



Waarom wonen op 30 vierkante meter steeds populairder wordt

18-02-09

In de vier grote steden en studentensteden zijn steeds meer microwoningen te vinden. Deze appartementen van 20 tot 50 vierkante meter huisvesten vooral net afgestudeerden en starters op de woningmarkt. Waarom kiezen mensen voor wonen op zo'n klein oppervlak?

Volgens Bart Dopper van Stec Groep, een vastgoedonderzoeksbureau dat voor het Rijk onderzoek heeft gedaan naar klein wonen, is er sprake van een trendbreuk in de grootte van nieuwbouwwoningen. "Die zijn de afgelopen jaren steeds kleiner geworden. Dat komt doordat er steeds meer kleine huishoudens zijn en

mensen bovendien liever in de stad wonen."

"Ook heeft het te maken met flexibilisering: mensen wisselen vaker van baan. Bovendien blijven mensen langer alleen wonen. In de steden waar de druk op de woningmarkt groot is, sluiten ze dan een compromis. Ze kiezen voor een kleinere, betaalbare woning, maar dan wel een met goede omgevingscomponenten", stelt Dopper.

Een microwoning is overigens iets anders dan een tiny house. Een tiny house vind je meestal *buiten* de stad. De bewoners zijn vaak mensen met een hang naar duurzaamheid, die zelfvoorzienend willen zijn en hun consumptiepatroon aanpassen. Micro appartementen zijn juist te vinden op locaties in de buurt van stadscentra. De keuze hiervoor wordt eerder gemaakt uit praktische overwegingen.

Goede voorzieningen

Hoewel de micro appartementen zelf klein zijn, zijn de bewoners vaak van alle gemakken voorzien. "Een uitermate goede internetvoorziening is één van de belangrijkste voorwaarden, maar vaak is in deze complexen ook een wasbar te vinden, een voorziening voor internetbezorgdiensten, een fitnessruimte, restaurants en soms zelfs een kleine supermarkt", zegt directeur Marijn Sniijders van vastgoedadviseur Capital Value.

"Vaak is er ook een gedeelde werkruimte, een buitenruimte en zie je ook wel auto deelconcepten bij microwoningcomplexen", voegt Dopper toe. "Het gaat natuurlijk om plekken in steden waar weinig parkeerruimte is." Hoewel je microwoningen ook kunt kopen, voor een bedrag uiteenlopend van ongeveer 100.000 tot 175.000 euro, is het wel bij uitstek een huurproduct, denkt Dopper. Mensen wonen er immers relatief kort en huren past bij hun flexibele leefstijl. De huur bedraagt maandelijks zo tussen de 600 en 950 euro, "maar er zijn ook wel excessen".

"Microwoningen zijn nu nog wel te eenzijdig"
Marijn Sniijders,
vastgoedadviseur Capital Value

Oververhit

Microwoningen spelen handig in op de oververhitte woningmarkt in de grote steden. "Net afgestudeerden kunnen hier geen koopwoning betalen, dus kiezen ze

voor een relatief betaalbaar huurappartement", zegt Sniijders.

"Het gaat zeker niet alleen om hoger opgeleiden, ook jongeren die in de stad werken maar hier niet aan een woning kunnen komen, kiezen voor microwoningen", stelt Sniijders. Volgens Sniijders is het positief dat er steeds meer micro appartementen bij komen, met het oog op de verwachte forse groei van het aantal huishoudens. Er wordt gerekend op een groei van 290.500 huishoudens tot 2022. Het aantal alleenstaanden neemt hierbij met 229.000 toe, terwijl er ook relatief veel paren zonder kinderen bij zullen komen. "Microwoningen zijn nu nog wel te eenzijdig", vindt Sniijders. "De doelgroep 25- tot en met 34-jarigen gaat explosief groeien. Voor deze doelgroep is het ook belangrijk woningen te bouwen met één of twee slaapkamers. Ook voor het toenemend aantal ouderen kan dit type woning geschikt zijn." Bart Dopper van Stec Groep "Microwoningen kunnen zeker interessant zijn voor ouderen, mits er goede zorgvoorzieningen zijn. Ouderen kiezen ook steeds vaker voor de stad."

Internationale beleggers

Uit een eerder deze week gepubliceerd rapport van Capital Value bleek dat er de afgelopen jaren in totaal meer dan 5.700 micro appartementen zijn verkocht aan beleggers. Vooral internationale investeerders zien er brood in. Zij hebben hier in landen als Duitsland, de Verenigde Staten en het Verenigd

Koninkrijk al de nodige ervaring mee opgedaan. Stec Groep schat in dat er de komende tien jaar nog 60.000 tot 100.000 microwoningen bij moeten komen om aan de groeiende vraag te voldoen. "Projectontwikkelaars zijn er wel mee bezig, maar gemeenten zijn best huiverig. Zij vragen zich af of die kleine woningen op lange termijn wel houdbaar zijn", stelt Dopper vast. Daarom kunnen microwoningen volgens Dopper het best adaptief gebouwd worden, zodat ze later bijvoorbeeld samengevoegd kunnen worden. "Zo kun je de schommelingen in de markt opvangen."

“Het denken in kubieke meters in plaats van vierkante meters kan een omslag in denken bieden”
Architectuurcentrum Amsterdam

Verhuizing

Dat stelt ook het Architectuurcentrum Amsterdam (ARCAM) in een eerder gepubliceerd rapport over microwoningen. Het informatiecentrum wijst erop dat zodra de gezinssamenstelling van de bewoners van microwoningen verandert, doordat er bijvoorbeeld kinderen komen, een verhuizing naar een groter onderkomen voor de hand ligt. "Een flexibele, aanpasbare woning kan dergelijke veranderingen ondervangen. Ook is het van belang om buurten te creëren waarin een diversiteit aan

woningen beschikbaar is, van klein tot groot", concludeert het ARCAM. Bij het ontwerp van microwoningen moet volgens het ARCAM rekening gehouden worden met zaken als privacy, zowel in het gebouw als in het appartement zelf. Daarbij komen slimme interieuroplossingen om de hoek kijken, "zoals de moderne bedstee". Ook zou gedacht kunnen worden aan hogere plafonds of extra lichtinval. "Het denken in kubieke meters in plaats van vierkante meters kan een omslag in denken bieden", stelt het informatiecentrum.

Naschrift Simon: ...maar wat voor zowel **microwoning** als **tiny house** opgaat: ze zijn klein en ondanks hun verschillen in locatie resp. woonmotivatie goedkoop. Daarbij komt dat ze simpeler inpasbaar zijn dan grotere woningen die al gauw minimaal 300 kubieke meter 'doen'. Bij een tiny house speelt ook dat het opbouwen, afbreken en eventueel verplaatsen naar een andere plek (die óf de bewoner wil, óf door de exploitant die bijvoorbeeld met zijn mini-woningen grotere/langdurige projecten volgt.) Waarbij de feitelijke uitvoerders in de werkweek letterlijk 'hands-on' met hun neus op het werk zitten. Een andere toepassing kan in de zomerhuisjes sector liggen, bijvoorbeeld het segment dat op groepsreizen inspeelt, en/of op evenementen. Een en ander beïnvloedt natuurlijk wel de inrichting. Sober, Spartaans en niet kapot te krijgen voor de feestvierders... maar voor o.a.

natuurliefhebbers geldt eigenlijk het zelfde. Gat in de markt? Het is een stap hoger vergeleken met de supersimpele trekkershut.

In groepsverband of in 'gelijkgezinden verband' gehuurd kunnen ze aanzienlijk minder ruimte innemen dan andere (tijdelijke) woonvormen, dus misschien met minder moeite en weerstand van omwonenden geplaatst worden.