



## Smart Small Living

Klein maar fijn

Maarten Hoorn, Platform31

Rob Kotte, Juli Ontwerp en Advies

**PLATFORM31**

kennis van stad en regio

# Smart small living

Klein maar fijn

**Maarten Hoorn, Platform31**

**Rob Kotte, Juli ontwerp en advies**

Den Haag, mei 2016

## **Uitgave**

Platform31  
Den Haag, mei 2016

Auteurs: Maarten Hoorn (Platform31) en Rob Kotte (Juli ontwerp en advies)  
Redactie: Saskia Hinssen

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag  
[www.platform31.nl](http://www.platform31.nl)

# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b>	<b>6</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Aanleiding	8
1.2 Doelstelling	8
1.3 Aanpak en verantwoording	9
1.4 Leeswijzer	9
<b>2 Wat is Smart small living?</b>	<b>10</b>
2.1 Kleiner door delen	10
2.2 Kleiner door efficiënt ruimtegebruik	12
2.3 Beter door delen	12
2.4 Andere (bestaande) woonvormen	15
2.4.1 Woongroepen	15
2.4.2 Tiny houses en micro-appartments	16
<b>3 Trends en ontwikkelingen</b>	<b>18</b>
3.1 Kleinere woningen en eenpersoonshuishoudens	18
3.2 Grensvervaging	19
3.3 Sterkere woonidentiteit	20
3.4 Technologie	21
<b>4 Voor wie en waar?</b>	<b>22</b>
4.1 Doelgroepen	22
4.2 Locatie	25
4.3 Herontwikkeling	26
<b>5 Concepten Smart small living</b>	<b>27</b>
5.1 Inleiding	27
5.2 Buitenlandse voorbeelden	27
5.3 Nederlandse voorbeelden	29
<b>6 Aandachtspunten</b>	<b>32</b>
6.1 Niveau van de stad	32
6.2 Gebouwniveau	32
6.3 Wet- en regelgeving	33
<b>7 Conclusies</b>	<b>37</b>
<b>Bronnen</b>	<b>39</b>





# Samenvatting

De druk op de stad neemt toe. Steeds meer mensen willen in de stad wonen. Naast de kwaliteit van de buurt, dorp of stad vinden mensen ook de kwaliteit van de woning belangrijk. Daarbij zijn veel bestaande woningen gebouwd in een maatschappelijke context uit het verleden. Ze sluiten aan bij oude woonvormen, terwijl trendwijzigingen en daardoor ook woonvormen zouden moeten veranderen. Er is sprake van een grote toename van het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit zijn niet alleen de nieuwe stedelingen die de stad gebruiken als verlengstuk van de woningen, maar ook ouderen. Daarnaast is de maatschappij steeds flexibeler, waardoor andere vormen van woningen nodig zijn. In deze verkenning gaan we na wat de mogelijkheden en kansen zijn voor Smart small living.

Smart small living gaat uit van slimmer gebruik van voorzieningen: voor gemeenschappelijk gebruik door medebewoners of gebruik door niet-bewoners. Het beoogd effect: compactere en daarmee betaalbaardere woningen met kwalitatief betere voorzieningen. Door voorzieningen te delen die iemand misschien niet in eigen huis heeft, kan de woonkwaliteit worden verhoogd. De woning is functioneler dan een vergelijkbaar klein appartement zonder gedeelde voorzieningen en goedkoper dan een grotere woning die al deze voorzieningen wel heeft. Dit vergroot het woongenot per vierkante meter woonoppervlak.

Door voorzieningen te delen, is er minder ruimte in de woning nodig. Daarmee krijgt een woning bijna het uiterlijk van een (ruime) hotelkamer en is slimmer gebruik van het meubilair mogelijk. Dit maakt dubbelgebruik van de ruimte mogelijk en zorgt voor een nog kleinere ruimtebehoefte, die weer ten goede komt aan de betaalbaarheid van de woning. Het slimmer omgaan met meubilair en ruimte kent vele voorbeelden en is daarom geen onderdeel van deze verkenning.

6

In deze verkenning maken we een onderscheid naar voorzieningen die een bewoner echt nodig heeft vanwege zijn levensfase of levenswijze (need to have) en naar voorzieningen die een extra toevoeging zijn aan een woning, die de woning aantrekkelijker maken (nice to have). De schaal tussen deze uitersten is glijdend en verschilt per doelgroep. Grofweg onderscheiden we de doelgroepen voor Smart small living naar de nieuwe stedeling, (alleenstaande) ouderen en specifieke doelgroepen (vanwege hobby of levenshouding).

Naast het kunnen voorzien in een behoefte van specifieke doelgroepen, kan Smart small living bijdragen aan het versterken van de identiteit van de locatie waar een complex wordt gebouwd. Hierdoor kan een win-win situatie ontstaan. Het geeft een positieve impuls aan een gebied. Smart small living is uitrolbaar naar andere plaatsen, waardoor de druk op de stad vermindert. In combinatie hiermee kan het concept geschikt zijn bij transformatie van bestaande gebouwen. Want juist deze gebouwen hebben vaak een sterke identiteit en beschikken over een bepaalde overmaat die geschikt is voor gedeelde voorzieningen.

Smart small living lijkt op andere woonvormen. Bij woongroepen wonen verschillende huishoudens ook op zo'n manier met elkaar samen dat ze samen voorzieningen delen. Daarnaast is sinds enige tijd een stroming zichtbaar van kleiner wonen, ook wel tiny housing genoemd. Er zijn parallellen met deze woonvormen en we kunnen er lessen uit trekken. Er is echter één groot verschil: bij woongroepen en tiny housing wonen mensen op die manier met elkaar samen vanwege een bepaalde overtuiging of visie. Bij Smart small living is de woonvorm voor een belangrijk deel ingegeven uit noodzaak.

Op verschillende plaatsen in binnen- en buitenland wordt al geëxperimenteerd met Smart small living. In New York en Amsterdam bestaan al voorbeelden waar gedeelde voorzieningen als wasruimtes, werkplekken, multifunctionele ruimtes, zijn gecreëerd. Deze voorbeelden richten zich vooral op nieuwe stedelingen. Daarnaast zijn er thema-complexen waar kunstenaars wonen en gebruik maken van multifunctionele ruimtes zoals een atelier of expositieruimte. Tot slot zijn er ook voorbeelden van woningen die zich specifiek richten op ouderen, met gemeenschappelijke ontmoetingsruimten en mogelijkheden zijn voor gedeelde zorg. Centraal staat dat de gemeenschappelijke ruimtes of andere voorzieningen ook met de buurt worden gedeeld. Kenmerkend is dat de voorzieningen die worden gedeeld, wel worden beheerd.

Dankzij het op een evenwichtige manier mogelijk maken van verdichting van stedelijk gebied, kan Smart small living een bijdrage leveren aan het verlagen van de druk op steden. Vooral door op een andere manier te kijken naar het wonen in de stad. Initiatieven zijn immers steeds minder goed in een hokje te plaatsen. Dat past bij de huidige tijd van een flexibele samenleving. Laten we aan de slag gaan in Nederland en kijken hoe we goed kunnen leren van voorbeelden in het buitenland en bestaande initiatieven omarmen.



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Mensen bevestigen hun identiteit met de locatie of het type woning waarin ze wonen. Dat zorgt er gedeeltelijk voor dat steeds meer mensen op dezelfde locatie in de stad willen wonen. De kwaliteit van de buurt, dorp of stad is belangrijker geworden (De Vries, 2012). Hierdoor stijgen de woningprijzen. Dat zorgt ervoor dat minder mensen de woning of woonlocatie kunnen veroorloven die ze graag willen.

Veel bestaande woningen zijn en worden gebouwd in een maatschappelijke context. Ze sluiten aan bij oude woonvormen, terwijl trends wijzigen en daardoor ook woonvormen met de tijd zouden moeten meegaan. Eengezinswoningen, het liefst met een tuintje, appartementen met alle voorzieningen voor jezelf, is dat nog wel van deze tijd? In een flexibelere maatschappij is juist meer behoefte aan variatie. De woningmarkt raakt hierdoor meer en meer gesegmenteerd (Smit en Wassenberg, 2015). Zoals Van Dam en Manting (2015) beschrijven, is een adaptieve woningbouwstrategie nodig. Nieuwe vormen van wonen verdienen onze aandacht. Hoe kunnen we de woningvoorraad nu en in de toekomst duurzaam en betaalbaar houden? Om deze vraag te kunnen beantwoorden, kijken we naar andere woonvormen die aansluiten bij de wensen van de stedeling. Die vraagt om een betaalbare en kwalitatief hoogwaardige woning. Daarnaast moeten we ervoor zorgen dat de woning toekomstbestendig is, zodat ze voldoende aanpasbaar is aan eventuele toekomstige woonwensen.

8

Willen we kunnen inspelen op deze ontwikkelingen, dan zijn verschillende oplossingen mogelijk. Minister Blok constateerde al dat er meer kleine woningen gebouwd moeten worden (nrc.next, 2016). Smart small living realiseert binnen dit principe kleine wooneenheden van een hoge kwaliteit. Deze kwaliteit wordt gewaarborgd doordat er een hoge mate van voorzieningen in het gebouw of de directe omgeving aanwezig zijn. Die zorgen ervoor dat mensen kleiner kunnen gaan wonen: een deel van de voorzieningen die in een 'traditionele' woning aanwezig zijn worden al – al dan niet openbaar – gedeeld. Deze woonvorm kan interessant zijn voor bepaalde doelgroepen in verschillende levensfasen. En is aantrekkelijk voor zowel nieuwbouw, als verbouw of transformatie van bestaande complexen. De focus van deze verkenning ligt op het smart maken van de woning en de directe woonomgeving. Daarnaast besteden we kort aandacht aan het verkleinen en optimaliseren van de woning. Hiervan zijn inmiddels voldoende studies en praktijkvoorbeelden beschreven.

## 1.2 Doelstelling

Het doel van deze verkenning is het inventariseren van de relevantie van Smart small living. In hoeverre vormt Smart small living een (deel)antwoord op trends als:

- toenemende druk op steden;
- duurzame en betaalbare woningmarkt;
- verbeteren/verduurzamen van het woningaanbod;
- flexibilisering van de maatschappij.

Ook kijken we in hoeverre Smart small living kan inspelen op deze trends en onderzoeken we de onderlinge relatie. Deze verkenning is agendastellend:

- Voor wie kan Smart small living interessant zijn?
- Waar in Nederland kan Smart small living worden gerealiseerd?

- Welke variaties binnen dit thema zijn denkbaar?

### **1.3 Aanpak en verantwoording**

Deze verkenning is uitgevoerd in een aantal stappen. De basis vormt een literatuurstudie. De eerste bevindingen vertaalden we in een artikel dat is gepubliceerd in het decembernummer van 2015 van S+RO (Kotte en Hoorn, 2015). Daarnaast voerden we verkennende gesprekken met een aantal stakeholders die ofwel kennis hebben van (trends op) de woningmarkt, of ervaring hebben met de ontwikkeling van concepten als Smart small living. In de bijlage van deze verkenning (bronnen) vindt u een overzicht van onze gesprekspartners en de geraadpleegde publicaties en webpagina's. Waar mogelijk refereren we in deze verkenning naar de bron. Veel specifiek onderzoek naar Smart small living is (nog) niet gedaan. Daarom hebben we verschillende ervaringen en ideeën van onze bronnen zoveel mogelijk aan elkaar verbonden. Bronvermelding is daardoor niet altijd mogelijk.

### **1.4 Leeswijzer**

In het volgende hoofdstuk lichten we het principe van Smart Small Living nader toe. In hoofdstuk 3 beschrijven we welke trends en ontwikkelingen relevant zijn voor dit concept. Hoofdstuk 4 gaat in op de doelgroepen voor wie Smart small living interessant kan zijn en op welke locaties. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van huidige voorbeelden in binnenland en buitenland en de aandachtspunten komen in hoofdstuk 6 aan bod. Tot slot beschrijven we in hoofdstuk 7 de conclusies.

## 2 Wat is Smart small living?

### 2.1 Kleiner door delen

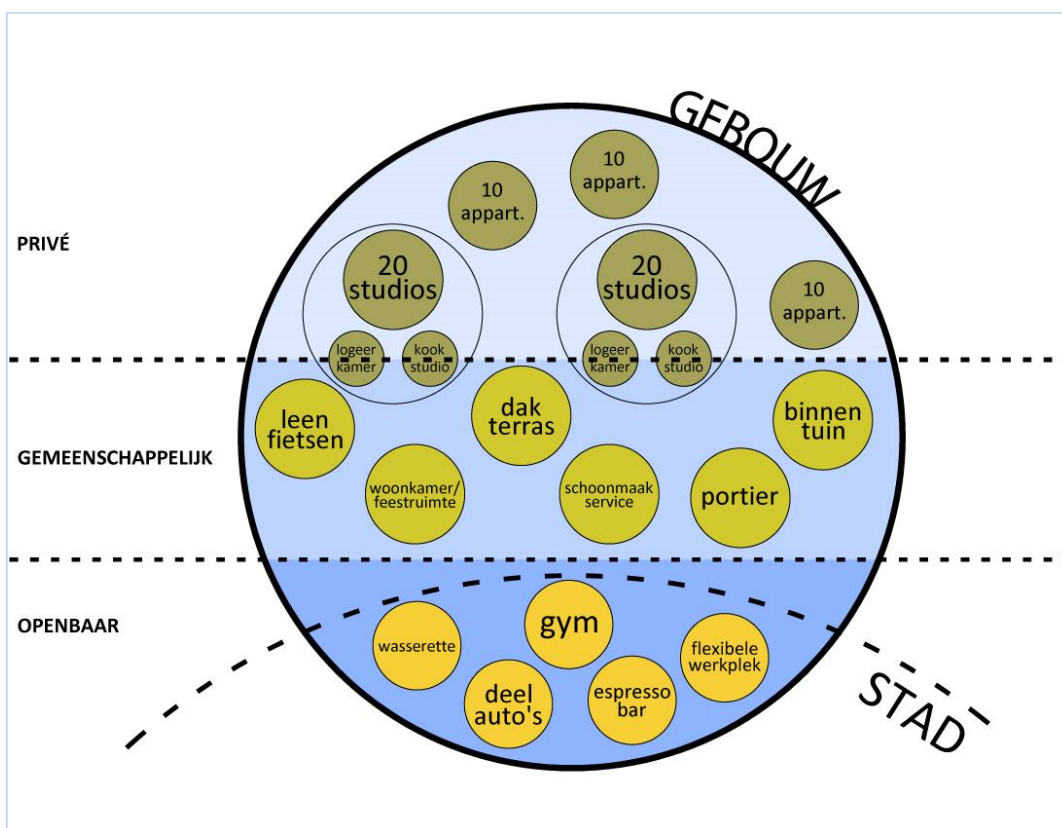
Smart small living gaat uit van slimmer gebruik van voorzieningen: voor gemeenschappelijk gebruik door medebewoners of niet-bewoners. Hierdoor kunnen woningen compacter en betaalbaarder worden, met kwalitatief misschien wel betere voorzieningen. Door voorzieningen te delen die iemand misschien niet in zijn eigen huis heeft, kan de woonkwaliteit worden verhoogd. De woning is functioneler dan een vergelijkbaar klein appartement zonder gedeelde voorzieningen en goedkoper dan een grotere woning die al deze voorzieningen wel voor zich zelf heeft. Dit vergroot het woongenot per vierkante meter woonoppervlak.

Smart small living zorgt voor meer keuzevrijheid van de bewoner. Grofweg maakt iemand bij de keuze van een woning de afweging tussen prijs, grootte, locatie en de kwaliteit van de woning. Doordat steeds meer mensen op dezelfde plek willen wonen, wordt de prijs voor een bepaald oppervlakte hoger. Dankzij Smart small living is het mogelijk om kleinere woningen te realiseren of de woonkwaliteit van de woning te verbeteren met een hoog voorzieningenniveau in het gebouw of de directe omgeving. Hierdoor wordt wonen betaalbaarder en levert Smart small living een positieve bijdrage aan de verdichting. Ook kan Smart small een impuls geven aan een locatie. Door een kwalitatief hoogwaardig complex te realiseren met goede voorzieningen, kan de locatie aantrekkelijker worden voor nieuwe doelgroepen. In dit samenspel kan Smart small living bijdragen in het verlagen van de druk op de stad. Er komen immers meer aantrekkelijke locaties in de stad.



10

Traditionele woningen bieden alle voorzieningen voor het huishouden dat er woont. Smart small living gaat ervan uit dat bewoners voorzieningen kunnen delen. Dit kan om basale zaken gaan, zoals een wasmachine of een logeerkamer. Overigens komt dit sinds jaar en dag voor in wooncomplexen. Met het uitgangspunt dat alle voorzieningen altijd gemeenschappelijk zijn. Smart small living gaat uit van semi-private- en semipublieke voorzieningen (zie figuur 2.1), waarbij de openbare voorzieningen al dan niet met de stad worden gedeeld.



Figuur 2.1 Van privé- naar openbare voorzieningen

11

Door het delen van voorzieningen en diensten met medebewoners en/of de buurt is ruimtebesparing in de woning mogelijk en kan de kostprijs van de woning worden teruggedrongen. Daarnaast kunnen de voorzieningen en diensten van een hoger niveau zijn dan in een individuele woning. Voorzieningen die kunnen worden gedeeld, zijn bijvoorbeeld een kookstudio, dakterras, (groenten)tuin, gastenkamer, zorg aan huis, oppascentrale, deelauto's, espressobar, flexwerkplek of een wasserette. Per project, doelgroep of locatie kan bepaald worden welke voorzieningen privé, gemeenschappelijk of openbaar zijn. Gebruik van gemeenschappelijke ruimtes is steeds makkelijker dankzij domotica en de mogelijkheid van online reservering. Wasmachines kunnen buitenshuis staan, omdat gebruikers via een app op een smartphone makkelijk kunnen nagaan of ze bezet zijn.

Door voorzieningen te delen met medebewoners of de buurt, is goed beheer nodig. De gedachte achter Smart small living is dat een voorziening niet draait op onderlinge afspraken tussen bewoners, zoals in een woongroep. Dit gemeenschappelijk beheren is slechts voor een beperkte groep mensen aantrekkelijk. Uit onderzoek blijkt juist dat gemeenschappelijkheid bewoners het prettig vinden dat centrale voorzieningen worden beheerd en dat een beheerder hiervoor heldere regels opstelt en (Bosch e.a., 2012). Met duidelijk regels kunnen bewoners en mensen van buiten die gebruik maken van een voorziening door een beheerder worden aangesproken. Uit ditzelfde onderzoek blijkt overigens dat bij wooncomplexen niet naar leefstijlen moet worden gekeken. Naast de heldere afspraken over het beheer, zijn de voorzieningen die passen bij een levensfase belangrijker.

Door de voorzieningen ook te delen met gebruikers buiten het gebouw wordt de mogelijkheid van commerciële exploitatie vergroot en de kosten per bewoner verlaagd. Daarnaast heeft het een positief

effect op interactie en verankering in de buurt. Met Smart small living verdwijnt de harde grens tussen woning en de stad. Een woning voorziet alleen in primaire privé-activiteiten. Bij Smart small living worden de (semi publieke of semi private) voorzieningen het verlengde van de woning of juist het verlengde van de stad. Dit past in de trend dat functies en activiteiten niet meer strikt gescheiden zijn: mensen werken meer aan huis of zoeken juist een werkplek vlakbij hun woning.

Smart small living gaat uit van gemeenschapsvorming van kleine huishoudens. Ontmoeting en verbinding staan hierbij centraal, maar is niet per se noodzakelijk. Zoals Lieke Knijnenburg beschrijft (Knijnenburg, 2015) leven stedelingen steeds meer in ruimtes waar ze elkaar kunnen ontmoeten, maar waar ontmoeting niet per se noodzakelijk is: een boek lezen in een druk park of werken in een café. Essentieel voor het succes van Smart small living is een goede balans tussen privé, gemeenschappelijk en openbaar.

## 2.2 Kleiner door efficiënt ruimtegebruik

Japanners zijn al langer gewend aan klein wonen. Rond 1200 was de schrijver Kamo no Chomei enthousiast over zijn kleine woning. Hoe ouder hij werd, des te kleiner werd zijn woning. Hij vond zijn leven juist vruchtbaarder vanwege zijn kleine woning, niet ondanks zijn kleine woning. Ook in onze tijd zijn er legio voorbeelden van inventief ruimtegebruik. Een verplaatsbare muur met een wegklappend bed, zorgt voor veel meer functionaliteit van de ruimte. Dat kan tot in het extreme worden doorgevoerd. Architect Gary Chang maakte in zijn appartement van 32 vierkante meter in Hong Kong 24 verschillende gebruiksruidten mogelijk dankzij schuivende wanden. Ook bedrijven als IKEA spelen in op een schaarste aan ruimte. In de catalogus en de winkels van dit bedrijf zijn talrijke meubels opgenomen die een efficiënter gebruik van ruimte mogelijk maken.

12

Een klein appartement waar slim is omgegaan met meubilair wordt aantrekkelijker op het moment dat een bewoner meer buiten de deur is en daardoor korter per dag in zijn woning verblijft. Hierdoor stelt een bewoner minder hoge eisen aan zijn woning. Doordat een bewoner buiten de deur eet, kan de eettafel klein zijn. Bij het incidenteel ontvangen van een grotere groep mensen, vindt een bewoner het niet erg om hiervoor ruimte te maken of naar een gedeelde ruimte te gaan. Een woning krijgt hierdoor bijna het uiterlijk van een (ruime) hotelkamer. Dat komt ten goede aan de betaalbaarheid van de woning.

## 2.3 Beter door delen

Smart small living biedt letterlijk ruimte voor kleinere woningen. Aan de andere kant is een hogere mate van luxe mogelijk met relatief lagere kosten. In deze verkenning maken we een onderscheid tussen 'need to have' en 'nice to have'. Binnen dit spectrum kunnen alle voorzieningen worden gepositioneerd.



Een wasmachine staat aan de linkerkant van dit spectrum: een huishouden moet kunnen beschikken over deze voorziening (privé, gemeenschappelijk of openbaar). Maar welke voorzieningen heeft een bewoner precies nodig? Een zwembad staat aan de rechterkant van het spectrum. Afhankelijk van de

individuele behoefte of levensfase staan de overige voorzieningen staan verspreid. Sommige mensen willen een ruime keuken, anderen een ruimte waar ze ongestoord hun muziekinstrument kunnen beoefenen, weer anderen wensen een groentetuin. Deze functies zijn op bepaalde locaties niet te betalen, maar door ze te delen, is het eerder haalbaar. Dit geldt ook voor het halen van duurzaamheidsdoelstellingen: een grotere groep kan eerder grondwarmte of zonnepanelen realiseren.

### **Levensfase**

Het delen van voorzieningen kan ook afhankelijk zijn van de levensfase. Jongeren hebben eerder behoefte aan de nabijheid van horecavoorzieningen of flexwerkplekken, terwijl gezinnen meer de nadruk leggen op gedeelde voorzieningen voor kinderopvang. Ouderen hebben juist behoefte aan zorg. Deze voorzieningen kunnen per woning aanwezig zijn of individueel worden ingekocht. Al wordt het goedkoper als ze dit gemeenschappelijk doen. 'Need to have' kan dus verschillen per levensfase.

Door rekening te houden met de levensfase van een persoon of een huishouden, ontstaan er mogelijkheden om voorzieningen te delen. Denk aan het combineren van wonen en werken of het samenbrengen van wonen en zorg. Dit zijn exponenten van Smart small living: bekijk welke aspecten deelbaar zijn om zo de betaalbaarheid en/of kwaliteit van deze voorzieningen te verbeteren. Dit heeft een positief effect op de woonkwaliteit. Gedeeld gebruik van werkplekken in de directe woonomgeving of de nabijheid van speelvoorzieningen voor kinderen, kunnen eerder bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van voorzieningen dan bij individueel gebruik. Het bijkomende voordeel is dat een woning kleiner kan worden: een werkkamer is niet meer nodig en de speelruimte voor kinderen kan kleiner. Dit geeft een extra dimensie aan het wonen. Deze toevoeging zorgt ook voor kansen.

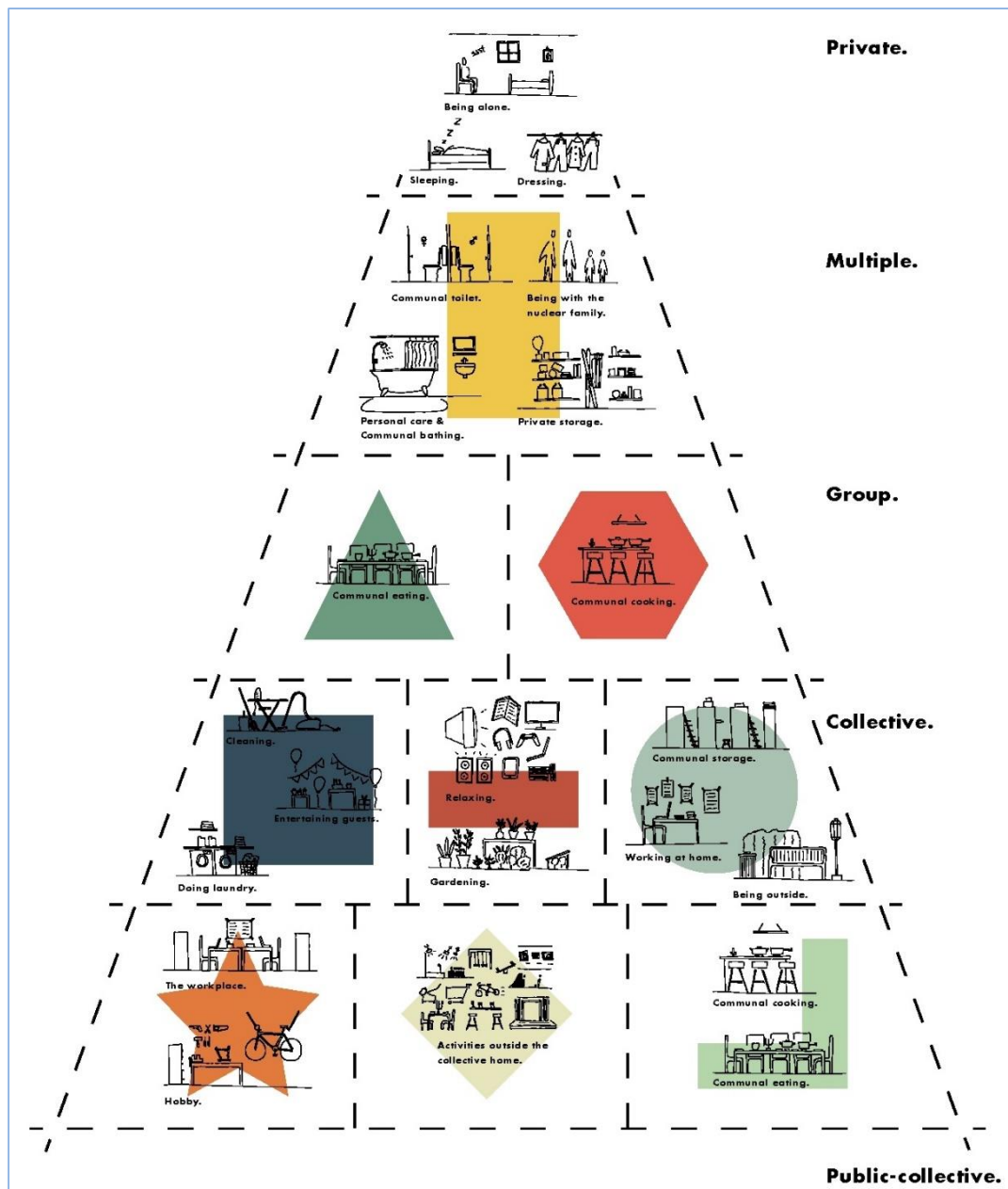
### **Thema**

13

Het delen van voorzieningen kan ook gekoppeld zijn aan een hobby of sociaal leven. Een grote keuken om een paar keer per jaar een groep vrienden of familie te ontvangen en zelf te kunnen koken, is een behoefte die veel mensen wel hebben, maar niet altijd (comfortabel) in hun woning kunnen realiseren. Ook het bespelen van een instrument, al dan niet in groepsverband, is door geluidsoverlast of ruimtegebrek niet altijd mogelijk in huis. Biedt een wooncomplex deze ruimten aan, dan zal een bewoner hiervan eerder gebruik maken, dan wanneer hij een externe studio moet huren (zoals bij Schermerhorn in New York – zie paragraaf 5.2). Hetzelfde geldt voor het klussen aan bijvoorbeeld een auto waarbij het handig is om spullen in een bepaalde ruimte te kunnen opbergen en achterlaten. Hierdoor ontstaan thematische wooncomplexen. Met andere woorden: soms is Smart small living niet zo zeer gericht op het bieden van betaalbare huisvesting, maar op het bieden van meer luxe. Faciliteiten als een wasserette, sportschool, restaurant worden juist gezien als een onderscheidende kwaliteit, waarvoor een bewoner (of ouder bij studenten of werkgever bij expat) bereid is te betalen.

### **Wat wel en wat niet delen?**

De mogelijkheden die er zijn om te delen zijn legio. Gaat het om privé-voorzieningen, dan is het spanningsveld tussen privacy en deelbaarheid relevant. Het zwaartepunt hiervoor ligt op verschillende vlakken. Van Haaren (2014) maakt in zijn afstudeerscriptie een onderscheid naar private, multiple, group, collective en public-collective (zie figuur 2.2). Smart small living gaat uit van de zelfstandige wooneenheid als basis. En dat de functies die onder private en multiple vallen niet worden gedeeld. De functies onder group en collective kunnen worden gedeeld (gemeenschappelijke of openbaar), afhankelijk van de wens om privacy. De public-collective kunnen altijd worden gedeeld. Dit kan uiteraard verschillend zijn per locatie en behoefte.



14

Figuur 2.2 Onderscheid privé en publiek

### ***Delen van ervaringen***

De functies hierboven zijn gericht op het delen van voorzieningen. Naast voorzieningen is het ook mogelijk om ervaringen te delen. In de afgelopen periode zijn websites of apps ontwikkeld (zoals Who's Down, Deetz) waarin mensen makkelijk activiteiten met elkaar kunnen ondernemen. Dit kan ook mogelijk zijn op gebouwniveau, waardoor er sprake is van community building. Op het moment dat het een wooncomplex betreft met een specifieke identiteit, waardoor het zich richt op een specifieke groep, is de kans op een behoefte aan zo'n community aanwezig. Bewoners kunnen met elkaar gaan hardlopen, koken of andere activiteiten ondernemen. Ook samenwerken voor zzp'ers of juist het kunnen zorgen voor elkaars kinderen kan aantrekkelijk zijn. Bepaalde groepen als ouderen of expats kunnen behoefte hebben aan sociale contacten in hun direct woonomgeving. Het delen van ervaringen

kan hieraan bijdragen. Een dergelijke ontwikkeling kan ook bijdragen aan het brede spectrum van het Smart small living, hoewel dit duidelijk aan de kant van het 'nice to have' valt.

## 2.4 Andere (bestaande) woonvormen

Andere woonvormen, zoals woongroepen en tiny housing, vormen parallellen met Smart small living. Deze paragraaf gaat hier dieper op in. Een groot verschil tussen Smart small living en deze andere woonvormen, is dat Smart small living voor een belangrijk deel wordt ingegeven door een noodzaak, terwijl tiny housing en woongroepen meer mensen wonen vanwege een bepaalde overtuiging of visie.

### 2.4.1 Woongroepen

In Nederland zijn Woongroepen al jaren actief. Bij deze woonvorm wonen verschillende huishoudens bij elkaar en delen ze private voorzieningen. De mate waarin dit wordt gedaan, verschilt per woongroep. Woongroepen focussen zich op het gemeenschappelijk wonen, bewoners leven bewust samen en gaan daarmee uit van een specifieke doelgroep. Eén vorm hiervan is centraal wonen, waarbij de huishoudens over een zelfstandige woning of wooneenheid beschikken en gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar delen. De Landelijke Vereniging Centraal Wonen koppelt maatschappelijke doelstellingen aan deze woonvorm. Het gaat hierbij om ontplooiingskansen voor ieder individu, emancipatie, bewust omgaan met het milieu, solidariteit en sociale rechtvaardigheid. Bij deze vereniging zijn al zo'n zestig woongroepen aangesloten.



15

Voorbeelden van Centraal Wonen in Alphen aan den Rijn (links) en Hilversum (rechts)

Bij woongroepen ligt de focus op de gemeenschappelijkheid: leden ontplooiën samen activiteiten die invulling geven aan de specifieke doelstellingen van de woongroep. In veel woongroepen zijn gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig. Omdat ontmoeting belangrijk is bij deze woonvorm, richten sommige woongroepen zich specifiek op ouderen. Zo biedt de Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen voor Ouderen (LVGO) een alternatief voor bejaardenhuizen. Bij deze woongemeenschappen is sprake van zelfstandige woningen met minstens één gemeenschappelijke ruimte. Binnen de gemeenschap is bereidheid tot gezamenlijke activiteiten en wederzijdse hulp. De hulp is niet gericht op mantelzorg, maar op 'ouderwetse' burenhulp.

De woongroepen of woongemeenschappen schuren als woonvorm tegen Smart small living aan: grote verschillen zijn dat voorzieningen bij woongroepen veelal privaat zijn (hoewel niet overal), waardoor de focus ligt op de groep of gemeenschap als community. De voorzieningen worden in elk geval door de woongroep zelf onderhouden en beheerd, waardoor deze woonvorm bij iemands leefstijl moet passen.



Bij Smart small living ligt de nadruk juist op beheer door een derde partij. De locatie en verbondenheid met de stad heeft minder prioriteit, hoewel diverse woongroepen ook activiteiten voor de buurt organiseren. Woongroepen ontstaan vanuit een levensvisie om gemeenschappelijk te willen wonen en niet vanuit de noodzaak kleiner of goedkoper te willen wonen. Ander verschil is dat bewoners lid worden van een groep. Vaak is er sprake van een vereniging, al dan niet met diverse (sub-)commissies. Smart small living heeft hiermee wel raakvlakken. Vooral als een wooncomplex is gericht op een specifiek thema of hobby. Op dat moment gaat Smart small living ook van de doelgroep uit.

#### 2.4.2 Tiny houses en micro-appartments

Wonen op een zo'n klein mogelijk oppervlak. Daarmee verkleinen bewoners de woonkosten en de ecologische voetprint. De naam zegt het al: een tiny house is een kleine woning. Deze woonvorm is uit Amerika over komen waaien en lijkt sinds de zomer van 2015 steeds meer aandacht in Nederland te krijgen. Deze woningen zijn vaak zelfgebouwd en hebben een oppervlakte van 10 tot 50 vierkante meter<sup>2</sup>. De bewoners lijken zich af te keren van de consumptiemaatschappij en willen leven met minder spullen. Een kleinere woning past daarbij.

Tiny houses worden slim ontworpen. Alleen het hoognodige is aanwezig in een woning. In Nederland zijn hiervan steeds meer voorbeelden aanwezig. Visser (2016) benoemt in haar artikel in het NRC een aantal voorbeelden, zoals een woning van 15 vierkante meter op wielen (als dan niet een mobile home) en een yurt van 40 vierkante meter op een boerenerf in Giessenburg. Binnen de tiny house-movement is het in sommige gevallen nog zoeken naar een legale manier van wonen. De woningen zijn regelmatig te klein, bijvoorbeeld doordat ze een te laag plafond hebben in een deel van de woning. Ook gaat het regelmatig om woningen die op een locatie staan waar niet legaal of permanent mogen wonen, zoals in een achtertuin, recreatiewoningen of volkstuinhuisjes.

16

In Boekel wordt gebouwd aan een autovrij ecodorp (zie ook afbeelding) van duurzame huurwoningen met een buurthuis, een werkplaats en kantoren. Hier worden ook mogelijkheden voor eigen voedselvoorziening, energievoorziening, ecologische waterzuivering en duurzame ondernemingen gecreëerd. In die zin lijkt dit voorbeeld veel op Smart small living: de bewoners delen gezamenlijke voorzieningen.



Voorbeelden van Tiny houses met links Ecodorp Boekel (bron: Ecodorp Boekel) en rechts Dignity Village in Portland, Oregon (bron: Catherine Mingoya)

Tiny houses lijken vooral voor te komen in gebieden met lage (woon)dichtheden en zich niet zozeer in gebieden te ontwikkelen met een hoge mate van verstedelijking. De stedelijke tegenhanger hiervan zijn de micro-appartments. Dit zijn veelal kleine appartementen die zo klein mogelijk gemaakt worden om zo goedkoop mogelijk te wonen. Kenmerkend is de multifunctionele inrichting van deze appartementen. Zo is het mogelijk om in het Graham Hill apartment in New York van 40 vierkante meter toch twaalf mensen te ontvangen.



Graham Hill Apartment, New York (Catalin Sandu and Adrian Iancu)

Van micro-appartments met slimme inrichtingen zijn er veel in de wereld. Inspiratie is ook volop verkrijgbaar, bijvoorbeeld in mooie boeken die hierop focussen (Living Large in Small Spaces: Expressing Personal Style in 100 to 1,000 Square Feet (Bartolucci en Kurzaj (2003) of New Small Homes (Cuito (2001))). Het ontwerpen en maken van deze kleine multifunctionele appartementen vergt veel tijd en aandacht, waardoor ze niet altijd goedkoper zijn. Smart small living voegt door het delen van voorzieningen (gemeenschappelijk of openbaar) een extra dimensie toe aan de micro-appartments.

## 3 Trends en ontwikkelingen

Smart small living sluit aan bij verschillende maatschappelijke trends die nu gaande zijn. De ene trend is sterker dan de andere en sommige trends zijn alleen van toepassing op een kleine of juist grotere groep. Daarnaast spelen er verschillende ontwikkelingen in de samenleving die vragen om een andere manier van wonen of die juist de voorwaarde scheppen voor een andere manier van wonen. Grofweg vallen de trends en ontwikkelingen uiteen in de volgende categorieën:

- kleine woningen en eenpersoonshuishoudens;
- grensvervaging;
- sterke woonidentiteit;
- technologie.

Deze trends en ontwikkelingen bevestigen dat de tijd op dit moment rijp is voor woonconcepten als Smart small living. Ook kunnen deze trends en ontwikkelingen invulling geven aan accenten per individuele ontwikkeling.

### 3.1 Kleinere woningen en eenpersoonshuishoudens

#### *Kleine huishoudens*

Al decennia lang worden Nederlandse gezinnen kleiner. Daarnaast groeit het aantal eenpersoons- en tweepersoonshuishoudens. De groei in de grote steden van het aantal huishoudens komt voor een groot deel door de groei van kleine huishoudens. Deze groep is vrij divers: studenten, starters (een of twee personen), expats, singles, alleenstaande ouders en ouderen (een of twee personen).

Bij éénpersoonshuishoudens gaat het overigens niet alleen om singles. Ook mensen met een relatie kunnen alleen wonen. Daarnaast gaat het ook om expats, mensen die gescheiden zijn of mensen van wie de partner is overleden. Voor een deel bestaat deze groep uit mensen die naar een 'tijdelijke' woning op zoek zijn. Alleenstaande starters, mensen die zijn gescheiden of weduwen en weduwnaars vinden wellicht binnen enkele jaren een nieuwe relatie, expats verblijven vaak een aantal jaar in Nederland. We gaan niet op zoek naar de verschillen, maar naar de kansen in de overeenkomsten. Een breed beeld van de achtergronden van de groep is hiervoor wel van belang.

De groei van kleine huishoudens doet zich niet alleen voor in de vier grote steden, maar ook in andere stedelijke gebieden als Alkmaar, Breda, Tilburg en Zoetermeer. In deze gebieden neemt het aantal eenpersoonshuishoudens met meer dan een derde toe in de komende 25 jaar. In Almere zal zelfs sprake zijn van een verdubbeling. Net als in andere groeikernen hangt die groei overigens grotendeels samen met vergrijzing. Een deel van deze groep zal geen behoefte hebben aan de traditionele eengezinswoningen. Omdat mensen alleen wonen, is de ruimtebehoefte ook kleiner of in elk geval anders. Wat moet een alleenstaande met vier slaapkamers?

#### *Alleen wonen*

Alleen wonen wordt in Nederland vaak als negatief bestempeld. Het is echter een trend, waarmee ook rekening moet worden gehouden bij de ontwikkeling van het wonen. Het wonen als alleenstaande is in Nederland lang in schaamte gehuld, waarbij het uitgangspunt is dat het alleen wonen een tijdelijke situatie is, totdat iemand gaat samenwonen (Le Blanc, 2014). Juist door de individualisering lijkt dit taboe doorbroken. Hierdoor stijgt de acceptatie voor woningen die specifiek op deze doelgroep is

gericht. Dit betekent overigens niet dat alleenstaanden die langdurig, al dan niet bewust, alleen wonen ook einzelgängers zijn. Een flexibilisering in ontmoetingen kan onderdeel zijn van deze individualisering. Gezamenlijke voorzieningen kunnen voor alleenwonenden aantrekkelijk zijn, omdat ze mogelijkheden bieden voor contact.

### ***Locatie in plaats van omvang***

Een grotere groep mensen wil een kleiner deel van het inkomen aan wonen besteden BPD (2014). Groot is uit. Dit hangt wellicht deels samen met het bewustzijn van het risico om een hoge hypotheek aan te gaan dat als gevolg van de crisis is ontstaan. Een andere reden zou kunnen zijn dat mensen milieubewuster worden. Ze willen letterlijk een kleinere voetprint achterlaten (Visser, 2016 en diverse internetpagina's). Een kleinere woning draagt hieraan bij. De tiny houses-movement kijkt hoe ver ze hierin kan gaan. Deze tiny house movement heeft vaak betrekking op grondgebonden (vrijstaande) woningen. Een trend van micro-appartments (vooral in het buitenland) is ook waarneembaar (Kotte en Hoorn, 2015). Deze trend heeft deels met betaalbaarheid te maken. Mensen zijn bereid kleiner te wonen, als het maar in de stad is, waardoor ze minder afhankelijk zijn van de auto en veel de fiets of het openbaar vervoer gebruiken. De locatie wordt hierdoor belangrijker. Voor gezinnen met kinderen zit hieraan ook een praktische kant: de woonlocatie kan belangrijk zijn vanwege een logistieke afweging. Er is een minimale reistijd nodig om werk, kinderen en huishouden te kunnen combineren. Dit is overigens een afweging tussen woon- en werklocatie.

## **3.2 Grensvervaging**

### ***Deeleconomie***

19

In 2014 maakten ruim een half miljoen Nederlanders gebruik van de deeleconomie. De verwachting is dat dit in 2015 is gegroeid tot één miljoen Nederlanders (ING, 2015). Het gaat hierbij vooral om het delen van gereedschap (37 procent), auto's (22 procent) en huizen (17 procent), altijd tegen betaling. Maar ook kleding (7 procent), games (7 procent) en boeken (5 procent) worden tegen betaling gedeeld. Dit onderzoek richt zich op het delen van mensen onderling tegen betaling. Goederen die mensen delen of huren van een bedrijf dat zich richt op delen (Greenwheels, OV-fiets, Seats2Meet) zijn bij dit onderzoek niet meegenomen.

De deeleconomie is makkelijker te organiseren dan tien jaar geleden. Dankzij internet en smartphones is het eenvoudiger om spullen te delen via allerlei apps. Het is makkelijker om online goederen met elkaar uit te wisselen of te reserveren. Zoals een auto (Greenwheels) of werkplek (Seats2Meet), maar ook een wasmachine (zoals dit gebeurt bij De Studio in Amsterdam). Dankzij het gebruik van groepsapps is ook het onderling lenen in een buurt steeds gebruikelijker.

### ***Blurring en flexibilisering***

Functies lopen steeds meer door elkaar. Aan de ene kant zien we blurring van functies. Winkel, horeca, kantoor, bedrijf: een duidelijke grens tussen deze gescheiden functies is steeds minder duidelijk te trekken. Ook wonen en werken zijn steeds meer geïntegreerd. Zzp-ers die thuis werken en bedrijven aan huis bestaan al enige tijd, maar flexwerkplekken of werken in de stad zijn nieuwe ontwikkelingen. Het aantal zzp'ers stijgt al enige jaren en bedraagt volgens het CBS nu al ruim 1 miljoen mensen. Ook werknemers werken steeds meer in netwerken, met meer dan één werkplek.

### ***Stad als verlengstuk van woning***

Stedelingen gebruiken de stad ook vaker als verlengstuk van de woning. Zij zijn gewend om meer buiten de deur te leven. Koffie met vrienden drinken zij niet thuis, maar in een espressobar. Restaurants, hotels, bioscopen, theaters, clubs, sportscholen en zelfs winkels fungeren als plaatsvervangende woonkamer (Bartolucci en Kurzaj, 2003). Doordat stedelingen meer buiten de deur zijn, hebben ze in huis minder ruimte nodig.

### ***Globalisering***

De globalisering neemt toe. Bedrijven als Booking.com, Shell, Bol.com en Philips trekken veel en steeds jongere expats aan. Hetzelfde geldt voor de wetenschap: PhD-plekken worden steeds vaker door buitenlanders ingevuld. Deze expats wonen een aantal jaar in Nederland. Voor een deel lukt het ons deze expats aan te trekken doordat zij op een aantrekkelijk plek kunnen wonen. Daarnaast is bij expats een sterke community-vorming zichtbaar: ze zijn op zoek naar een 'home away from home'. Een woonprincipe waarbij gemeenschappelijkheid kan voorzien in de behoefte om een nieuw sociaal netwerk op te bouwen.

## **3.3 Sterkere woonidentiteit**

### ***Vertel me waar je woont en ik vertel je wie je bent***

Bij een groeiende groep neemt de belangstelling voor wonen in een nieuwbouwwijk af. De woningkeuze van deze groep is afhankelijk van de woonlocatie of de identiteit van een plek. Daarnaast zijn mensen gevoelig voor branding. Niet alleen bij kleding, sieraden, auto's of gadgets, maar ook als het hun woning of woonomgeving aangaat. Kopers of huurders komen af op een bepaalde locatie of architectuur in de stad, waaraan zij hun identiteit kunnen koppelen. Het wonen in de Jordaan, in een gebouw van Koolhaas of juist in Laren zegt iets over wie je bent. De locatie of het concept hoeft overigens niet altijd hoogstedelijk te zijn. Het wonen in een ecodorp versterkt ook de identiteit. Branding en identiteit zijn daarmee opkomende waarden. Hoe mensen wonen, zegt iets over hun identiteit. De branding van een woonconcept is daarom belangrijk.

Het beeld dat veel wijken in Nederland uniform zijn, draagt niet bij aan de woonidentiteit. Dit betekent dat ontwikkelaars bij nieuwe woningbouw rekening moeten houden met het ontwikkelen van een divers woningaanbod. Dit sluit aan bij een flexibilisering van de maatschappij. Steeds meer ontwikkelaars richten zich op het onderscheidend vermogen. Ook een verandering in huurcontracten (zoals Friends-contract) draagt bij aan dit diverse woningaanbod.

### ***Transformatie***

Transformatie van gebouwen met een niet-woonfunctie kan bijdragen aan een sterke identiteit van de woonlocatie, mits er rekening wordt gehouden met bestaande maten. Vaak is er sprake van overmaat van bepaalde ruimtes, waar niet direct woonfuncties mogelijk zijn. Smart small living kan hiervoor een uitkomst zijn: door juist in deze 'onrendabele' ruimtes de gedeelde voorzieningen te positioneren, kan transformatie aantrekkelijker worden. Paragraaf 4.3 besteedt meer aandacht aan herontwikkeling.

### ***Opzoeken gelijkgestemden***

De VROM-raad signaleerde in een onderzoek uit 2009 dat er een toenemende behoefte aan wonen met gelijkgestemden (VROM-raad, 2009). Daarnaast is er geen stedelijk vernieuwingsbeleid meer. Dit beleid had sterk te maken met een menging-doctrine. Doordat dit beleid er niet meer is, is de druk

minder om verschillende doelgroepen te mengen. Dit draagt bij aan de mogelijkheden om voor een bepaalde identiteit te bouwen (zie hiervoor), zowel op gebouwniveau als op wijkniveau. Waar tot enige tijd geleden in een wijk met bijvoorbeeld veel hoog opgeleide bewoners en relatief dure appartementen de beleidsmatige wens was om een complex met sociale woningbouw toe te voegen, kan nu juist een extra gebouw worden toegevoegd voor dezelfde doelgroep. Het toevoegen van woningen voor dezelfde doelgroep, kan de levensvatbaarheid van voorzieningen versterken. Dit biedt kansen voor Smart small living.

### 3.4 Technologie

#### ***Minder ruimte nodig***

Technologische veranderingen hebben ervoor gezorgd dat we veel minder ruimte in onze woning nodig hebben. Geen bureau of aparte kamer meer om te werken: we zitten op de bank of aan de eettafel met onze laptop. De tv is veel platter en dankzij de mobiele telefoon is het 'telefoontafeltje' overbodig. Streaming-diensten vervangen cd's of dvd's en de boekenkast is gereduceerd tot een e-reader. Daarnaast zijn we ook mobieler geworden. Met een laptop en internet kunnen we in een café of park werken. Met de mobiele telefoon zijn we bereikbaarder, terwijl we minder thuis hoeven te zijn.

#### ***Makkelijker delen***

Technologische ontwikkelingen faciliteren het delen van voorzieningen. Dankzij internet en smartphones is het reserveren van gedeelde voorzieningen makkelijker. Uber, Airbnb, Greenwheels, BlaBlaCar en Seat2Meet zijn diensten die optimaal gebruik maken van deze gemakken, waardoor de beschikbaarheid van de te delen voorzieningen zelfs op het laatste moment is te raadplegen. Uit trends die waarneembaar zijn op het gebied van de deeleconomie, zijn steeds meer mensen en bedrijven gewend om hiervan gebruik te maken.

21

Smart small living gaat uit van het delen van bepaalde voorzieningen: wasmachines, woonkeuken, feestruimte, werkplek, speelruimte. Dit zijn functionaliteiten die in principe privé worden gebruikt, maar wel met anderen worden gedeeld. Een goed reserveringssysteem is dus onontbeerlijk om het delen van voorzieningen goed te kunnen faciliteren. Deze technologische ontwikkelingen en het feit dat mensen steeds meer gewend zijn om zaken via internet te regelen, draagt bij aan de slagingskansen van Smart small living.

## 4 Voor wie en waar?

Smart small living is een woonvorm die interessant is voor bepaalde doelgroepen in verschillende fases van hun leven. Dit hoofdstuk beschrijft eerst voor welke doelgroepen het aantrekkelijk kan zijn of kan worden. Daarnaast keken we naar kansrijke locaties voor dit concept. Herontwikkeling speelt hierbij een belangrijke rol. De laatste paragraaf van dit hoofdstuk gaat hierop in.

### 4.1 Doelgroepen

De voor de hand liggende doelgroepen van Smart small living zijn studenten, starters, mensen zonder kinderen, mensen die gescheiden zijn en expats. Maar in sommige gevallen kan het ook interessant zijn voor gezinnen, ouderen of mensen met gezamenlijke interesses. De verschillende doelgroepen komen hieronder aan bod.

#### ***Jongvolwassenen: studenten, starters, singles en (starter)expats***

Op het eerste gezicht lijkt dit een vrij brede verzameling doelgroepen. Overeenkomstig zijn enkele factoren die bepalend zijn voor Smart small living. Allereerst hebben we het hier veelal over 1- à 2-persoons huishoudens, het zijn veelal jongeren en zij staan aan het begin van hun carrière.

Singles zijn er in principe in alle leeftijden. In de grote steden veroorzaken de jonge singles met name de groei van de 1- en 2-persoonshuishoudens. In de groeikernen komt de groei van 1- en 2-persoonshuishoudens met name voor rekening van ouderen.

Expats zijn er ook in verschillende leeftijdsgroepen. Dat deel waarvoor Smart small living een interessante woonvorm zou kunnen zijn, is de jonge expat die aan het begin van zijn carrière staat en in toenemende mate naar ons land komt, zo is gebleken uit onze gesprekken. Kort samengevat is dit een doelgroep die met een (nog) beperkt budget die op zoek is naar zelfstandige woonruimte. Het gros van de voorbeelden en concepten die wij in deze verkenning tegenkwamen, zijn gericht op deze doelgroepen. Voor een groot deel van deze groep is betaalbaar wonen op een centrale locatie belangrijk. De centrale ligging is voor deze doelgroepen belangrijk, omdat zij, meer dan andere doelgroepen, de stad zien als verlengstuk van hun woning. Vanwege het ontbreken van een gezin, en in het geval van expats ook de sociale omgeving van thuis, zijn plekken voor ontmoeting belangrijk. Dit vindt vaak buitenshuis plaats. Ook verkiezen zij een zelfstandige woning met een eigen badkamer en keuken/pantry (het gaat dus niet om een studentenkamer). Daarnaast is snel internet een van de basisbehoeften. Deze doelgroep heeft vaak geen auto en maakt voor vervoer gebruik van de fiets en het openbaar vervoer. Een goede aansluiting op het openbaar vervoer is daarom belangrijk.

Vanwege het verschil in leefpatroon worden studenten vaak niet met anderen binnen de doelgroep jongvolwassenen gemengd. Dit betekent niet dat ze niet in het zelfde gebouw kunnen wonen en van dezelfde voorzieningen gebruik kunnen maken. De expats in The Student Hotel worden niet gemengd met de studenten, terwijl beide groepen wel dezelfde voorzieningen gebruiken. Ook in verschillende andere projecten worden zowel studenten als starters gehuisvest, maar wel in afzonderlijke delen.

### **Gezinnen**

Zoals eerder beschreven trekken minder gezinnen weg uit de stad. Gezinnen als doelgroep voor wonen in de stad is in opkomst. Over het algemeen hebben we het hier over hoger opgeleide ouders die beiden werken (fulltime of parttime) en een boven modaal inkomen hebben. Veel van de gezinnen die diversiteit in hun leefomgeving waarderen, worden de stad uitgeduwd als gevolg van de stijgende huizenprijzen of te kleine woonoppervlakten. Er is behoefte aan een betaalbaar huis in de stedelijke, diverse omgeving dichtbij voorzieningen. De reden hiervan is dat ook deze doelgroep de stad steeds meer ziet als verlengstuk van hun woning. Voor hen is ook het praktisch aspect belangrijk. Wonen en werken in de stad maakt het combineren van werken, kinderen en een sociaal leven logistiek veel makkelijker.

Betaalbaarheid heeft hier een andere definitie dan bij de eerder genoemde doelgroepen. Deze doelgroep heeft een goed besteedbaar inkomen is op zoek naar een woning in de stad met kwaliteiten die vergelijkbaar zijn met de suburbane woning. Dit betekent niet per se een huisje met een tuintje. Andere woonvormen zijn nu nog niet of nauwelijks beschikbaar, zo blijkt ook uit de prijsvraag van de gemeente Rotterdam voor gezinsappartementen in de stad (zie hierna). Gezinnen vinden een ruime buitenruimte (bijvoorbeeld 15 vierkante meter) belangrijk, eventueel een gedeelde binnentuin waar (oudere) kinderen ook zonder toezicht kunnen buitenspelen en waar voorzieningen als kinderopvang in de buurt zijn. De woning is ook niet per definitie klein (small), maar mogelijk wel kleiner dan de gezinswoning in het suburbane gebied.

De gemeente Rotterdam schreef een open oproep uit voor niet grondgebonden gezinswoningen in de stad. Leidend bij de formulering van de opgave was de wens om gezinnen dit alternatieve woonmilieu in de stad te kunnen bieden. Deze wens is gebaseerd op de veranderende behoeften van gezinnen die de gemeente in diverse onderzoeken waarneemt. Het uitgangspunt is hierbij niet de kleine woning als wel een gezinswoning op een centrale locatie met aanvullende gemeenschappelijke voorzieningen (ruime buitenruimte en gemeenschappelijke binnentuin). Het is een woningtypologie die ontbreekt en mogelijk meer gezinnen zou kunnen vasthouden in de stad. De gemeente streeft hierbij naar het bouwen in een hoge dichtheid zonder direct hoogbouw te realiseren (dat op traditionele manier niet aantrekkelijk is voor gezinnen).

23

### **Ouderen**

Ook voor ouderen is Smart small living interessant. Veel ouderen willen op een gegeven moment niet meer in een grondgebonden woning wonen. Dat gaat een rol spelen op het moment dat hun grotere woning meer onderhoud vergt, waar ze niet altijd zin in hebben of niet toe in staat zijn. Voor ouderen zijn belevenissen en sociale gebeurtenissen belangrijk, materialisme krijgt minder waardering (De Vries, 2012). Bovendien wijzigt het sociale leven van ouderen. Hierdoor is het aantrekkelijker om dichterbij vrienden of familie te wonen. Daar komt bij dat een steeds grotere groep van de ouderen alleenstaand is, vaak weduwnaar of weduwe (Le Blanc, 2014). Daardoor veranderen hun behoeften in het sociale leven.

Binnen de doelgroep onderscheiden we de 65-plusser en de 75/80-plusser. Een onderscheidende factor is hierbij de zorgvraag. Een belangrijke gemeenschappelijke factor bij beide delen van deze doelgroep is het behoud van zelfstandigheid.

De 65-plusser van tegenwoordig staat middenin het leven en is ondernemend. Ze staan aan het begin van een nieuwe levensfase. Ze zijn bereid de lasten van de grote gezinswoning achter zich te laten en



zijn op zoek naar het gemak en genot van kleiner wonen in de buurt van voorzieningen en openbaar vervoer. Zij willen binnen de stad of regio verhuizen naar een plek die voldoet aan deze eisen.

Ook voor de 75/80-plussers willen in de buurt van voorzieningen en openbaar vervoer wonen, maar de verhuisbereidheid naar een andere omgeving is bij deze groep laag. De nieuwe woonomgeving moet dichtbij de huidige woning zijn (wijkgebonden). De nabijheid van en de behoefte aan zorg is de drijfveer om kleiner te gaan wonen. Door de vele veranderingen in de wetgeving (scheiden wonen en zorg voor ZZP1-4, PersoonsGebonden Budget (PGB) zijn er verschuivingen gaande in de zorg. De huidige trend is dat ouderen steeds langer thuis moeten blijven wonen en daarbij zorg moeten inkopen. Door dicht bij elkaar te wonen en voorzieningen te delen, kan de zorg op een efficiënte manier worden ingekocht. Voorkomen van vereenzaming staat centraal bij het realiseren van woonconcepten voor deze groep ouderen. Binnen deze groep is de hang naar wonen met gelijkgestemden hoog.

Voor investeerders heeft de politieke instabiliteit op het vlak van ouderenhuisvesting een afschrikkende werking. Daarnaast is het sociaal niet geaccepteerd om een wanbetalende oudere uit te zetten. Dit brengt grote financiële risico's met zich mee en is dan ook een van de redenen dat sommige beleggers niet in deze markt stappen.

In de praktijk blijkt het lastig om 65-plussers en 80-plussers te mengen. De 65-plusser is veelal niet bereid met deze oudere doelgroep samen te wonen. Dit is dan ook een complicerende factor in het bouwen voor deze doelgroep. Een woongebouw gericht op 65-plussers wordt langzaam een wooncomplex voor 80-plussers waarmee het gebouw onaantrekkelijk wordt voor nieuwe 65-plus-bewoners. Overigens wordt met de formule De Magic Mix wel geëxperimenteerd met het mixen van verschillende doelgroepen (Van der Velden e.a. 2016).

24

### ***Koop en huur***

Smart small living komt voor in zowel de koop- als huurmarkt. In de huurmarkt is het belangrijk een onderscheid te maken tussen concepten waarbij betaalbaarheid wel of geen belangrijke factor is. Het grootste deel van deze doelgroep heeft (nog) een beperkt budget en zoekt veelal in het segment tot 710,68 euro huur per maand (sociale woningbouw). Deze categorie woningen valt onder het puntensysteem en dat biedt (te) weinig ruimte voor de waardering van gemeenschappelijke faciliteiten. Dit heeft tot gevolg dat het in de huidige praktijk (naast basisbehoeftes als bijvoorbeeld wasmachines) nog te weinig voorkomt. De voorzieningen die wel in deze gebouwen voorkomen zijn vaak openbaar en worden door een commerciële partij uitgebaat. In de geliberaliseerde huurmarkt speelt dit onderscheid minder en is het belangrijk of de doelgroep de meerwaarde van de gemeenschappelijke voorzieningen waardeert.

Van Smart small living-concepten in de koopmarkt hebben we verschillende voorbeelden gezien in Amsterdam. Ook hier geldt hetzelfde als voor de geliberaliseerde huurmarkt: het is belangrijk dat de doelgroep de meerwaarde van de gemeenschappelijke voorzieningen waardeert. Een veel gestelde vraag hierbij is of Smart small living een wens is of dat voornamelijk starters door de aangescherpte wetgeving rondom hypotheekverstrekking gedwongen zijn te kijken naar een kleinere woning die past bij hun budget. Het lijkt erop dat dit een mix is. Bepaalde groepen geven andere invulling aan de kwaliteitswaarderingen van een woning.

## 4.2 Locatie

### ***Druk op de woningmarkt***

Smart small living heeft een sterke relatie met de druk op de woningmarkt. Daar waar woningprijzen hoog zijn en stijgen als gevolg van een grote vraag, lijkt het interessant om na te denken over dit principe. We hebben het hierbij dan in eerste instantie over de centra en de direct omliggende stadswijken van de grotere steden. In Utrecht, Den Haag, Amsterdam, Haarlem, Leiden of Delft is deze ontwikkeling goed waarneembaar. We zien hier dat de vastgoedprijzen dermate stijgen zodat een deel van de inwoners niet meer een woning in het stadscentrum kan betalen, tenzij ze concessies doet aan het formaat van de woning. Rotterdam is hierin anders dan de andere grote steden. De druk op de woningmarkt is lager en de stad heeft een grote voorraad kleinere woningen. Aandachtspunt voor Rotterdam is of deze woningen ook voldoen aan de vraag wat betreft locatie en kwaliteit of dat deze daarvoor geschikt gemaakt kunnen worden.

### ***Identiteit creatie***

Woonlocatie is belangrijk. Hoe en waar mensen wonen, zegt iets over hun identiteit. Dat mensen steeds meer op een bepaald concept met een sterke branding af lijken te komen, draagt bij aan de haalbaarheid van Smart small living. Dit concept kan ervoor zorgen dat een plan zich onderscheidt van de andere plannen. Dit biedt op verschillende manieren kansen voor de stad. Voor steden met een grote druk op de woningmarkt: door meer concepten buiten het centrum te realiseren die aantrekkelijk zijn voor een specifieke doelgroep, kan het centrum groter worden. Smart small living biedt ook kansen voor steden met een ontspannen woningmarkt: hier moeten juist mensen naar specifieke locaties worden getrokken. Dit kan in de vorm van nieuwbouw, verbouw van bestaande wooncomplexen of transformatie van gebouwen met een andere functie.

25

In Amsterdam zijn meerdere voorbeelden waar op minder centrale locaties Smart small living-concepten met een sterke eigen identiteit worden ontwikkeld. Dat gebeurde bijvoorbeeld met de Studio: dat is goed in de markt gezet met een sterke branding, waardoor mensen er graag willen wonen, ook al is het niet hartje Amsterdam. Hierdoor creëert Amsterdam een nieuwe aantrekkelijke plek in de stad en zorg ze ervoor dat de stad 'groter' wordt. Zo waagt Amsterdam nu de sprong over de A10: steeds meer locaties buiten de ring van Amsterdam worden aantrekkelijk gevonden.

### ***Relatie locatie en voorzieningen***

De locatie van een Smart small living-concept heeft wel gevolgen voor de behoefte aan aanvullende voorzieningen. In de centra van grote steden zijn al veel voorzieningen in de omgeving aanwezig en is de behoefte om te voorzien in gemeenschappelijke en publieke voorzieningen kleiner. Hierdoor is een project op kleinere schaal rendabel te maken of zijn toegevoegde openbare voorzieningen makkelijker rendabel te maken, omdat er een grotere hoeveelheid mensen in de omgeving woont die van de toegevoegde voorzieningen gebruik kan maken. Hoe minder centraal de ligging van een project, des te meer het project zelf zijn gemeenschap en branding moet maken. Dit vergt een bepaalde kritische massa en dus omvang van het project.

### ***Specifieke doelgroepen***

Voor studentenhuisvesting is de potentie voor Smart small living gekoppeld aan de steden waar zich universiteiten bevinden. Als gevolg van de campuscontracten zien wij dat in deze steden grotere behoefte is aan kleine (starters)woningen. Studenten kunnen na het afstuderen niet in hun studentenwoning blijven wonen en moeten op zoek naar een andere woonruimte.

Ook buiten de (grote) steden is Smart small living interessant, vooral voor ouderen. Deze doelgroep gaat niet vanwege de kosten kleiner wonen maar vanwege de verandering van de gezinssituatie en een eventuele (naderende) zorgbehoefte. Dit is een ontwikkeling die overal in het land voorkomt, vooral in de groeikernen. De grootste groei van 1- en 2-persoonshuishoudens komt hier voort uit vergrijzing. Belangrijk voor deze doelgroep is wel dat de locatie nabij faciliteiten en openbaar vervoer ligt.

### 4.3 Herontwikkeling

Een centrale ligging is voor een groot deel van de Smart small living-doelgroep belangrijk. In de binnensteden zijn er vaak meer leegstaande gebouwen voorhanden dan nieuwbouwlocaties. Daarnaast hebben gebouwen die voor een andere functie zijn gebouwd, hun eigen karakteristieke eigenschappen. Denk aan grotere vrije hoogte of bijzondere architectuur, die een nieuwbouwproject te kostbaar zouden maken. Bij herontwikkeling is gebruik van allerlei bestaande functies in een gebouw mogelijk, zoals grote entreehallen, kelders of andere ruimten. Het zijn deze karakteristieken die een woonproduct onderscheidend kunnen maken, vaak in combinatie met de centrale ligging van deze gebouwen.

26

Verschillende partijen gaven aan dat, behalve een wasruimte of fietsenstalling, het realiseren van gemeenschappelijkheid niet of weinig voorkomt in hun projecten. Een belangrijke oorzaak hiervan, zeker bij de woningen onder de liberalisatiegrens, is dat er nauwelijks waarde toegekend kan worden aan deze ruimtes in de huurprijs. Bij herontwikkeling van een bestaand gebouw dat niet voor een woonfunctie is gebouwd, is een optimale indeling vaak lastig. Er ontstaan restruimtes die bij gebrek aan andere gebruiksmogelijkheden gebruikt worden voor gemeenschappelijke of openbare voorzieningen. Dat levert winst op. Een goed voorbeeld hiervan is de Studio in een voormalig GAK-gebouw in Amsterdam. Omdat het niet mogelijk was om op de begane grond woningen te creëren, is hier uiteindelijk ruimte ontstaan voor horeca. Door deze te koppelen aan de ruimte voor de wasmachines is er een mogelijkheid voor sociale ontmoeting ontstaan die in de praktijk erg goed blijkt te werken.

Daarnaast is herontwikkeling van bestaande gebouwen tot woonconcepten ook interessant vanuit financiële en praktische redenen. Allereerst door de vermindering van de verhuurdersheffing wordt de haalbaarheid vergroot (zie regelgeving). Een ander voordeel is de kortere procestijd. Herbestemming stuit vaak op minder bezwaren vanuit de omgeving en daarnaast heeft het vaak een kortere bouwtijd. Als laatste stelt het bouwbesluit minder eisen aan bestaande bouw.

Als gevolg van de gewijzigde wetgeving (scheiding wonen en zorg) in de zorg is er een grote hoeveelheid leegstaand zorgvastgoed ontstaan. Dit is een grote opgave voor de toekomst. De opzet van deze panden kan heel geschikt zijn voor het principe van Smart small living: relatief kleine wooneenheden met voldoende gemeenschappelijke ruimtes.

## 5 Concepten Smart small living

### 5.1 Inleiding

In binnen- en buitenland zijn verschillende voorbeelden van Smart small living ontwikkeld of in ontwikkeling. In dit hoofdstuk lichten we een aantal van die voorbeelden uit. Hieruit blijkt dat de verschillende concepten niet eenduidig zijn. Bij alle voorbeelden ligt het accent op andere aspecten. Bij sommige voorbeelden is het delen van voorzieningen een bewuste keuze en gedaan om de woningen kleiner te kunnen maken. Bij andere voorbeelden is het toevoegen van voorzieningen een extra luxe. In sommige gevallen zijn parallellen te trekken met woongroepen, tiny houses of micro-appartments (zie ook paragraaf 2.4).

### 5.2 Buitenlandse voorbeelden

#### *My Micro NY*

In een nieuw woongebouw in hartje New York, My Micro NY, worden 55 kleine modulaire woonunits van 23 tot 34 vierkante meter gerealiseerd. De appartementen zijn inventief vormgegeven. De bewoner kan gebruik maken van verschillende gemeenschappelijke ruimtes per verdieping of centraal in het gebouw. Zo beschikken de bewoners over een multifunctionele ruimte voor feestjes of groepsdiners. Hierdoor kan het woongedeelte van elk appartement veel kleiner zijn: de woonkamer en de keuken kan worden ingericht op een klein huishouden en bewoners hoeven er geen rekening mee te houden dat er af en toe groepen over de vloer komen, bijvoorbeeld bij een verjaardagsfeest.

27

De voorzieningen in dit voorbeeld zijn nog wel gericht op privaat gebruik. Met uitzondering van een aantal functies in de plint, zoals een sportschool, die zich richten op de buurt en niet specifiek voor de bewoners zijn.



My Micro NY (Maxwell 2013)

Het gebouw van My Micro NY is opgebouwd uit gestapelde, prefab woonunits die in de toekomst ook weer makkelijk gedemonteerd en (elders) hergebruikt kunnen worden. Hierdoor ontstaat een flexibel gebouw met een duurzaam gebruik. In de toekomst kan makkelijker worden ingespeeld op veranderde woonwensen.

### **Schermerhorn**

Het project Schermerhorn in Brooklyn gaat meer uit van het wonen van gelijkgestemden met extra behoeften naast de normale voorzieningen in een woning. In Schermerhorn kunnen kunstenaars en artiesten wonen. In dit complex zijn gemeenschappelijke wasvoorzieningen, een specifieke werkruimte en verschillende gemeenschappelijke verblijfsruimtes gecreëerd. Voor deze doelgroep zijn multifunctionele ruimtes in het complex die de bewoners kunnen gebruiken voor optredens en tentoonstellingen. Deze ruimtes zijn niet alleen voor de bewoners, ook mensen of verenigingen uit de buurt kunnen gebruik maken van de voorzieningen.

De gemeenschappelijke voorzieningen in dit voorbeeld zijn gericht op de voorzieningen die voor iedere bewoner van belang zijn (wasvoorzieningen, verblijfsruimtes), aangevuld met publieke voorzieningen voor de specifieke doelgroep (kunstenaars). Vanwege die mix is dit een goed voorbeeld van Smart small living: er wordt ingespeeld op de behoefte van de bewoners en de buurt.

28



Schermerhorn in New York (bron: Ennead architects)

### **Yinzhou Talent Apartments**

Yinzhou Talent Apartementen in Ningbo aan de oostkust van China is een initiatief van de lokale overheid dat is gebouwd om young professionals aan te trekken en te behouden ten behoeve van de techindustrie in de regio. Het overgrote deel van de woningen is te koop aangeboden aan bedrijven die het verhuren aan nieuwe werknemers. De rest is verhuurd aan individuele huurders. Het gebouw bestaat uit 1.000 appartementen van 45 tot 70 vierkante meter met een gemeenschappelijke daktuin en op verschillende verdiepingen gemeenschappelijke ruimtes voor ontspanning, mogelijkheden om de was buiten te hangen en kwalitatief hoogwaardige buitenruimte. De appartementen zelf zijn hierdoor compact. Een aantal functies op de begane grond, zoals een theater, sportfaciliteiten en commerciële ruimtes, zijn ook voor de omgeving te gebruiken. Hoewel de stedenbouwkundige opzet van dit project



niet direct van toepassing is op de Nederlandse praktijk, bewijst het wel dat buitenlandse overheden zich inspanssen om de stad aantrekkelijk te houden voor een grotere groep bewoners.

### 5.3 Nederlandse voorbeelden

#### **Studio**

Na 10 jaar leegstand zijn er in het oude GAK-gebouw aan de A10 in Amsterdam-West 650 zelfstandige studio's tussen de 28 en 44 vierkante meter gerealiseerd voor jongeren. De huur van een woning bedraagt gemiddeld 400 euro per maand. De koopwoningen staan in de markt voor 80.000 tot 120.000 euro (ongeveer 300 – 400 euro hypotheek per maand). Huur- en koopwoningen zijn gescheiden van elkaar. Gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM nam de verkoop van de koopwoningen voor zijn rekening, woningcorporatie Stadgenoot is verantwoordelijk voor de verhuur van de huurwoningen. MOMA&CO Amsterdam exploiteert de bedrijfsruimten, wasserette, vergaderzalen en een café met beperkte eetmogelijkheden in de plint.

In het huurgedeelte van de Studio zijn groepen geclusterd gehuisvest. Hiervoor zijn verschillende redenen. Zo hebben studenten en werkende jongeren over het algemeen dezelfde interesses, maar is hun ritme anders: werkende jongeren willen doordeweeks rust en in het weekend pas reuring.



29

Studio in Amsterdam (links: buitenkant; recht: gedeelde wasmachines in centrale ruimte)

#### **Rosa Spier Huis**

Het Rosa Spier Huis is een verzorgingshuis in Laren (Noord-Holland) met een scala aan extra faciliteiten in de vorm van ateliers, muziekstudio's, werkruimten, ontmoetingsruimten, bibliotheken, een concertzaal en een tentoonstellingsruimte. Dankzij de culturele sfeer die hiermee wordt gecreëerd, kunnen oudere kunstenaars en wetenschappers hun werk voortzetten, ondanks de hoge leeftijd en daarmee samenhangende lichamelijke beperkingen. Op dit moment is het Rosa Spier Huis gevestigd aan de Esseboom in Laren. Het is de bedoeling dat het binnen afzienbare tijd verhuist naar een nieuwe locatie.

Het Rosa Spier Huis zal circa 2,5 maal groter worden in oppervlakte dan het bestaande pand. Het bestaat dan uit zo'n 25 intramurale verpleegplaatsen, 80 extramuraal appartementen en het kunstencentrum met de aanvullende activiteiten. De vergroting hangt samen met het feit dat er meer verpleegplaatsen en appartementen worden gerealiseerd, maar ook met de verouderde staat van het Rosa Spier Huis.



Het Rosa Spier Huis is hiermee eigenlijk een vroege vorm van Smart small living. Het bundelt voorzieningen waar de bewoners specifiek behoefte aan hebben en die niet in een individuele woning te realiseren zijn (zorg en gericht op kunstenaarschap). Daarnaast is er een combinatie met de omgeving: de optredens in de concertzaal en de tentoonstellingen in de expositieruimte zijn voor buitenstaanders te bezoeken. Hiermee draagt het bij aan het specifieke karakter van Laren als kunstenaarsdorp.



Huidige Rosa Spier Huis

30

### ***Student Hotel***

Bij The Student Hotel in Den Haag huren studenten en expats gemeubileerde kamers met collectieve ontmoetings- en recreatieruimtes, per nacht, voor een week of een semester. De kamers zijn voorzien van een eigen kitchenette en badkamer. De kamers zijn gegroepeerd en per groep delen ze een gezamenlijke woonkeuken. Daarnaast zijn in het gebouw centrale studieruimtes aanwezig en faciliteiten als fietsenkelders, biljartruimtes, sportruimtes en een restaurant. De voorzieningen zijn georganiseerd in verschillende gradaties van openbaarheid: de woonkeukens zijn privé voor een beperkte groep bewoners, recreatieruimten zijn voor alle bewoners te gebruiken. Daarnaast zijn er ook faciliteiten, zoals het restaurant, die door mensen van buiten toegankelijk zijn. De horecagelegenheden zijn gericht op de eigen bewoners, maar ook op de omgeving. The Student Hotel in Den Haag sluit bijvoorbeeld heel goed aan op de omgeving, door faciliteiten aan te bieden die aanvullend zijn op het aanpalende winkelcentrum. Naast Den Haag, zijn er ook vestigingen in Rotterdam, Amsterdam (twee maal). In de zomer van 2016 wordt een vestiging in Groningen geopend. Om flexibel om te kunnen gaan met contractduur is ervoor gekozen om het gebouw als een hotel aan te merken in plaats van een woongebouw. Hiermee is het concept ook niet meer gebonden aan de eisen die het bouwbesluit stelt aan bijvoorbeeld de minimale oppervlakte van een woning.



The Student Hotel (links: gedeelde woonruimte; rechts: sportvoorziening)



## 6 Aandachtspunten

Welke aspecten zijn er belangrijk voor de levensvatbaarheid en de duurzaamheid van Smart small living en wat zijn de obstakels in de huidige wet en regelgeving? Dit hoofdstuk behandelt de kansen en bedreigingen voor het succes van Smart small living.

### 6.1 Niveau van de stad

#### *Relatie met de stad*

Net als bij elk woongebouw is het belangrijk dat het gebouw een levendige plint heeft. Traditioneel wordt hiermee bedoeld dat in de straatgevel geen of zo min mogelijk bergingen of blinde muren zichtbaar zijn. Aan de straat moet gewoond en geleefd worden. In Smart small living-projecten met gemeenschappelijke en publieke voorzieningen is het belangrijk zoveel mogelijk van deze voorzieningen in de plint te huisvesten, zodat het gebouw het straatbeeld kan verlevendigen en een relatie kan aangaan met de buurt of stad.

#### *Grondwaarde*

De woonkwaliteit van een Smart small living-appartement is groter dan een niet Smart small living-appartement met dezelfde afmeting. Daartegenover staat dat vanwege de gemeenschappelijke voorzieningen de bouwkosten van een Smart small living-appartement hoger zijn. Belangrijk is dat de meerwaarde van de voorzieningen in de huur of koopprijs moet kunnen worden verzilverd. Is dit niet het geval, dan heeft dit altijd gevolgen voor de grondwaarde en zal een Smart small living-concept het altijd afleggen tegen een traditioneel plan in concurrentie. Het is dus ook zaak dat gemeentes de meerwaarde zien van concepten als Smart small living en zij hiervoor de randvoorwaarden scheppen. Dit kan door middel van stedenbouwkundige randvoorwaarden of het accepteren van een lagere grondopbrengst op die locaties waar de gemeente eigenaar van de grond is.

32

### 6.2 Gebouwniveau

#### *Beheer*

Voor het duurzaam aantrekkelijk houden van een Smart small living-gebouw is goed beheer noodzakelijk. In woongroepen wordt dit op vrijwillige basis georganiseerd. Hiervoor zijn een langdurig commitment van de bewoners en duidelijke regels van belang. In verband met anonimiteit werkt deze structuur maar tot een bepaalde projectomvang. Worden projecten te groot of is wisseling van de bewoners hoog, dan wordt er veelal gekozen voor een professionele beheerder die zorgt voor de uitvoering van het beheer en de controle op de naleving van de regels. Dit geldt ook voor veel Smart small living-projecten.

#### *Flexibiliteit*

Evenals de huidige woonvoorraad gebaseerd is op verouderde leefpatronen en niet altijd geschikt is voor de huidige/toekomstige vraag, moeten we ervoor waken dat in de toekomst niet hetzelfde gebeurt met gebouwen die voor Smart small living gebouwd worden. Door flexibel te bouwen verbeteren we de duurzaamheid van onze woningvoorraad. Nog meer dan met andere gebouwen is het bij het creëren van complexen die bestaan uit kleine woonunits belangrijk dat er in het ontwerp van het plan al

nagedacht wordt over flexibel en/of demontabel bouwen. Hiermee kunnen we voorkomen dat deze gebouwen over een aantal decennia weer gesloopt moeten worden, omdat ze niet aan te passen zijn op de dan geldende leefpatronen. Kleine woningen bieden immers geen overmaat. Dit verlaagt de aanpasbaarheid.

De basis voor flexibel bouwen is een slimme draagconstructie die in de toekomst het samenvoegen van appartementen of gebruik voor een andere bestemming mogelijk maakt. Bij Smart small living moet daarnaast ook nagedacht worden over de herontwikkelbaarheid van gemeenschappelijke ruimtes en bijvoorbeeld de mogelijkheid van het toevoegen van balkons aan het gebouw. Vaak wordt dit achterwege gelaten vanwege hogere initiële bouwkosten. Daarbij wordt buiten beschouwing gelaten dat een flexibel gebouw een hogere restwaarde vertegenwoordigt. Dit vergt een andere manier van denken dan in de huidige vastgoedmarkt gebruikelijk is, maar is zeker interessant voor de eigenaar van het vastgoed.

Demontabel bouwen gaat uit van het principe dat een gebouw zo is ontworpen, dat het aan het einde van de levensduur gedemonteerd kan worden. Zodat de afzonderlijke componenten (woonunit of bouw materiaal) hergebruikt of gerecycled kunnen worden. Een goed voorbeeld hiervan is My Micro NY (zie paragraaf 5.2). In aanvulling op een flexibele draagstructuur kan demontabel bouwen ervoor zorgen dat een gebouw makkelijk kaal te strippen is tot de draagstructuur, waarbij het casco herbestemd kan worden en de materialen hergebruikt kunnen worden. Dit levert financiële en milieuvoordelen op.

### 6.3 Wet- en regelgeving

33

Wet en regelgeving is een belangrijke factor bij kleine woningen, met name in relatie tot minimale afmetingen en maximale huurprijzen op het moment dat het sociale woningbouw betreft. Tot op zekere hoogte zijn er mogelijkheden om hier op een creatieve manier mee om te gaan. Zo is The Student Hotel een hotel, omdat een hotel kleinere kamers mag aanbieden met een eindig contract (bijvoorbeeld per semester).

#### ***Bestemmingsplan***

Het bestemmingsplan geeft nauw omkaderd aan welke functies zich op welke locaties in de stad mogen vestigen. Veel locaties hebben geen dubbelfunctie en woningen met daar aan gekoppeld publieke (commerciële) functies zijn lang niet altijd mogelijk. Meer flexibele bestemmingsplannen zouden hierin verandering kunnen brengen. Een flexibel bestemmingsplan geeft invulling aan een minder helder omkaderd eindbeeld. De mogelijkheden hiervoor zijn legio: het blijkt dat bestemmingsplannen nu vaak niet flexibel zijn, omdat bestuurders, ambtenaren of bewoners graag vasthouden aan een blauwdruk. Duidelijke communicatie over de mogelijke eindbeelden, vergroot de kansen voor een flexibel bestemmingsplan (Hoorn e.a., 2016).

Het bestemmingsplan schrijft per gebied een parkeernorm voor. Uit onze gesprekken bleek dat in veel van de ontwikkelingen met kleine wooneenheden de parkeervoorzieningen deels leegstaan ondanks dat men verplicht is het aantal parkeerplaatsen te realiseren. Als alternatief zou overwogen kunnen worden deelauto's op te nemen voor dit soort projecten, waardoor ook lagere parkeernormen kunnen worden gehanteerd. Een van de partijen waar wij mee gesproken hebben is met de eerste experimenten in dit verband begonnen.

### **Bouwbesluit**

Het Bouwbesluit bepaalt wat de minimale vereisten zijn waaraan een woning moet voldoen. Zo moet een wooneenheid minimaal 18 vierkante meter (studentenwoningen 15 vierkante meter) aan niet gemeenschappelijk verblijfsgebied hebben. Uit de gesprekken is gebleken dat dit gezien de huidige markt niet veel belemmeringen oplevert.

Een aspect dat wel bepalend is voor kleine wooneenheden is het hebben van twee deuren tussen de gang van een woongebouw en verblijfsruimte. Op die manier kunnen wooneenheden voldoen aan de geluidseisen. Dit resulteert erin dat in een woning altijd een entreehal nodig is. Enkel studentenwoningen zijn hiervan ontheven.

Bij herbestedingen van bestaande bouw geldt in het Bouwbesluit het van rechtens verkregen niveau van de bestaande functie. Dit zijn de eisen die aan het gebouw werden gesteld op het moment dat het werd gebouwd voor de toenmalige functie. Daarbij moeten de eisen die het Bouwbesluit aan bestaande bouw voor de nieuwe functie stelt als ondergrens worden aangehouden. Dit betekent dat de eisen veel minder streng zijn dan bij nieuwbouw. Dit is een kans voor herbesteding.

### **Tijdelijke huurcontracten**

In de huidige situatie is het enkel mogelijk tijdelijke huurcontracten af te sluiten voor studenten (campuscontract). Zodra een student is afgestudeerd mag een huurcontract worden opgezegd door de verhuurder. Hierdoor zijn studenten genoodzaakt door te stromen als zij zijn afgestudeerd en is er in studentensteden een relatief grote behoefte aan goedkope (starters)woningen. Dit is sinds kort mogelijk gemaakt voor een grotere groep huurders, onder andere door het starterscontract (5 jaar). Dit bevordert de doorstroming, waardoor bouwen voor een specifieke doelgroep aantrekkelijker wordt.

34

### **Puntensysteem**

Het puntensysteem bepaalt wat de maximale huurprijs van een sociale huurwoning mag zijn. Een sociale huurwoning is een huurwoning die volgens het puntensysteem een huurwaarde vertegenwoordigt van maximaal 710,68 euro per maand (prijspeil 2016). Voor zorgwoningen geldt een toeslag van 35 procent op het puntenaantal. Voor andere woonfuncties wordt er weinig extra waarde toegekend aan gemeenschappelijke voorzieningen. Het is daarom ook financieel vaak moeilijk om deze ruimtes te realiseren in deze categorie.

Sinds 1 oktober 2015 telt de WOZ-waarde mee bij de puntentelling. Dit maakt dat woningen in dichtbevolkte gebieden eerder boven de liberalisatiegrens uitkomen in de puntentelling. Afhankelijk van de locatie kan een woning van 40 of 50 vierkante meter al onder de geliberaliseerde huur vallen wat de kansen voor Smart small living vergroot. Voor woningen die een huurwaarde vertegenwoordigen van meer dan 710,68 euro per maand (liberalisatiegrens) is de huurprijs geliberaliseerd. Bij deze woningen is geen maximale huurprijs vastgesteld.

### **DAEB**

Woningbouwcorporaties staan als gevolg van de herziene Woningwet voor een nieuwe opgave. De kerntaak van de corporaties is teruggebracht tot DAEB (Diensten van Algemeen Economisch Belang). Woningbouwcorporaties mogen niet met overheidssteun (leningen uit Waarborgfonds Sociale Woningbouw) in het werkveld opereren waar ook commerciële partijen werken (niet-DAEB). Dit betekent grofweg dat de woningbouwcorporatie zich moet beperken tot verhuur aan huishoudens met een maximaal verzamelinkomen van 34.911 euro prijspeil 2015 (huur minder dan 570 euro per

maand). Als gevolg van deze wetgeving is het voor woningbouwcorporaties dus ook niet mogelijk om openbare voorzieningen (die aan commerciële partijen verhuurd worden) op te nemen in een Smart small living-gebouw. Hierdoor lijkt het interessanter voor marktpartijen om deze ontwikkelingen te faciliteren. Overigens zijn er wel constructies mogelijk waarbij woningcorporaties voor een deel in de bouw of de herontwikkeling van een complex meewerkt met andere partijen.

### **Verhuurdersheffing**

De verhuurdersheffing geldt voor verhuurders van meer dan tien sociale huurwoningen (huur maximaal 710,68 euro per maand, prijspeil 2016). Deze verhuurders (woningbouwcorporaties of commercieel) betalen een heffing over de WOZ-waarde van hun huurwoningen. Het kabinet vraagt met de verhuurdersheffing een bijdrage van verhuurders voor het verminderen van de nationale schuld. De verhuurdersheffing maakt deel uit van de maatregelen in het woonakkoord en hebben tot doel de woningmarkt beter te laten functioneren. De verhuurdersheffing heeft vooral bij de woningbouwcorporaties geleid tot een verkleining van de investeringskracht in nieuwe projecten en een investeringsbereidheid van commerciële partijen in dit segment van de woningmarkt. Er is een Regeling Vermindering Verhuurdersheffing (RVV) waarin staat dat een verhuurder een vermindering van de verhuurdersheffing krijgt opgelegd in het geval van:

- bouw en verbouw van huurwoningen in Rotterdam Zuid;
- sloop en samenvoeging van woningen in krimpgebieden;
- transformatie van vastgoed naar woonfunctie in heel Nederland.

Dit levert een vermindering van de verhuurdersheffing op van 10.000 tot 15.000 euro per woning, afhankelijk van de categorie en minimale investering. Met de vermindering van de verhuurdersheffing bij transformatie ontstaan er kansen voor het toepassen van Smart small living.

35

### **Huurtoeslag**

Huurtoeslag is een bijdrage in de huurkosten van een woning. De huurtoeslag is afhankelijk van de huurprijs, het inkomen van de bewoner(s), de leeftijd van de bewoner(s) en de woonsituatie.

Sinds 2010 is de huurtoeslag op niet-zelfstandige wooneenheden afgeschaft. Hierdoor is het voor jongeren en studenten aantrekkelijker geworden om een (kleine) zelfstandige eenheid te huren.

### **Scheiding wonen en zorg**

Per 1 januari 2013 is in stappen tot 2015 voor de Zorg Zwaarte Pakketten (ZZP) 1, 2 en 3 een scheiding aangebracht tussen de financiering van wonen en zorg. Vanaf 1 januari 2016 geldt dit ook voor nieuwe en herindicaties van ZZP 4.

Als gevolg van de scheiding wonen en zorg betaalt de bewoner zelf voor de woonlasten. De benodigde zorg wordt apart gefinancierd via de zorgverzekeringswet, WMO en AWBZ (website Kenniscentrum wonen en zorg). Concreet betekent dit dat de bovengenoemde ZZP-indicaties geen aanspraak meer kunnen maken op intramurale zorg en langer 'thuis' moeten blijven wonen. In de ouderenhuisvesting heeft dit veel leegstaand zorgvastgoed tot gevolg. Het is de verwachting dat in de nabije toekomst dit een grote behoefte aan zelfstandige wooneenheden gekoppeld aan zorg zal opleveren.

### **Begrenzing hypotheekverstrekking**

In de afgelopen periode zijn sterkere begrenzings gesteld aan hypotheekverstrekking. Enerzijds is dit door wetgeving ingegeven, anderzijds door een terughoudendheid in het verstrekken van hypotheek door de crisis. Daarnaast zijn kopers terughoudender om op het maximum van hun mogelijkheden te lenen. Hoe deze laatste aspecten zich gaan ontwikkelen, is onzeker. De kans dat de regels omtrent

hypotheekverstrekking versoepelen is klein. De regels zullen eerder strenger worden. Dit betekent dat de behoefte aan goedkopere en daarmee (vaak) kleinere woningen is toegenomen. Dit geldt dubbel: er is een behoefte aan goedkopere koopwoningen en aan goedkopere huurwoningen, omdat aspirantkopers langer moeten sparen voordat zij een woning kunnen kopen.

## 7 Conclusies

Door het combineren van verschillende trends als de druk op de stad, de veranderende gezinssamenstelling, leefpatronen, flexibilisering van de maatschappij, technologie en de opkomst van de deeleconomie ontstaan er kansen voor Smart small living. De nieuwe stedeling legt minder nadruk op bezit. Voor deze groep moeten we een ander type woning bouwen dan in de afgelopen decennia of zelfs eeuwen. Smart small living speelt hier op in.

Smart small living is niet het antwoord op alle vragen en dilemma's die er zijn bij stedelijk wonen en gebiedsontwikkeling. Het kan wel een positieve bijdrage leveren. Het kan voorzien in de behoefte van een specifieke doelgroep. Dit betreft niet alleen studenten en starters, maar kan ook gericht zijn op expats, ouderen, gezinnen of mensen met een gedeelde hobby of levensfase. Voor gedeelde voorzieningen kunnen we een onderscheid maken naar voorzieningen die een bewoner echt nodig heeft vanwege zijn levensfase of levenswijze (need to have) en naar voorzieningen die woning aantrekkelijker maken (nice to have). De schaal tussen deze twee uitersten is glijdend. Grofweg onderscheiden we de doelgroepen voor Smart small living naar de nieuwe stedeling, (alleenstaande) ouderen en specifieke doelgroepen (vanwege hobby of levenshouding).

Naast het kunnen voorzien in een behoefte van specifieke doelgroepen, kan Smart small living bijdragen aan het versterken van de identiteit van de locatie waar een complex wordt gebouwd. Hierdoor kan een win-win-situatie ontstaan. Het geeft een positieve impuls aan een gebied. Dit kan ook naar andere plaatsen worden uitgerold, waar de druk op de stad niet zo groot is. In combinatie hiermee is Smart small living inzetbaar bij transformatie van bestaande gebouwen. Juist deze gebouwen hebben vaak een sterke identiteit. Aan de andere kant is ook regelmatig sprake van een bepaalde overmaat in gebouwen die goed kan worden gebruikt voor de gedeelde voorzieningen.

37

Smart small living kan een bijdrage leveren aan het verlagen van de druk op steden door het op een evenwichtige manier mogelijk maken van verdichting van stedelijk gebied. Daarnaast kan het concept het centrumgebied van de stad ontlasten door te fungeren als aanjager voor nieuwe woongebieden buiten het centrum van deze steden.

Door in tegenstelling tot huidige trends niet enkel de woning te laten krimpen maar tegelijkertijd het voorzieningenniveau te verhogen, houdt Smart small living woningen in dure stadscentra betaalbaar met behoud of zelf verbetering van de woonkwaliteit. Een die beter aansluit bij huidige trends.

Met Smart small living wordt op een andere manier naar wonen gekeken. Smart small living levert een ander product, dat tegemoet komt aan een nieuwe en groeiende groep stedelingen. De scheiding privé en publiek is diffuus. Het combineren van verschillende functies die van oudsher gescheiden waren is een kenmerk van Smart small living. Dit sluit aan bij een trend die al langer zichtbaar is, zoals bij bedrijven aan huis en het steeds diffuser worden van andere functies. De term blurring voor een mix tussen detailhandel en horeca wordt steeds vaker toegepast. Functies gaan door elkaar. Dit geldt ook bij wonen: sommige onderdelen van het wonen vinden steeds minder thuis plaats, maar in gedeelde of openbare voorzieningen. Door het diffuser worden van verschillende functies, sluit sommige regelgeving niet meer aan. Ook zijn de wensen die individuele personen of huishoudens hebben steeds gevarieerder. Regelgeving lijkt hier nog niet voldoende rekening mee te houden, terwijl de overheid wel van een steeds grotere eigen verantwoordelijkheid lijkt uit te gaan. Kennis nemen van Smart small

living, zorgt er ook voor dat op een andere manier tegen bestaande vormen van wonen of regelgeving kan worden aangekeken.

Op gebouwschaal merken we dat de locatie vooral bepalend is voor de noodzaak en levensvatbaarheid van openbare voorzieningen (commerciële exploitatie). Wat betreft gemeenschappelijke voorzieningen zien we dat dit vaak nog moeilijk te realiseren is voor de woningen die, vanwege het huidige puntensysteem, in de categorie sociale huur vallen. Juist deze categorie zou ook veel voordeel hebben bij Smart small living.

Tot slot is het belangrijk om in de ontwikkeling van dit onderwerp thema's als flexibel bouwen en demontabel bouwen mee te nemen, waardoor sprake is van een duurzame ontwikkeling van de stad. Op deze manier kunnen we ervoor zorgen dat gebouwen kunnen blijven mee groeien met de veranderende woonwensen. Initiatieven zijn steeds minder goed in een hokje te plaatsen. Dat past bij de huidige tijd, waarbij we ook rekening moeten houden met wellicht veranderde omstandigheden over een aantal decennia. Laten we aan de slag gaan in Nederland en kijken hoe we goed kunnen leren van voorbeelden in het buitenland en bestaande initiatieven omarmen.

# Bronnen

## Publicaties en artikelen

- Bartolucci, M. en R. Kurzaj (2003), *Living Large in Small Spaces: Expressing Personal Style in 100 to 1,000 Square Feet*, Harry N. Abrams, New York
- Blanc, N. le (2014), *Solo*. Waarom steeds meer mensen alleenwonen, De Bezige Bij, Antwerpen en Amsterdam.
- Bosch, E., B. Sleutjes en A. Ouwehand (2012), *Stijl van leven, stijl van bouwen*. 'Branding' en leefstijlen in gebiedsontwikkeling, OTB Research Institute for the Built Environment, Delft.
- Bouwfonds ontwikkeling (2011), Kennisdocument 'Toekomst voor stedelijke woningbouw?', Bouwfonds ontwikkeling, Hoevelaken.
- BPD (2014), *Woningmarkten in perspectief 2014*, Bouwfonds Property Development, Hoevelaken
- Cuito, A. (2001), *New Small Homes*, Harper Business, New York.
- Dam, F. van en D. Manting (2015), 'Onzekere groei van steden vereist adaptieve strategie', in: S+RO, 03/2015, pp 10-17.
- Haaren, W. van (2014), *The private house & the collective home. In search of privacy in dwelling*. Delft University of Technology, Graduation Explore Lab, Delft.
- Hoorn, M., K. Markerink en A. Snijders (2016). *Ontwikkelingen uitnodigen met flexibiliteit*. Evaluatie experiment flexibele bestemmingsplannen. Platform31, Den Haag.
- ING Economisch Bureau (2015). *Ruim half miljoen huishoudens doen mee aan de deeleconomie*. Opbrengsten scheef verdeeld.
- Knijnenburg, L. (2015), 'De diverse stad en het gevaar van tolerantie', in: *Filosofen agenderen de Stad*, pp 17-22, Platform31, Den Haag.
- Kotte, R. en M. Hoorn (2015), 'Smart small living', in: S+RO, 05/2015, pp 54-57.
- Maxwell, P. (2013), 'Building for a Family of Individuals', in: *MARK #44 juni/juli 2014*, pp 122-129.
- Nrc.next (2016). 'Huurstudio's in dure regio's', in: *Nrc.next 22 februari 2016*, p 8.
- Smit, H.H. en F. Wassenberg (2015), *De gebouwde stad*, in: *De stad kennen, de stad maken*, op: <http://www.kkshetlevendeboek.nl/boek/>.
- Velden, J. van der, P. Tiggeloven en F. Wassenberg (2016). *De Magic Mix*. Een verkenning van wooncomplexen waar verschillende doelgroepen gemengd wonen. Platform31, Den Haag.
- Visser, S. (2016), 'Een heel huis op 15 vierkante meter', in: *Nrc.next 2*, 4 januari 2016, pp 2-4.
- Vries, S. de (2012), *Trendscan Woningmarkt 2025*, BSDV, Arnhem.
- VROM-raad (2009), *Wonen in ruimte en tijd: een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen*, VROM-raad, Den Haag.

39

## Internetpagina's

- [www.bloomberg.com/news/articles/2015-07-16/micro-apartments-are-coming-to-the-midwest](http://www.bloomberg.com/news/articles/2015-07-16/micro-apartments-are-coming-to-the-midwest), bezocht op 9 oktober 2015.
- <http://www.tinyhuis.nl/>, bezocht op 10 oktober 2015.
- <http://delta.tudelft.nl/article/would-you-live-in-a-tiny-house/30403>, bezocht op 8 januari 2016
- [www.lvcw.nl](http://www.lvcw.nl), bezocht op 1 december 2015.
- <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/inhoud/verhuurderheffing>, bezocht 15 januari 2016.
- [http://www.kenniscentrumwonzorg.nl/thema/scheidenwonenenzorg/actuele\\_besluitvorming](http://www.kenniscentrumwonzorg.nl/thema/scheidenwonenenzorg/actuele_besluitvorming), bezocht 17 januari 2016.



**Gesprekken**

Adrik van Mourik, directeur Kences, 9 november 2015.

André Ouwehand, onderzoeker OTB, TU Delft, 30 november 2015.

Frank Uffen, directeur Marketing en partnerships, The Student Hotel, 4 december 2015.

Frank van Dam, onderzoeker Planbureau voor de leefomgeving, 2 december 2015.

Ivan Nio, onderzoeker NIO stedelijk onderzoek, 18 december 2015.

Leonie Andriessse, senior beleidsadviseur wonen, 23 november 2015.

Myron Freeling, programmacoördinator stadsontwikkeling, 23 november 2015.

Sandra Sijbers, programmacoördinator wonen gemeente Rotterdam, 23 november 2015.

Martin Luten, senior projectmanager vastgoed SOR (Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam),  
16 december 2015.

Tobias Verhoeven, adjunct-directeur Synchron BV, 9 december 2015.

Geertjen Pot, senior asset manager residential real estate, Bouwfonds Investment management,  
5 januari 2016.

Roelfke Buitink- van de Pol, research manager, Bouwfonds Investment management, 05 januari 2016.

