



Christoffel Klap, Ons Doel

Maarten Hoorn, Platform31

Tiny housing: kans voor woningcorporaties?

Klein, kleiner, kleinst. Wie op internet zoekt naar tiny housing wordt overspoeld met informatie over deze grote trend in klein wonen. Is de behoefte aan vrijheid in combinatie met een duurzame lifestyle in de vrije sector ook voelbaar in de sociale woningbouw? Of omarmen corporaties de onstuitbare woontrend dankbaar om snel, veel en vooral klein te bouwen? CorporatieGids Magazine duikt in de wereld van tiny housing en doet verslag.

Ruim 150 geïnteresseerden – een gemêleerd gezelschap van bouwers, beleggers, gemeenten en woningcorporaties – bezochten op 3 oktober de bijeenkomst ‘Klein wonen, grootse blik’ in Almere. Na een eerdere succesvolle eerste editie over Klein wonen, waren de organisatoren Platform31, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, Gemeente Almere en het Woningbouwatelier blij verrast door de grote belangstelling voor klein wonen. “Tiny housing leeft,” constateert gastvrouw Anne-Jo Visser, programmamanager bij Platform31, als ze de volle zaal verwelkomt.

Vrijheid en ruimte

Tiny housing klinkt aandoenlijk en de vele creatieve voorbeelden die het internet rijk is ademen een sfeer van rust, avontuur, romantiek, vrijheid en ruimte. Vertaal je de trend in het Nederlands, dan gaat het met beide voeten op de grond vooral over ‘klein wonen’.

In klein wonen worden drie vormen onderscheiden. De eerste vorm spreekt het meest tot de verbeelding en betreft verplaatsbare, vrijstaande kleine (zelfbouw)woningen. Deze woonvorm is in trek bij een groeiend aantal particulieren die als lifestyle ervoor kiezen om te ‘ontspullen’ en ergens tijdelijk tiny en duurzaam willen wonen.

Micro-appartementen

De tweede vorm betreft micro-appartementen, die vooral in de grotere binnensteden erg gewild zijn. Het zijn vaak door ontwikkelaars en beleggers gerealiseerde micro-appartementen, waarbij met name de locatie van de woning leidend is en de stad als huiskamer dient. Micro-appartementen zijn een optie voor verdichting van de binnensteden. De trek naar de stad is groot en stuwt de prijzen op, waardoor eerder genoegen

en wordt bijvoorbeeld voor studentenhuisvesting en statushouders, maar ook voor gemengde doelgroepen ingezet.

Modegril of structureel

Het antwoord op de vraag of klein wonen een modegril of een structurele trend is lijkt niet makkelijk te beantwoorden. Tot ongeveer vijf jaar terug nam het aantal kubieke meter inhoud van nieuwbouw jaarlijks nog toe. Sindsdien is er een trendbreuk en lijkt klein wonen een permanente oplossing voor de overspannen vraag naar woonruimte. De vraag wordt gevoed door studenten en statushouders, maar ook door de groeiende groep ouderen. De vraag is vooral groot binnen de grote steden, maar breidt als een olievlek uit. We scheiden meer, maar we worden ook ouder en blijven langer zelfstandig wonen. Naar schatting is 80 procent van de woningbouwopgave voor eenpersoonshuishoudens bestemd. In totaal zal de vraag naar kleine woningen 8 tot 15 procent zijn, zo blijkt uit onderzoek van adviesbureau Stec Groep.

Verdichting

Wie klein woont zal de schaarse ruimte efficiënt moeten benutten. Volgens Maarten Hoorn, projectleider Klein wonen bij Platform31, zijn er drie niveaus van verdichting te onderscheiden. “Op gebiedsniveau kan door middel van herstructurering de ruimte efficiënter worden benut. Op gebouwniveau zie je dat voorzieningen worden gedeeld. Een concreet voorbeeld is het voormalige GAK-gebouw in Amsterdam, een project van vastgoedontwikkelaar AM en woningcorporatie Stadgenoot, waar op de begane grond een aantal functies is ingericht voor de bewoners in combinatie met functies die zich ook op de omgeving richten, zoals horeca. Tot slot kunnen woningen zelf met ‘smart furniture’ ook steeds slimmer ‘verdicht’ worden ingericht.”



^ Rochdale en circulair bouwer NEZZT gaan 240 kleine woningen op het Amsterdam Science Park realiseren.



De 16 verplaatsbare Finch-woningen van Ons Doel in Leiden ^



moet worden genomen met een kleine woning. De woonidentiteit is voor deze groep stedelingen belangrijker dan de woning zelf. ‘Niet hoe, maar als je er maar woont’, is het credo.

Flexibel

De derde vorm betreft tijdelijke en flexibele woonruimte, waarmee snel een bepaalde doelgroep kan worden bediend. De woningen zijn stapelbaar, schakelbaar en verplaatsbaar. Deze woonvorm heeft de volle aandacht van woningcorporaties

Tijdelijkheid

Voor woningcorporaties lijkt klein wonen vooral aanknopingspunten te hebben rond tijdelijkheid en verdichting voor bepaalde doelgroepen. Het tijdelijk verhuren is binnen de wet doorstroming huurmarkt verruimd met als doel de doorstroming te stimuleren. Op zich is het tijdelijk verhuren aan specifieke doelgroepen niet nieuw. Studenten die op een campus wonen zijn bijvoorbeeld gebonden aan zogeheten campuscontracten; ze moeten plaats maken als de studie is afgerond.

>>

Media-aandacht

Christoffel Klap, directeur-bestuurder van Ons Doel in Leiden, deelt tijdens het congres in Almere zijn ervaringen met klein wonen op tijdelijke locaties in zijn stad. De corporatie nam in maart zestien verplaatsbare (Finch) units, waarvan twaalf voor maatschappelijke opvang en vier voor reguliere verhuur in gebruik. Klap, gepokt en gemazeld in de corporatiesector, zegt 'bijna een mediatraining' nodig gehad te hebben voor de massale media-aandacht voor het project. "Zoveel aandacht voor een nieuwe woonvorm heb ik nooit eerder meegemaakt."

Hype

Toch denkt hij niet dat verhuur van tijdelijke woningen een hype is die overwaait. "Het wordt een substantieel onderdeel van de woningvoorraad in Leiden, ook voor andere doelgroepen dan urgent-woningzoekenden." De aanleiding dat Ons Doel zich in het wonen op tijdelijke locaties heeft verdiept, komt wel voort uit de druk op de opvang van vluchtelingen en dak- en thuislozen. "Samen met de gemeente en collega-corporaties Portaal en De Sleutels willen we dit oplossen, maar niet ten koste van de wachttijden van reguliere woningzoekenden. We hebben samen met de gemeente zes braakliggende terreinen onderzocht voor geschiktheid om er tijdelijke kleine woningen te realiseren. Samen met De Sleutels realiseren we honderd tijdelijke woningen – gestapeld en drie hoog – aan de Voorschoterweg. De helft zal regulier worden verhuurd, de andere helft is bestemd voor stuishouders. We merken wel dat het een uitdaging is om de reguliere doelgroep te betrekken."

250 belangstellenden

Zijn eerste ervaring – de reguliere verhuur van vier woningen binnen een complex voor maatschappelijke opvang – zou

anders doen vermoeden. Voor de vier woningen hadden zich maar liefst 250 belangstellenden gemeld. "Klopt, maar naast dat reguliere woningzoekenden ook gewoon een betaalbare woning nodig hebben, vonden de vier het ook bijzonder om samen met dak- en thuislozen te wonen. Voor een project met honderd woningen kan dat anders uitpakken."

Risico's

Risico's die Klap voor tijdelijke woonlocaties ziet, zijn verzet van de buurt, potentiële leegstand en de beperkte beschikbaarheid van locaties. "De eerste is een gezamenlijke verantwoordelijkheid, de tweede is de verantwoording van de corporaties, het laatste van de gemeente. Dat laatste is in Leiden chic opgelost", zegt Klap. "We zijn met de gemeente een zogenaamd grondabonnement overeengekomen. Dat betekent dat wanneer we de woningen moeten verplaatsen, de gemeente ons de garantie geeft dat we de woningen elders weer kunnen plaatsen."

Kosten

Op de vraag met welke kosten corporaties rekening moeten houden wanneer ze kleine verplaatsbare woningen realiseren die langer meegaan dan de grond beschikbaar is, zegt Christoffel: "Uiteraard de aanschaf van de woningen – circa 50.000 tot 75.000 euro voor een woning van 40 a 50 m², een bijdrage in de grondkosten, WOZ, verzekering en bijdrage verhuurdersheffing, mutatie- en onderhoudskosten, verplaatskosten van tien jaar en verhuiskosten bewoners na tien jaar. Hardop rekenend zit het voordeel met een huur van 470 euro dus niet in de business case. Het grote voordeel voor corporaties is dat je toch kunt bouwen, terwijl er geen vaste locaties beschikbaar zijn." ■



Tiny houses zijn er in talloze soorten én maten (bron tinyhousenederland.nl)

Een greep uit de tiny house-initiatieven van corporaties:

- > Wonen Limburg heeft Heijmans One's geplaatst in Weert, Panningen en America.
- > Woningstichting Den Helder bezit grond dat zij voor tiny housing wil inzetten.
- > Zayaz heeft een stuk braakliggend bosachtig terrein gedurende een jaar ter beschikking gesteld als testgebied voor nieuwe vormen van experimentele woningbouw, passend genaamd 'Minitopia'.
- > DeltaWonen plaatst zes tiny houses aan de Veemarkt.
- > PeelrandWonen wil tiny houses bouwen om jongeren te behouden.
- > Woningcorporatie Rochdale en circulair woningbouwer NEZZT gaan 240 kleine woningen op het Amsterdam Science Park realiseren.
- > In Hardegarijp is het eerste Tiny House straatje (Lytse Hûskes Strjitte) van Nederland geplaatst.