



# Klein wonen inpassen in de beperkte ruimte

In hoeverre kunnen we met  
kleine (flex)woningen  
problemen op de woningmarkt  
aanpakken?

Jolien Groot - PBL





# Programma Ruimte voor Leven van Alledag

Op allerlei plekken  
gaat de dagelijkse  
leefomgeving fors  
op de schop:

er is een grote  
(ver)bouwopgave

- **Hoe kan een veranderende leefomgeving goed blijven passen bij de veranderende bevolking?**
- **Hoe kunnen we de verdeling van lusten en lasten tussen groepen beter meenemen in beleidsafwegingen over (de verbouw van) de dagelijkse leefomgeving?**

Bovendien  
verandert de  
samenstelling van  
de bevolking:

bijvoorbeeld door  
vergrijzing en  
migratie





# Klein wonen inpassen in de beperkte ruimte

In hoeverre kunnen we met  
kleine (flex)woningen  
problemen op de woningmarkt  
aanpakken?

Jolien Groot - PBL





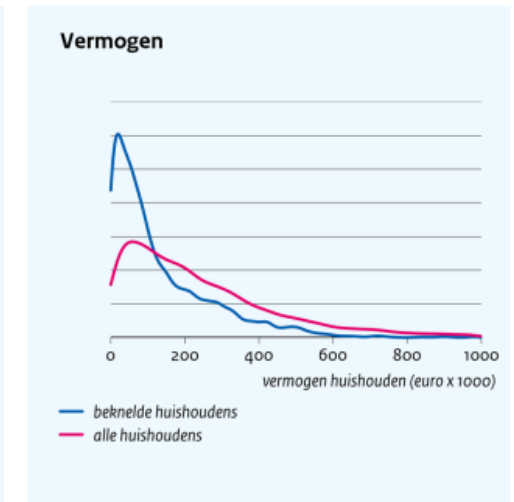
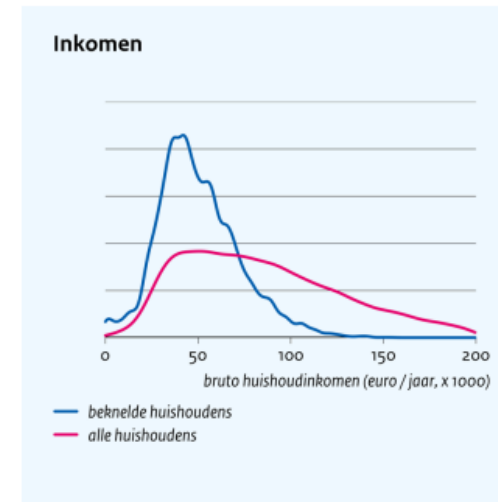
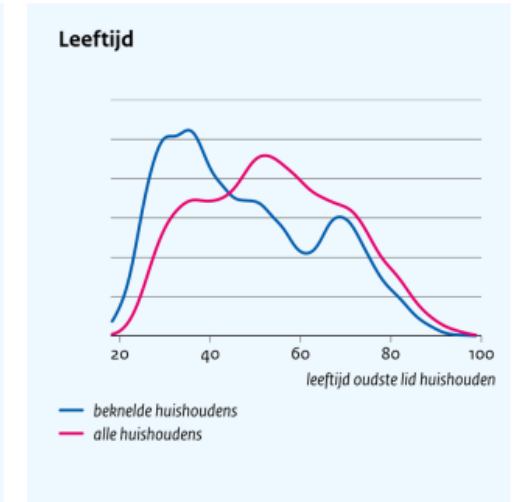
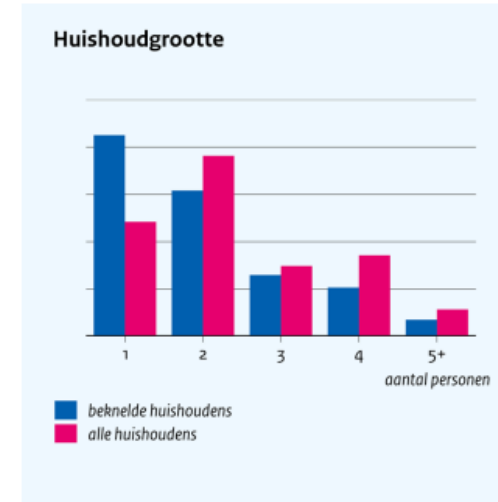


# Beknelde huishoudens

CPB (vorige week):

- > Kleine huishoudens
- > Jong
- > Lager inkomen
- > Laag vermogen

Figuur 2.1 Verdeling van huishoudkenmerken van beknelde huishoudens op de woningmarkt



Bron: CBS, bewerking CPB

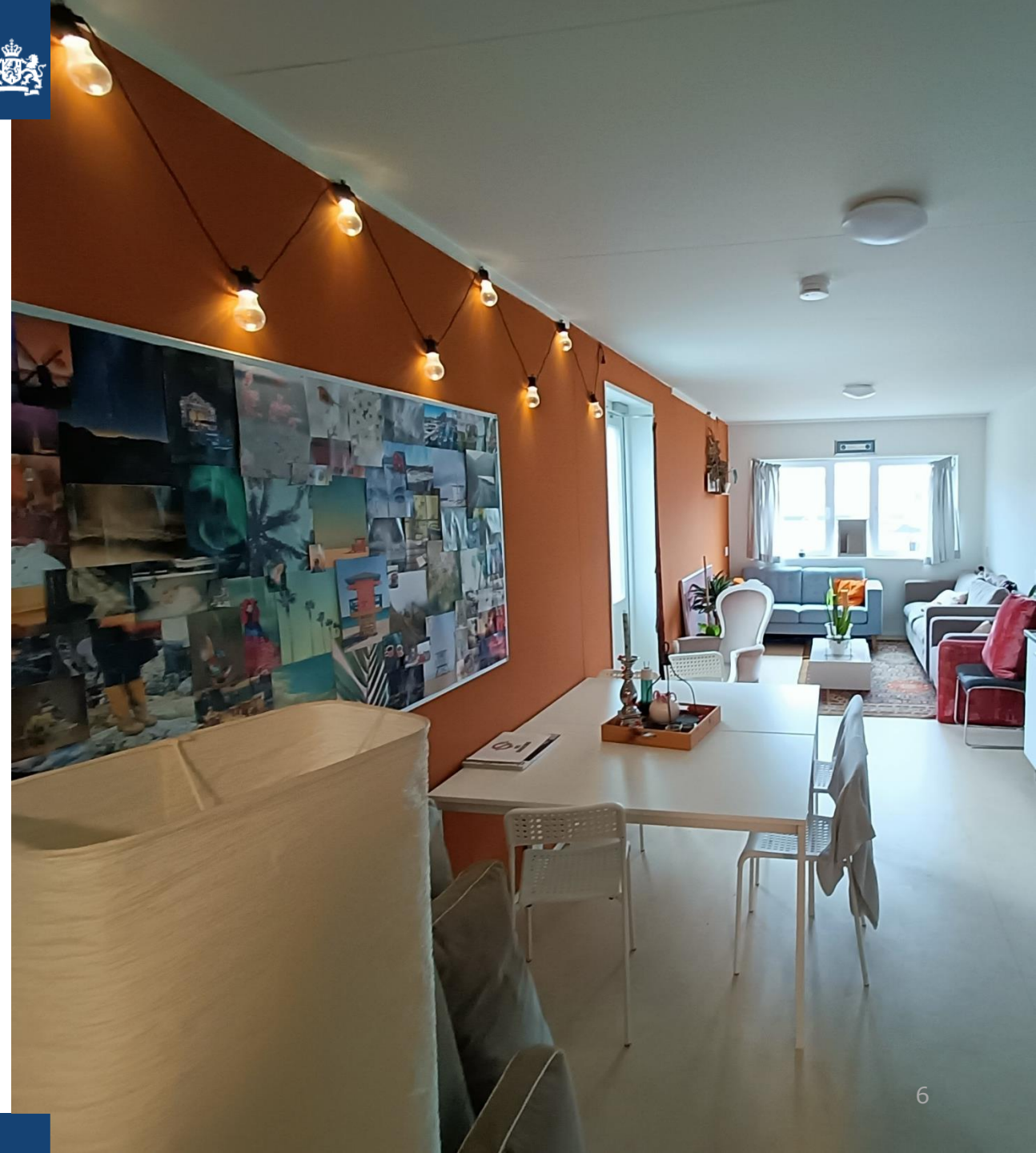


# Veel vraag, weinig ruimte

- › Logische reactie om ruimte te maken voor kleine huishoudens:
  - Kleiner bouwen
  - Ook gebruik maken van tijdelijk beschikbare ruimte

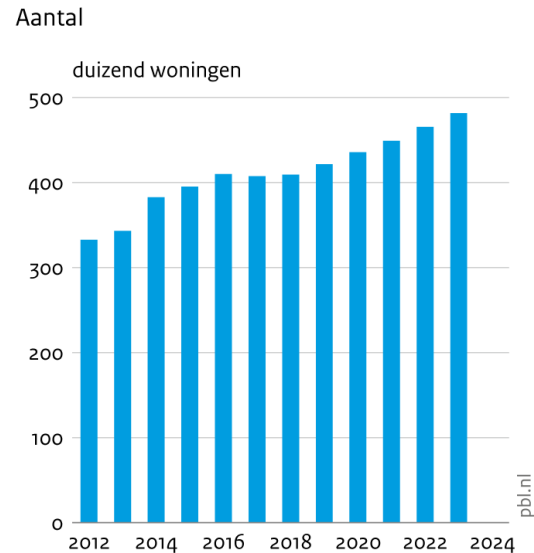
## Vragen:

- › Welke woningen hebben we al voor kleine huishoudens?
- › Hoe verhouden flexwoningen zich hiertoe?



# Hoeveel kleine woningen in Nederland?

## Aantal en aandeel kleine woningen



■ Woningen van 50 m<sup>2</sup> of kleiner

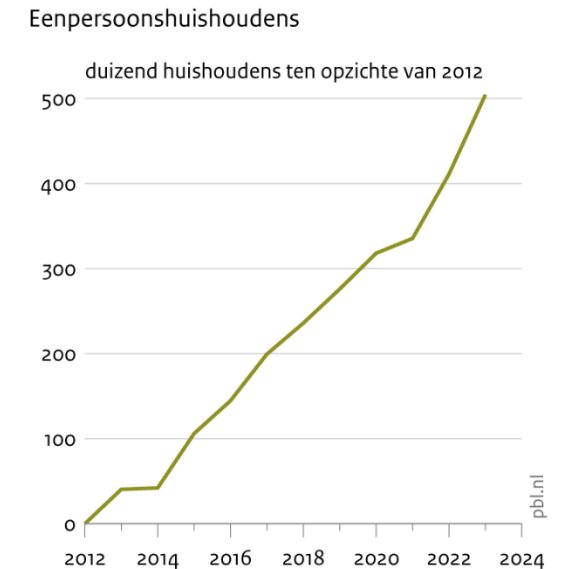
Bron: BAG-bewerking ABF (SYSWOV)

## Verandering kleine woningen en eenpersoonshuishoudens ten opzichte van 2012



— Woningen van 50 m<sup>2</sup> of kleiner

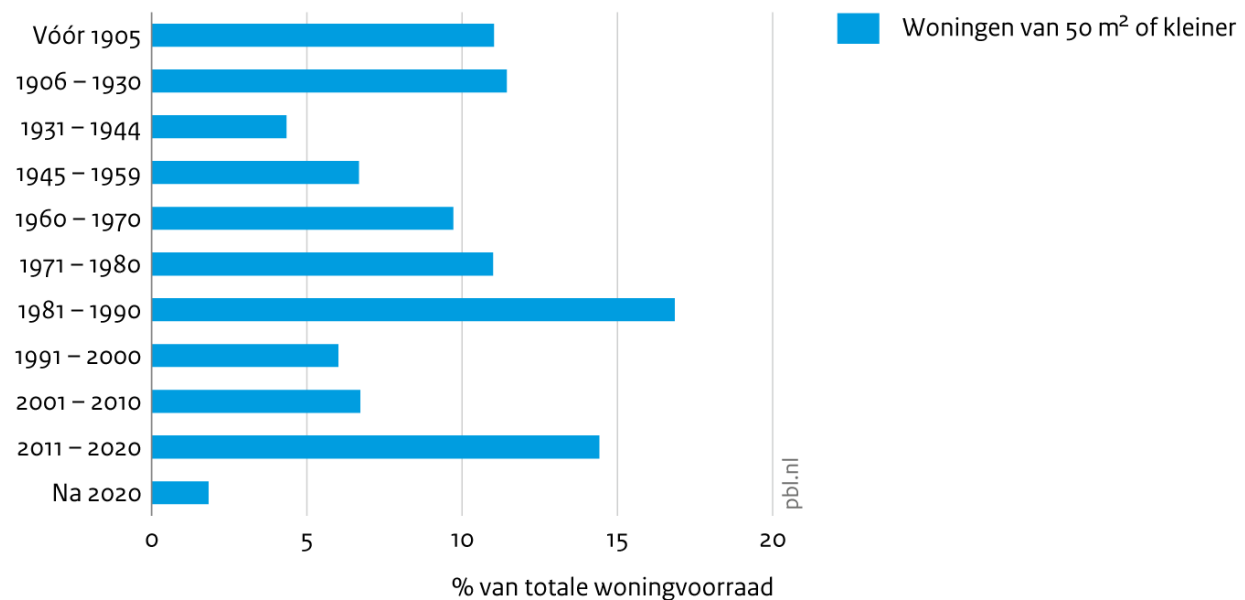
Bron: BAG-bewerking ABF (SYSWOV), CBS



— Eenpersoonshuishoudens

# Wanneer gebouwd?

## Verdeling kleine woningen naar bouwperiode, 2023



Bron: BAG-bewerking ABF (SYSWOV)

Afbeelding: Beeldbank regionaal archief Alkmaar







# Hüpscher, 1989: de verhuurbaarheid van HAT-eenheden

“Zeker ook in de HAT-sector zijn er "kneuzen" gebouwd, die de respectievelijke beheerders al vrij snel na de oplevering grote beheer- en exploitatieproblemen bezorgden.”

In het algemeen kunnen er meer oorzaken voor verhuurbaarheidsproblemen van HAT-complexen aangegeven worden. De volgende factoren zijn het meest door beheerders genoemd.

- factoren met betrekking tot de sociale omgeving van het complex: bewonersopbouw, criminaliteit en vandalisme;
- factoren met betrekking tot de kwaliteit van de eenheden: te klein en in mindere mate worden een tekort aan bergruimte en buitenruimte (tuin, balkon) en het feit dat meer activiteiten in één ruimte moeten plaatsvinden, genoemd;
- een slechte reputatie van het complex speelt eveneens een rol bij de slechte verhuurbaarheid van de complexen;
- factoren met betrekking tot de woningmarkt: geen markt voor kleine eenheden, een voldoende aanbod van concurrerende woningen en -in mindere mate- het woningtoewijzingsbeleid;
- factoren met betrekking tot de lokatie van het complex, zoals een afgelegen ligging en het feit dat er te weinig voorzieningen in de buurt gelegen zijn;
- vervolgens kan de factor "te veel HAT-eenheden bij elkaar" een rol spelen bij verhuurbaarheidsproblemen.



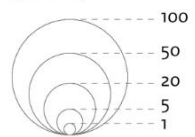
# Flexwoningen zijn vaak klein

Opeervlakte	Flex (N= 14.409)	HAT (N= 75.202)	Andere woningen <=50m <sup>2</sup> N=319.411	Totaal woningen <= 50m <sup>2</sup> N=412.650
<=20m <sup>2</sup>	<b>43,2%</b>	1,6%	3,9%	4,3%
21-30m <sup>2</sup>	<b>38,5%</b>	13,5%	20,3%	19,4%
31-40m <sup>2</sup>	12,1%	27,6%	24,2%	24,6%
41-50m <sup>2</sup>	6,2%	57,4%	51,5%	51,7%
Totaal	100%	100%	100%	100%

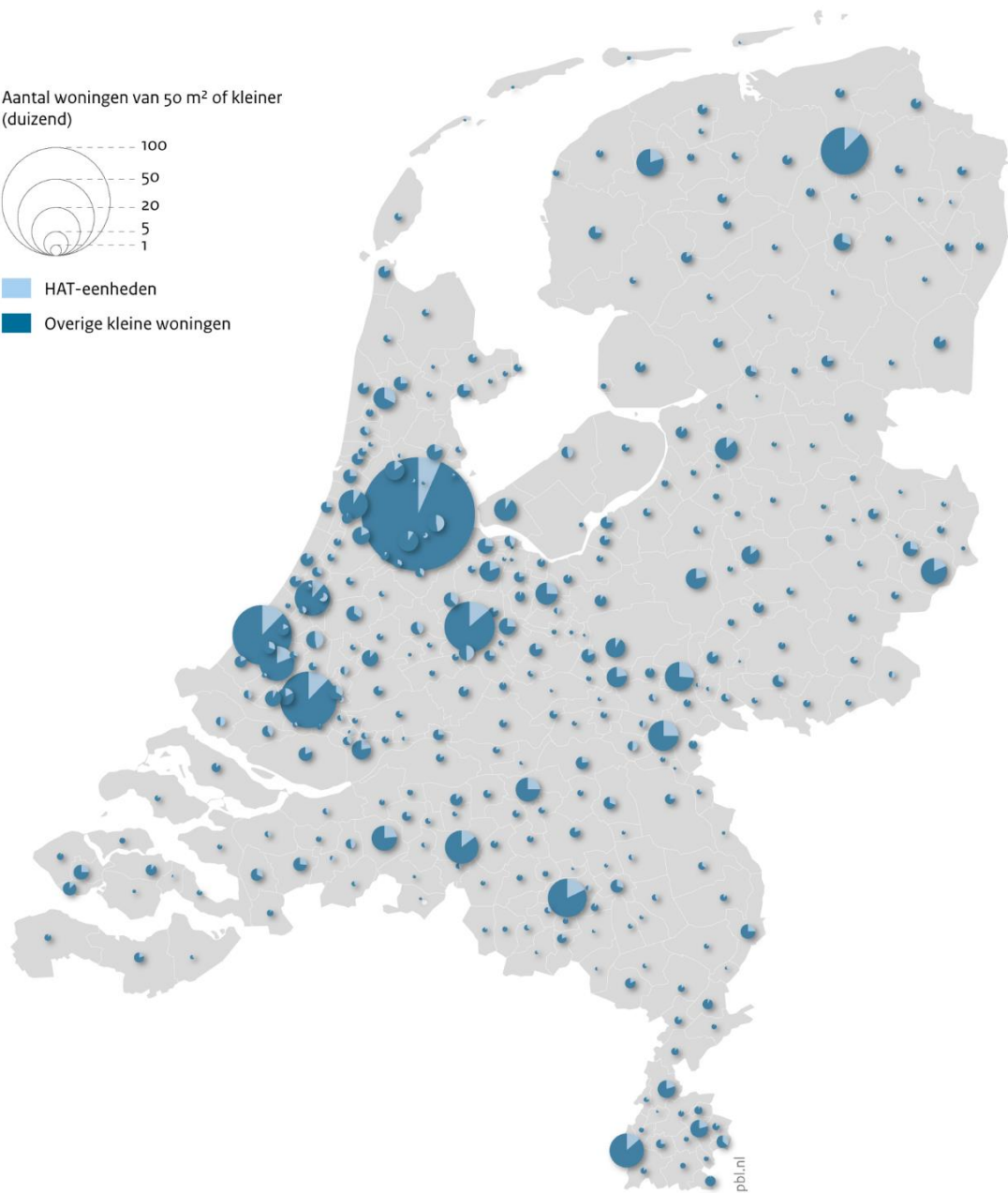


## Aantal kleine woningen per gemeente, 2023

Aantal woningen van 50 m<sup>2</sup> of kleiner  
(duizend)



- HAT-eenheden
- Overige kleine woningen

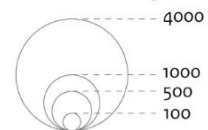


Bron: BAG (1 november 2023)

pbl.nl

## Aantal geïnventariseerde flexwoningen per gemeente, 2023

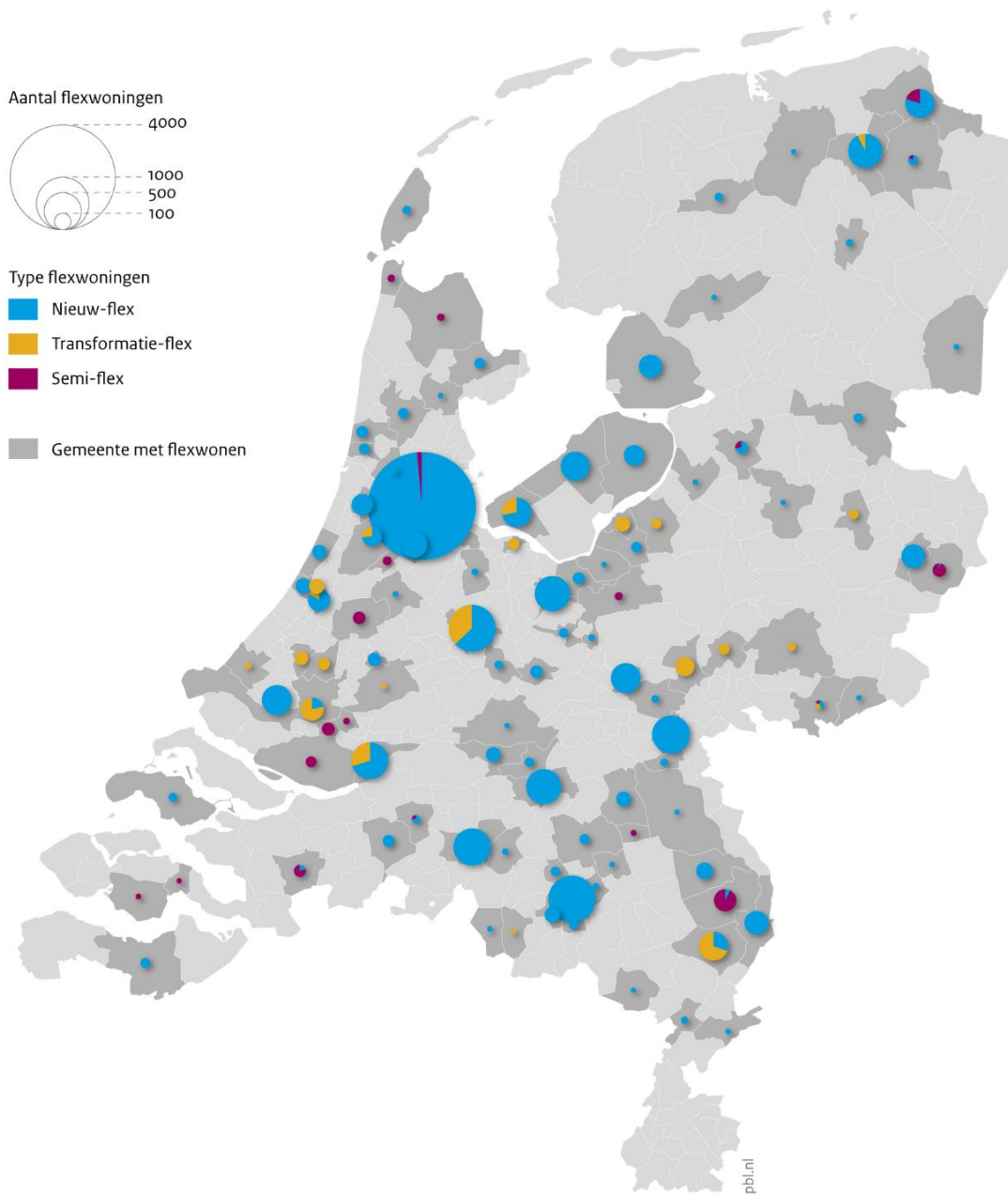
Aantal flexwoningen



Type flexwoningen

- Nieuw-flex
- Transformatie-flex
- Semi-flex

Gemeente met flexwonen



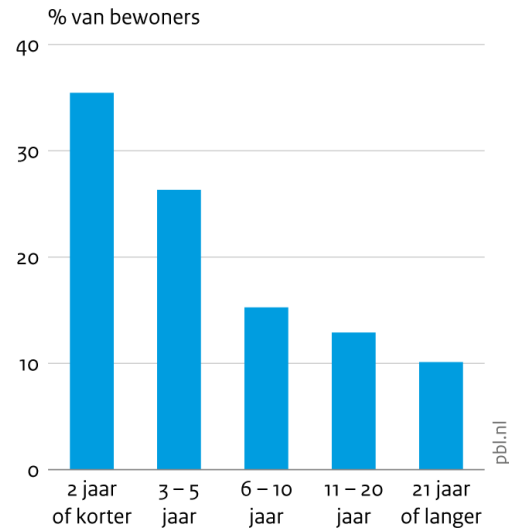
Bron: BAG (1 november 2023)

pbl.nl

# Men woont (meestal) liever iets ruimer

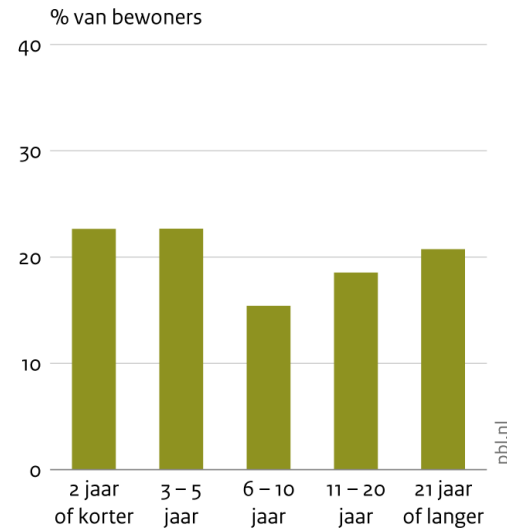
## Gemiddelde woontuur van bewoners in kleine en grote woningen, 1986 – 2021

Kleine woningen



■ Woningen van 50 m<sup>2</sup> of kleiner

Grote woningen



■ Woningen groter dan 50 m<sup>2</sup>

Bron: WBO/WoON; bewerking PBL

Gemiddeld percentage verhuiscapabele huishoudens naar gewenst woonoppervlak in klassen per huishoudentype in Nederland (1986-2012)  
 Bron: Longitudoonaal WBO/WoON-bestand MinBZK (1986-2012) - bewerking PBL

Huishoudentype	<=50 m <sup>2</sup>	51-100 m <sup>2</sup>	>100 m <sup>2</sup>
Alleenstaand	16,7%	<b>60,4%</b>	23,0%
Paar zonder kind(eren)	4,2%	43,7%	52,0%
Paar met kind(eren)	2,0%	26,9%	71,7%
Eenoudergezin	5,0%	59,3%	35,6%
Totaal	8,8%	47,5%	43,6%



# Stelling

De vraag naar woningen voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens is structureel.

Pas op dat we niet te veel inzetten op tijdelijk en (erg) klein

Hoe zorgen we naast eerstehulp-oplossingen die flexwoningen vaak zijn, ook voor meer woningen waar de kleinste huishoudens het langer uit kunnen houden?





## Werkwijze

- Literatuuronderzoek: beleidsinzet voor betaalbare, kleine en tijdelijke huisvesting
- Kleine woningen: selectie uit BAG  $\leq 50\text{m}^2$ , combinatie met CBS data
- Flexwoningen: eigen databestand gebaseerd op de Uitvoeringsorganisatie Tijdelijke Huisvesting (UVTH) van het ministerie van BZK en de website van het Expertisecentrum Flexwonen
- Identificeren kleine woningen en flexwoningen in CBS microdata + koppelen bewoners- en huishoudensstatistieken.
- WoOn resultaten (alleen voor kleine woningen, niet voor flexwoningen)
- In kaart brengen locaties



# Wonen in de woningtypen vergeleken

- > Vooral werkenden en studenten (studenten zijn 32,5% van de flexbewoners)
- > Veel lage inkomens in flexwoningen
- > Mensen wonen kort in kleine woningen (korter dan in grote woningen), maar nog korter in flexwoningen (is ook logisch)
- > Er is ook een groep die juist langer in kleine woningen woont (ca 30% langer dan 5 jaar): de doelgroep heeft niet per definitie behoefte aan kort wonen
- > Bewoners van kleine woningen zijn vaker ontevreden met woning en woonomgeving dan bewoners van grote woningen

**Tabel 4.6**

Percentage huishoudens naar woontijd per type kleine woning in Nederland op 30-12-2022

Bron: CBS Microdata BAG/BRP en GBA en GBA AdresgebeurtenisBus-Bewerking PBL

Woontijd in klassen	Kleine flexibele woning	Kleine HAT-woning	Overige kleine woning	Alle kleine woningen
Gemiddelde woontijd	1,8 jaar	6,8 jaar	5,4 jaar	5,6 jaar
< 1 jaar	37,3%	18,7%	26,2%	25,1%
1-3 jaar	40,0%	26,1%	30,5%	29,9%
3-5 jaar	17,3%	14,0%	13,0%	13,3%
5-10 jaar	-	18,5%	13,8%	14,5%
10-19 jaar	-	13,9%	9,6%	10,2%
Langer dan 20 jaar	-	8,5%	6,5%	6,8%
Onbekend	0,3%	0,2%	0,3%	0,3%
Totaal	100%	100%	100%	100%