

Gezinswoning het kind van de rekening? | NUL20



City Pads, de herontwikkeling van het Europahuis aan de James Wattstraat. Van de 205 middeldure huurappartementen worden er 190 kleiner dan 60 m².

Lees ook: [Krimpt de sociale huurwoning?](#)

In Nederland worden steeds minder middelgrote woningen gebouwd, wel kleine én hele grote. Deze conclusie trokken Cobouw en het Kadaster in mei na een analyse van de bouwproductie van de laatste jaren. Bovendien zijn de kleine woningen kleiner geworden en de grote woningen groter. Nieuwe appartementen krompen gemiddeld van 90 m² (2014) naar 74 m² (2017).

Er worden in Nederland steeds meer kleine appartementen gebouwd. In 2017 kwamen er 8.700 woningen van minder

Bouwtrends in Amsterdam, samenvatting

Er zijn de laatste vijf jaar heel veel microappartementen voor studenten en starters gebouwd, vaak kleiner dan 30m².

De productie van vrije sector huurwoningen is in de periode 2013 -2016 enorm toegenomen, behalve in het segment met een woonoppervlak van 80-120

dan 50 m² bij. Verrassender is de vaststelling dat ook grote huizen (150-200m²) het goed doen. In 2017 werden in vergelijking met 2013 ruim twee keer zoveel grote woningen opgeleverd: 8.900 (+123%). Woningen in het middelgrote segment worden echter zeldzamer. Vooral die tussen de 75 en 100 m², in Amsterdam vaak het hoogst haalbare voor een gezin, zijn het stiefkind. De marktdruk in de regio Amsterdam leidt ertoe dat woningen kleiner worden. Wie de bouwprojecten in de hoofdstad de revue laat passeren, zal constateren dat in veel tenders de nadruk ligt op duurzaamheid en betaalbaarheid. Dat heeft zijn prijs, en die ligt in het woonoppervlak.

m².

De vrij sector huurwoningen die vorig jaar in aanbouw zijn genomen, zijn weer kleiner. Een flink deel is kleiner dan 60 m².

Er zijn in 2016 en waarschijnlijk ook 2017 nauwelijks sociale huurwoningen voor grote gezinnen opgeleverd.

Voorgaande trend lijkt wel gekeerd. Vorig jaar zijn er enkele honderden sociale woningen groter dan 80 m² in aanbouw genomen.

Gezinnen de stad uit

Er wonen veel singles in Amsterdam en de hoofdstad is een geliefde woonstek voor hen. De vraag naar kleinere betaalbare woningen is dan ook schier oneindig. Daar worden er dan ook heel veel van gebouwd. Maar hoe weinig gezinnen kan een stad zich permitteren? De laatste jaren verlaten meer gezinnen de stad dan daarvoor. De effecten zijn al merkbaar. Bij de start van het vorig schooljaar was het aantal aanmeldingen voor de basisschool volgens Het Parool gedaald met 10 tot 15 procent.

De verhuisbeweging de stad uit - die zich doorzet na de 'inhaalslag' na de crisis - lijkt voor een groot deel het gevolg van de onbetaalbaarheid van gezinswoningen, zowel in de huur- als de koopsector. De schaarste aan gezinswoningen wordt versterkt doordat grote woningen aan woningdelers worden verhuurd. Daardoor lopen de huurprijzen verder op. Wat de problematiek voor jonge gezinnen urgenter maakt, is dat die vele eengezinswoningen in de regio maar niet vrijkomen. De groeiende

seniorenpopulatie is met geen stok uit haar buurt en haar veelal goedkope grote woning te slaan. En geef ze eens ongelijk. Dat die woningen vrijkomen als je meer seniorenappartementen bouwt, is een idee fixe, zegt onderzoeker André Buys van RIGO: "De marktdruk bij eengezinswoningen houdt zeker in de Randstad aan tot circa 2040. Pas dan begint het af te vlakken."

Veel microwoningen

NUL20 deed een nadere analyse van de bouwproductie in Amsterdam. Dat in de hoofdstad de laatste jaren veel 'microappartementen' zijn gebouwd, zal niemand zijn ontgaan. Behalve studentenhuisvesters hebben ook commerciële partijen zich enthousiast gestort op dit segment. Doelgroep zijn naast studenten ook andere jonge 'woonstarters'. De vele bouwinici in dit segment droegen in belangrijke mate bij aan de hoge woningproductie in Amsterdam de afgelopen jaren, met als kwantitatief hoogtepunt Little Manhattan in Nieuw-West met 869 studio's. Van alle woningen die van 2013 tot en met 2017 zijn opgeleverd, is zo'n 35 procent (7.170 stuks) kleiner dan 40 m². En in 2018 zal dat niet anders zijn, gelet op de projecten die eerder in aanbouw zijn genomen. En met kleine woning bedoelen we echt klein: vaak kleiner dan 30 m².

Minder grote sociale huurwoningen

De woningcorporaties bouwden weinig gezinswoningen de afgelopen jaren. Sterker nog: ze bouwden in de periode 2013-2017 sowieso weinig reguliere woningen. Inmiddels gaat het weer beter.

In de post-crisisperiode is ook de grote sociale huurwoning het kind van de rekening geworden.

Maar deze trend lijkt enigzins gekeerd. Nu de corporaties weer meer bouwen, worden er ook weer meer grote sociale huurwoningen gebouwd. Naar schatting namen Amsterdamse corporaties vorig jaar zo'n driehonderd sociale huurwoningen in aanbouw groter dan 80 m². Een substantieel deel daarvan is groter dan 100 en zelfs 120 m². Zo begon Eigen Haard in De Bongerd (Noord) en aan het Hoekenespad (Nieuw-

West) de bouw van meer dan dertig woningen van gemiddeld 119 m². De stichtingskosten daarvan zijn zo'n 184.000 euro, laat een woordvoerder van Eigen Haard weten: "Het rendement is iets lager dan gewenst." In SuHa (Hoekenespad) bouwt Eigen Haard zes- en zevenkamerwoningen van respectievelijk 122 en 137 m² voor gemiddelde stichtingskosten van bruto 224.084 euro. Na aftrek van een Amsterdamse subsidie (StiFo) blijft daar 179.000 van over. Door die subsidie voldoet dit project aan de rendementseisen van de corporatie.

"We weten dat er in Amsterdam heel veel huishoudens zijn die te krap wonen en er is weinig aanbod voor deze groep", aldus de corporatie. "Ook woningen voor gezinnen hebben een steeds beperkter oppervlak. Dat sluit niet altijd aan bij de woonbehoefte van gezinnen. Wat ook meespeelt, is dat gezinnen vaak specifiekere wensen hebben ten aanzien van bijvoorbeeld de buurt. Het is dus niet alleen het gebrek aan aanbod, maar ook de specifieke woonwensen die maken dat gezinnen moeilijker slagen. De grote woningen die er zijn gaan vaak naar grote gezinnen die (SV-)urgent zijn."

Ook in Zuidoost worden weer grote gezinswoningen voor sociale huurders gebouwd, zoals bij de projecten Switi aan de Gooise Kant en Evergreen in de E-buurt.

Middenhuur steeds kleiner

Vaak wordt bouwen voor het middensegment geassocieerd met bouwen voor gezinnen. Maar die relatie is in Amsterdam niet vanzelfsprekend, om het eufemistisch uit te drukken. De productie van vrije sector huurwoningen is in de periode 2013 -2016 enorm toegenomen, behalve in het segment met een woonoppervlak van 80-120 m²; daarbij zitten de grotere woningen logischerwijze vooral in het hogere huursegment. Gelet op grote projecten die in 2017 in aanbouw werden genomen, wordt de nieuwe generatie middeldure huurwoningen weer kleiner dan de vorige. Er zitten heel veel woningen in het programma die kleiner zijn dan 60 m². De grotere middeldure huurwoning lijkt een schaars goed te worden.

Een paar voorbeelden. Van de 205 appartementen die City Pads in het Europahuis aan de James Wattstraat (Oost) realiseert, zijn er 190 kleiner

dan 60 m². In het Amstelkwartier verrijzen De Lofts en Branie met 212 respectievelijk 70 middeldure huurwoningen. De 212 studio's van De Lofts zijn 30-41 m² groot, die in De Branie 42-63 m² (70 woningen). Het project Rhapsody in West is dan weer gemengder met 117 kleine woningen (49-64m²), 104 woningen tussen de 66 en 97 m² en 18 grote woningen (84-106 m²).

Volgens directeur Robert Kohsiek van ontwikkelaar Wonam wordt het steeds lastiger om betaalbare grotere huurwoningen te realiseren.

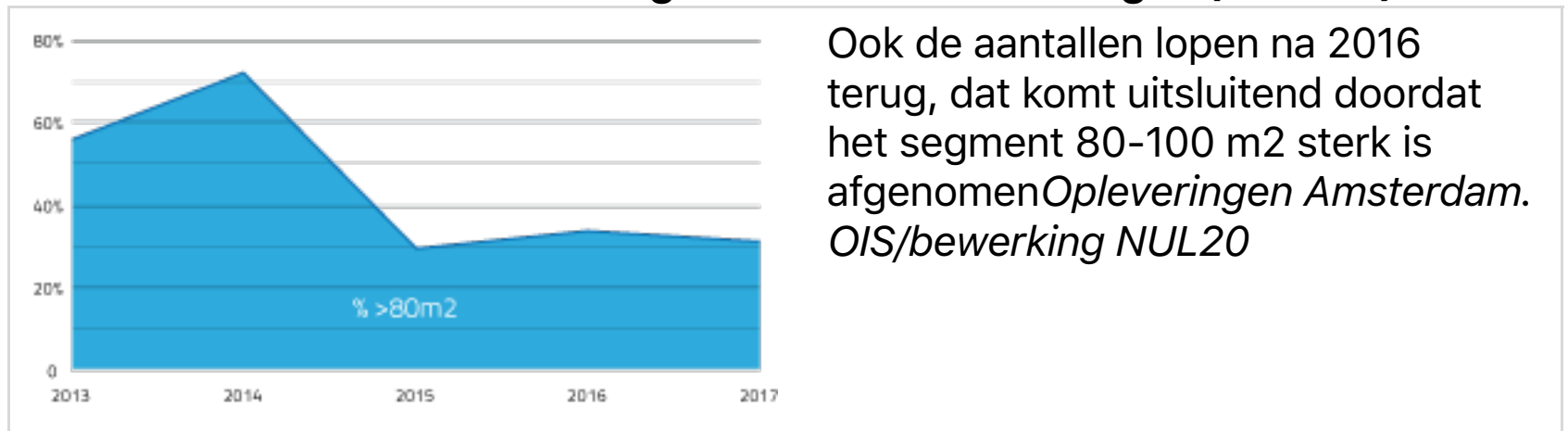
“Wonam bouwt nu 89 huurwoningen op het Zeeburgereiland in het project Coubertin tussen de 75 en 100 m². Daar zitten ook vierkamerappartementen bij. Maar dan moet je snel denken aan huren van 1300 tot 1400 euro”, aldus Kohsiek. “Wij willen geen kleine appartementen bouwen, maar ook bij ons is het gemiddelde vloeroppervlak kleiner geworden. Onze ondergrens ligt nu bij 55 m². Amsterdam maakt het ook wel heel ingewikkeld met zijn tenderbeleid per complex. Laat men een voorbeeld nemen aan Utrecht, waar ze jaarlijks voor een type woning in een bepaald gebied een vaste grondprijs vaststellen. Bij grotere woningen in het middeldure huursegment hoort een lage grondprijs. Zo simpel is het. Maar ik zie Amsterdam die draai nog niet maken.”

Als het aan wethouder Laurens Ivens ligt, maakt Amsterdam die draai wel. “We hebben ons na de crisis eerst geconcentreerd op het verhogen van de productie. Dat heeft grote aantallen kleine appartementen opgeleverd, waar overigens ook grote behoefte aan is. Maar we slaan daar nu in door. We gaan meer aandacht besteden aan kwaliteit, dus ook in woonoppervlak. Dat heeft natuurlijk gevolgen voor de grondprijs. Anderzijds willen we het Vereveningsfonds ook voor de toekomst gezond houden. Dat wordt dus een hele uitdaging. Eind van dit jaar komen we met ons nieuwe actieplan woningbouw”.

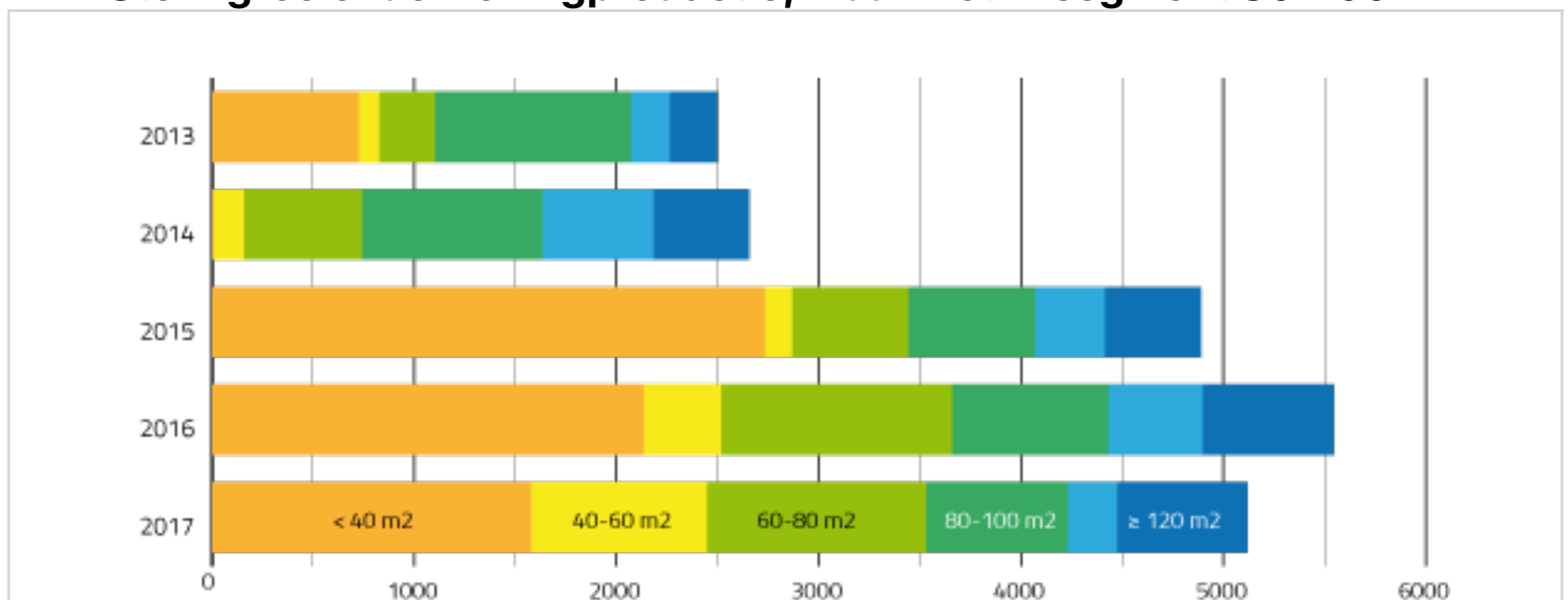
D66-fractievoorzitter Reinier van Dantzig gunt het college de tijd daarop te broeden. Maar hij maakt zich grote zorgen over het gebrek aan betaalbare gezinswoningen: “We hebben in het coalitieakkoord vastgelegd dat de stad plek moet blijven bieden voor gezinswoningen. Dat

zal in de praktijk betekenen dat de gemeente in het middenhuursegment zal moeten inleveren op de grondprijs. Eerlijkheidshalve zeg ik erbij dat het heel lastig zal worden in de meer stedelijke gebieden nog betaalbare vrijesectorhuur te realiseren boven de 80 m²." De coalitie daagt ontwikkelaars dan ook uit met slimme concepten te komen voor compacte gezinswoningen.

Vanaf 2015 neemt het aandeel grote nieuwbouwwoningen (>80 m²) flink af



Sterk groeiende woningproductie, maar niet in segment 80-100 m²



Opleveringen Amsterdam. OIS/bewerking NUL20

De Amsterdamse woningproductie is sinds 2013 enorm gegroeid, in alle woninggrootte-segmenten behalve in het segment van 80-100 m². De groei van het aantal grote woningen boven de 100 m² zat zowel in het (dure) particuliere huursegment als de koopsector. Grote sociale huurwoningen boven de 100 m² werden in 2016 en 2017 nauwelijks opgeleverd.

Lees ook:

- [Krimpt de sociale huurwoning? \(NUL20, september 2018\)](#)
- [De Kwestie: 'Comfortabel wonen kan ook op 30 m² of minder' - Peter Heuvelink versus Friso de Zeeuw \(NUL20, 2 oktober 2018\)](#)