedbaar inkomen bij bruto jaarinkomen van €30.000 en maandelijkse hypotheek van €480 (Checkbrutonetto.nl, z.d.)