

Klein maar fijn?

Het gebruik van en de waardering voor microwoningen door jonge
eenpersoonshuishoudens in Amsterdam

Iris Wolf (12155764)
Masterscriptie – 10 augustus 2020
Msc Human Geography
Universiteit van Amsterdam

Begeleider: Mw. dr. ir. C.J.M. Karsten
Tweede lezer: Mw. dr. J.C. Droogleever Fortuijn

Voorwoord

Voor u ligt mijn masterscriptie. Meer dan een half jaar heb ik mij beziggehouden met klein wonen, een onderwerp wat mij altijd geïnteresseerd heeft. Ik was dan ook dankbaar dat ik de ruimte kreeg om mijn afstudeeronderzoek over microwoningen te doen. Hoewel ik dacht dat ik veel over de microwoning wist, heeft dit onderzoek mijn kennis verbreed. Deze nieuw opgedane kennis kan ik meenemen naar het werkveld. De interviews heb ik als leuk ervaren en ik vond het interessant om met allerlei soorten bewoners te praten over hun ervaringen met het klein wonen. Met dit document sluit ik een pre-master en daarna een master in de sociale geografie af, een vak waarvan ik ben gaan houden en waarvan ik hoop dat ik er mijn hele leven mee bezig mag zijn.

Tijdens het schrijven ben ik in aanraking gekomen met ontzettend veel onderwerpen rondom wonen voor alleenstaanden in Amsterdam. Ik heb naast nieuwe kennis over microwoningen nog meer geleerd over andere onderwerpen die ik niet in deze scriptie aan de orde zal laten komen. Toch ervaar ik deze kennis als waardevol en denk ik dat ik deze voor de rest van mijn professionele leven zal kunnen gebruiken.

Ik wil graag mijn begeleider, Lia Karsten, bedanken voor de begeleiding en steun tijdens mijn onderzoek. Natuurlijk wil ik ook graag de vijftien respondenten bedanken die hebben bijgedragen aan dit onderzoek. Van hen heb ik veel geleerd. Naast hulp vanuit de universiteit en het bedrijfsleven heb ik ook veel gehad aan mijn moeder wie hulp bood bij tegenslagen. Daarnaast wil ik vriendinnen Anna en Lisanne graag bedanken voor het meelezen en meedenken!

Door het schrijven van deze scriptie heb ik niet alleen een kritische blik op het onderwerp, maar ook op mezelf ontwikkeld. Ik kan niet zeggen dat het een eenvoudig proces is geweest, maar ik heb er zeker veel van geleerd. Ik ben trots op het document dat nu voor u ligt. Ik hoop dat het u als lezer ook iets nieuws brengt.

Iris Wolf

10 augustus 2020 te Amsterdam

Samenvatting

Deze scriptie bevat het onderzoek naar het gebruik van en de waarderingen voor microwoningen van jonge eenpersoonshuishoudens in de gemeente Amsterdam. De woningmarkt in Amsterdam is oververhit, huurprijzen stijgen en het lijkt soms onmogelijk om nog een woning te kunnen bemachtigen. Zeker voor een alleenstaande zonder vermogen lijkt het steeds moeilijker te worden om nog een woning binnen de stadsgrenzen te vinden. Een oplossing die steeds meer aan populariteit wint, is de microwoning. Dit is een ruimte tussen de 18 en 40m² die specifiek bedoeld is voor eenpersoonshuishoudens met een eigen voordeur, badkamer en keuken.

Middels een analyse van het beleid van de gemeente Amsterdam en lokale woningcorporaties is de huidige toepassing van de microwoning in Amsterdam onderzocht. De gemeente moedigt de bouw van microwoningen aan om een kans te bieden aan alleenstaanden met een laag of middeninkomen. Woningcorporaties volgen dit beleid door meer microwoningen in de stad te plannen. Met drie GIS-kaarten is gekeken naar de geografische verdeling en patronen van de huidige microwoningcomplexen in Amsterdam. Als resultaat hiervan zien we dat de meeste complexen zich in stadsdelen Oost en West bevinden, dicht bij de ring. Deze complexen bevatten gemiddeld meer dan 200 woningen. Verder zijn de specificaties van 43 microwoningcomplexen geanalyseerd. Hieruit blijkt dat de huurprijzen en oppervlakten van de woningen vrij dicht bij elkaar liggen, ook blijkt hieruit dat het aantal gebouwde complexen de afgelopen tien jaar exponentieel is gegroeid. Middels interviews met vijftien microwoningbewoners is gekeken naar het gebruik van en de waarderingen voor de microwoning en de gemeenschappelijke ruimtes die daar eventueel aanwezig zijn. De getranscribeerde interviews zijn verwerkt middels het coderingsprogramma ATLAS.ti.

Uit de gesprekken blijkt dat de respondenten blij zijn met hun microwoning. Beschikbaarheid, locatie en het alleen kunnen wonen worden als grootste pluspunten gezien. Dit sluit goed aan bij de bevindingen van het onderzoek van Emma Clinton uit 2019 over motivaties voor het bewonen van microwoningen in Australië. Ook zij noemde deze drie pluspunten als motivators om naar een microwoning te verhuizen. Er zijn echter ook wensen ten aanzien van de microwoning. Zo zou een grote groep respondenten graag een aparte slaapkamer willen en missen zij een privé-buitenruimte. Ondanks deze wensen hebben de respondenten over het algemeen niet de intentie te verhuizen. Zij zijn blij om een woning in Amsterdam te hebben, eventuele op- en aanmerkingen over de woning staan op een tweede plan. Het relatief kleine oppervlakte wordt niet als nadeel ervaren. Bij de verwerving van de woning was deze tendens al aanwezig; toen respondenten op zoek waren naar een woning werd oppervlakte niet als belangrijk gezien.

Er is in dit onderzoek ook gekeken naar de invloed van gemeenschappelijke ruimtes in microwoningcomplexen op de woonervaringen van respondenten. Gemeenschappelijke ruimtes in microwoningcomplexen worden in het algemeen ervaren als toegevoegde waarde. In de complexen waar geen sociale gedeelde ruimtes (ruimtes voor het leggen van sociale contacten met burens) aanwezig zijn, geven respondenten aan hier wel behoefte aan te hebben. Zij vinden het jammer dat ze hun burens niet goed kennen. Voornamelijk met de reden dat zij behoefte hebben aan sociaal contact binnen hun woongebouw. Bewoners die wonen in een complex waar wél sociale gemeenschappelijke ruimtes aanwezig zijn, zijn blij met de ruimtes. Als we kijken naar het daadwerkelijke gebruik van de ruimtes, zien we dat er beperkt gebruik van gemaakt wordt. De redenen dat respondenten geen gebruikmaken van de sociale gemeenschappelijke ruimtes zijn het hebben van te weinig tijd, de activiteiten niet leuk vinden of te veel onbekenden personen voor de respondenten. Het lijkt alsof de drempel om de sociale gemeenschappelijke ruimte daadwerkelijk te gebruiken hoog is.

Als aanbeveling voortkomend uit dit onderzoek moet er bij de toekomstige ontwikkeling van microwoningen voornamelijk goed gekeken worden naar de locatie van de te bouwen woningen. Verder is het wellicht mogelijk om binnen de beperkte ruimte van de microwoning een tweede kamer te realiseren en een balkonnetje te bouwen om de tevredenheid van bewoners verder te verhogen. Vervolgonderzoek zou kunnen gaan over ouderen en klein wonen of over de mogelijke stappen na de microwoning.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 - Introductie en aanleiding onderzoek	6
Hoofdstuk 2 - Theoretisch kader	9
2.1 De groei van de alleenstaanden in de stad	9
2.2 Drukte op de huizenmarkt in de stad	11
2.3 De geschiedenis van het wonen als alleenstaande	12
2.4 De huidige staat van de microwoning	13
2.5 Bewoners van de huidige microwoning	14
2.6 Contact binnen microwoningcomplexen	16
2.7 Conclusie	17
Hoofdstuk 3 - Onderzoeksvragen en onderzoeksafbakening	19
3.1 Onderzoeksvragen en onderzoeksafbakening	19
3.2 Selectie respondenten	20
3.3 Conceptueel model	20
3.4 Onderzoeks- en analysemethoden subvragen	21
3.4.1 Welke microwoningcomplexen zijn er in de gemeente Amsterdam?	22
3.4.2 Overige subvragen	22
3.5 Analysemethoden verzamelde data	23
3.6 Validiteit, ethiek en betrouwbaarheid	23
Hoofdstuk 4 - Microwoningen in de gemeente Amsterdam	25
4.1 Beleid gemeente Amsterdam microwoningen	25
4.2 Beleid Amsterdamse woningcorporaties microwoningen	27
4.3 Analyse overzicht microwoningcomplexen in Amsterdam	28
4.4 Geografische weergave microwoningcomplexen in de gemeente Amsterdam	30
4.5 Conclusie en beantwoording subvraag	31
Hoofdstuk 5 - De weg naar de microwoning: motivatie en selectie	33
5.1 Motivatie verhuizing naar nieuwe woning	33
5.2 Eisen bij verwerving nieuwe woning	34
5.3 Verwerving microwoning	35
5.4 Conclusie en beantwoording subvraag	35
Hoofdstuk 6 - Gebruik van en waardering voor de microwoning	37
6.1 Gebruik van de microwoning	37

6.2 Waardering van de microwoning	38
6.3 Wensen voor de microwoning	39
6.4 Conclusie en beantwoording subvraag	40
Hoofdstuk 7 - Gebruik van en waardering voor gemeenschappelijke ruimtes in microwoningcomplexen	42
7.1 Gebruik van sociale gemeenschappelijke ruimtes in microwoningcomplexen	42
7.2 Gebruik van functionele gemeenschappelijke ruimtes in microwoningcomplexen	43
7.3 Conclusie en beantwoording subvraag	43
Hoofdstuk 8 - Conclusie en discussie	45
8.1 Beantwoording hoofdvraag	45
8.2 Kritische reflectie microwoningen	46
8.3 Beperkingen onderzoek en discussie	47
8.4 Aanbevelingen	48
8.5 Verder onderzoek	49
Bibliografie	50
Bijlagen	56
Bijlage 1 – Overzicht respondenten	56
Bijlage 2 –Topiclijst interviews	58
Bijlage 3 – Codelijst ATLAS.ti	59
Bijlage 4 – Overzicht microwoningcomplexen in de gemeente Amsterdam	61
Bijlage 5 – Kaart microwoningcomplexen Amsterdam	66
Bijlage 6 – Kaart grootte microwoningcomplexen Amsterdam	67
Bijlage 7 – Kaart bouwjaar microwoningcomplexen Amsterdam	68

Hoofdstuk 1 - Introductie en aanleiding onderzoek

Sinds 2000 groeit het aantal huishoudens in Amsterdam: er is sprake van toenemende urbanisatie. In 2019 was er in Amsterdam een tekort van 67.000 woningen (ABF research, 2019). Dit wijst er op dat het in Amsterdam steeds moeilijker wordt om een (betaalbare) woning te vinden. Naast een groei in aantal huishoudens stijgen ook de huizenprijzen in de stadsregio van Amsterdam. De gemiddelde transactieprijs voor een woning steeg van €265,400 in 2015 naar €446,900 in 2018 (NVM, 2019); een toename van 68.39%. Voornamelijk het alleenstaande huishouden, ofwel het eenpersoonshuishouden, is bezig aan een opmars in Amsterdam. In Tabel 1 is deze groei weergegeven aan de hand van kerncijfers van het bureau onderzoek, informatie en statistiek van de gemeente Amsterdam (OIS, 2019). Hoewel de groei niet een stijgende lijn heeft, is wel te zien dat er in de hoofdstad jaarlijks minstens 1.691 nieuwe eenpersoonshuishoudens bijkomen ten opzichte van het voorgaande jaar. De groei neemt dus af maar er komen jaarlijks nog steeds genoeg nieuwe eenpersoonshuishoudens bij om van een behoefte aan eenpersoonswoningen te spreken.

Tabel 1 - Huishoudgegevens Amsterdam 2000-2019

	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019
Alleenstaande huishoudens	215.650	221.433	226.638	235.152	239.179	242.253	246.378	248.069
Totaal aantal huishoudens	399.497	406.326	418.666	442.693	450.048	455.987	462.584	467.208
Aandeel alleenstaande huishoudens	53,98%	54,50%	54,13%	53,12%	53,15%	53,13%	53,26%	53,10%
Groei ten opzichte van voorgaand jaar	-	+5.783	+5.205	+8.514	+4.027	+3.074	+4.125	+1.691

(OIS, 2019)

De groei van het eenpersoonshuishouden jaagt de vraag aan naar betaalbare eenpersoonswoningen. Maar omdat de huizenmarkt in Amsterdam verhit is, is het voor de alleenstaande moeilijker om een huis te vinden

dan voor een huishouden met meerdere inkomensbronnen. Er moest bij het begin van deze groei, aan het begin van deze eeuw, een oplossing gezocht worden om de alleenstaande met een beperkt budget in de stad te kunnen accommoderen. Microwoningen leken het reddingsmiddel: kleine, opeengestapelde woningen die weinig plaats innemen en met een klein oppervlak veel alleenstaanden van een woning kunnen voorzien (de geschiedenis van de microwoning wordt verder geschetst in hoofdstuk 4.2). In februari 2020 publiceerde Het Financieel Dagblad publiceerde een artikel met de titel ‘Hoezo woningtekort? We wonen gewoon te groot’. De auteur stelt voor de beschikbare koopwoningen op de Amsterdamse markt op te knippen zodat er meerdere, kleinere woningen ontstaan (FD, 2020). Een dergelijke opdeling en het überhaupt bouwen van nieuwe microwoningen gebeurt momenteel op grote schaal. De NOS schreef in 2017 dat microwoningen niet meer enkel bestemd waren voor studenten, maar ook voor (werkende) starters. Complexen als Holland2Stay, The Lofts, Little Manhattan & De Studio zijn studiocomplexen voor werkende jongeren die een woonruimte zoeken in Amsterdam. Daarnaast bestaan in Amsterdam tientallen studentencomplexen met microwoningen. Ook media zoals De Volkskrant, Een Vandaag, Funda, Pakhuis de Zwijger en Stec Group erkennen de groeiende relevantie van klein wonen en daarbij de ‘opmars’ van de microwoning (NOS, 2017; Van den Eerenbeemt, 2017; Tukker & Fennema, 2018; Mantel, 2018; Pakhuis de Zwijger, 2018; Dopper & Geuting, 2017). Eveneens erkent onderzoeksbureau Platform31 de trend van het zogenoemde *smart small living* dat is voortgekomen uit de druk op de woningmarkt in de stad Amsterdam (Platform31, 2016).

Wanneer een woning dermate klein is, kunnen gemeenschappelijke ruimtes in woongebouwen wellicht compenseren voor de schaarse woonruimte. De vraag is of het delen van faciliteiten zoals wasruimtes, woonkamers of sportvoorzieningen invloed hebben op de woonervaring van bewoners. De vraag is ook of de gemeenschappelijke ruimtes als waardige vervanging worden gezien voor oppervlakte in de woning zelf. Uit recente literatuur blijkt dat de relatief kleine oppervlaktes van microwoningen gecompenseerd worden door het mogelijk gebruik van gemeenschappelijke ruimtes (Architectuurcentrum Amsterdam, 2016). Kleine woningen hebben geen invloed op het woongeluk dankzij de toegang tot gedeelde ruimtes in het woongebouw. Tegelijkertijd functioneren deze gedeelde ruimtes als ontmoetingsplekken waar bewoners met elkaar in contact kunnen komen. Dit zou het woongeluk vergroten (Lansbergen, 2019; Architectuurcentrum Amsterdam, 2016) (zie hoofdstuk 2 voor een verdieping in deze literatuur). Echter is er tot op heden geen meting gedaan naar de behoefte van bewoners aan deze gemeenschappelijke ruimtes of aan sociale contacten binnen hun wooncomplexen. Architectuurcentrum Amsterdam benoemt in 2016 dat niet alle bewoners die in de stad willen wonen ook behoefte hebben aan sociale nabijheid in hun wooncomplex. De vraag rijst of dit daadwerkelijk zo is.

In dit onderzoek is de tevredenheid van bewoners van microwoningen onderzocht. Ook is de samenhang tussen klein wonen en de behoeftes van bewoners in hun woongebouw bekeken. Daarnaast is geprobeerd te kijken naar de impact die mogelijke extra gemeenschappelijke ruimtes hebben op het woongebruik en de waardering van de bewoner. Tot slot zijn de geschiedenis van de microwoning en de huidige staat van het concept in de stad onderzocht. De onderzoeksvraag luidt als volgt:

Wat zijn de gebruiken en waarderingen van jonge eenpersoonshuishoudens van/voor de microwoning en het microwoningcomplex waarin zij wonen?

Het beantwoorden van deze vraag leidt tot aanbevelingen voor de woningbouw, het toekomstig ontwerp van microwoning(complexen) en woningcorporaties waarbij microwoningen en hun complexen beter ontworpen en beheerd kunnen worden. Dit leidt tot een groter woongeluk en betere sociale cohesie binnen een gebouw. Er lijkt een gat te zijn in de huidige literatuur rondom microwoningen. Er lijkt geen link te worden gelegd tussen klein wonen, de tevredenheid van de bewoner en de sociale cohesie in woongebouwen. Dit onderzoek levert daarmee een bijdrage en is dan ook een goede toevoeging aan de huidige wetenschappelijke kennis over dit onderwerp.

Hoofdstuk 2 - Theoretisch kader

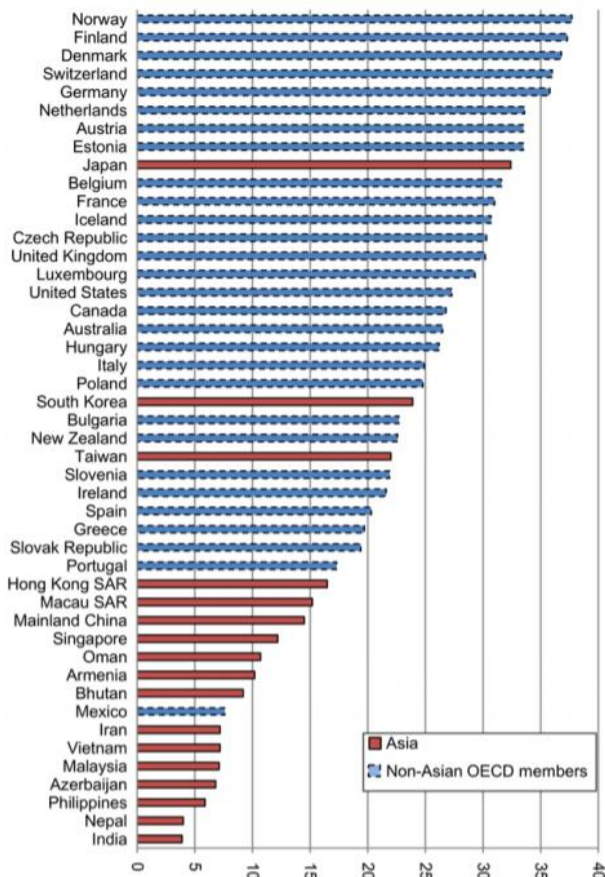
2.1 De groei van de alleenstaanden in de stad

De stad groeit qua bewonersaantallen, zo blijkt uit de jaarlijkse kerncijfers van de gemeente Amsterdam. Van 2009 tot 2019 zijn er 106.460 meer mensen in Amsterdam komen wonen (Gemeente Amsterdam, 2019). In een gepubliceerde bevolkingsprognose uit 2019 voorspelt de gemeente daarbij dat de Amsterdamse populatie de komende dertig jaar met nog 27% zal groeien (van ongeveer 860.000 naar 1.112.00 miljoen inwoners in 2050) (Gemeente Amsterdam, 2019). Uit het kerncijferrapport van de gemeente blijkt ook dat het grootste deel van deze groei te danken is aan jongeren. Zij zijn gecategoriseerd als 18- tot 28-jarigen.

Uit kerngetallen van de gemeente Amsterdam blijkt dan ook dat eenpersoonshuishoudens het hardst groeien in de stadsregio (Gemeente Amsterdam, 2019). Een huishouden is een *unit*: mensen die samen een woning bewonen en gemeenschappelijke goederen en ruimtes delen binnen deze woning (Jamieson & Simpson, 2013). Eenpersoonshuishoudens worden in de wetenschappelijke literatuur ook wel singles of alleenstaanden genoemd, terwijl deze termen ook kunnen verwijzen naar een relatiestatus. In de context van dit onderzoek wordt met eenpersoonshuishoudens alleenwonenden bedoeld (met of zonder romantische relatie buitenshuis). Alleenstaanden worden hierbij dus gedefinieerd als personen die een huishouden hebben van één.

Ronald et al. schrijven in 2018 in hun *case study* over Japanse urban singles dat de aanwezigheid en de groei van alleenwonenden voornamelijk in ontwikkelde maatschappijen voorkomt. In Japan is 32,4% van alle huishoudens alleenstaand en in Amerika is dit 27,7%. Ook in andere delen van de wereld is het eenpersoonshuishouden het snelst groeiend van alle soorten huishoudens. In West-Europese landen zoals Denemarken, Finland en Duitsland is een derde van de huishoudens alleenstaand, zoals zichtbaar is in Figuur 1 (Yeung & Cheung, 2015). We moeten hierbij opmerken dat dit landelijke gemiddelden zijn en de procentuele aandelen van eenpersoonshuishoudens in steden wellicht hoger zijn, zoals dat in Nederland het geval is in Amsterdam. In Amsterdam is anno 2019 54,5% van de huishoudens alleenstaand, terwijl in heel Nederland 38,33% van de huishoudens alleenstaand is (Gemeente Amsterdam, 2019; CBS, 2020). In het artikel van Ronald et al. uit 2018 wordt de term *delayed adulthood* genoemd als de oorzaak van de groei in singles en eenpersoonshuishoudens in Japan sinds de jaren tachtig. Met deze term wordt gewezen op het feit dat de Japanse bevolking later gaat trouwen, later kinderen krijgt en ook later geneigd is te vertrekken uit de stad, op zoek naar een geschikte leefomgeving om een familie in te stichten (Ronald, Druta & Godzik,

2018). Het lijkt erop dat deze trend zich ook voordoet in het Amsterdam, zoals Tabel 1 aangeeft. Ook het stijgende aantal scheidingen, arbeidsmigranten en latrelaties draagt bij aan het groeiende aandeel eenpersoonshuishoudens (Yeung & Cheung, 2015). Waar het alleen wonen enkele decennia gelden werd gezien als een tussenstap of tijdelijke oplossing lijkt het nu een leefstijl voor de langere termijn (Chandler et al., 2004). Alleen wonen of alleen zijn staat voor vrijheid, autonomie en sterke vrijwillige contacten. In de huidige maatschappij wordt een levensstijl van alleen zijn steeds normaler (Haden & Steeves, 2014).



(Cheung & Yeung, 2015)

Figuur 1: Percentages van eenpersoonshuishoudens in OECD- en Aziatische landen

In een onderzoek naar jongeren in de stad van Dorian Manting en Corina Huisman worden jongeren gedefinieerd als 18- tot 29-jarigen. Zij schrijven dat de jongere groep van 18 tot 24 jaar oude jongeren voornamelijk naar steden trekt om op zichzelf te kunnen gaan wonen, terwijl de oudere groep (25 tot 29 jaar) naar de stad komt om samen te kunnen wonen of om te kunnen trouwen met een geliefde die al in de stad woont. Daarbij concluderen de onderzoekers dat jongeren vaker op zoek zijn naar een plek om überhaupt te kunnen wonen in de stad, terwijl oudere leeftijdsgroepen (30 jaar en ouder) eerder op zoek zijn naar een geschiktere woning of leefomgeving die bij hun leefstijl past, waarbij de locatie van de woning

minder belangrijk is (Manting & Huisman, 2013). Bij dertigers zijn kinderen vaak de *push factor* om de stad uit te trekken. Zij zijn op zoek naar een woning met meer ruimte en rust voor de familie. Manting en Huisman vermelden in 2013 eveneens dat jongeren jonger dan 30 jaar zich veel minder lijken aan te trekken van het huidige (tekort aan) aanbod van woningen in de stad. Dertigplussers doen dit wel en wijken sneller uit naar buiten de stadsgrenzen om te kunnen voldoen aan hun woonwensen. Demografische motieven zijn dus belangrijker voor jongeren. De locatie lijkt derhalve allesbeslissend te zijn als je jong bent en in de stad wil wonen (Manting & Huisman, 2013).

De aantrekkingskracht van de stad op jongeren blijkt te worden veroorzaakt door de aanwezigheid van hoger onderwijs, uitgaansmogelijkheden en de eenvoudige toegang tot allerlei faciliteiten en diensten. Zef Hemel schrijft dat jongeren in de recente jaren steeds meer willen meemaken en steeds meer kansen willen grijpen. Steden lijken hier bij uitstek de meest geschikte woonlocatie voor (Hemel, 2016).

2.2 Drukte op de huizenmarkt in de stad

Mede door de groei van eenpersoonshuishoudens wordt het steeds drukker in Amsterdam, terwijl de urbane woningbouw dit niet kan bijhouden (NVM, 2016). Daarnaast is er een algehele trek naar de stad door andere soorten huishoudens (Lansbergen, 2019), waardoor de druk op de woningmarkt verder groeit; er zijn meer huishoudens dan huizen in Amsterdam. In Amsterdam was er in 2019 een tekort van 67.000 woningen (ABF research, 2019). Dit zorgt voor een grotere vraag dan aanbod en een groei in prijs per vierkante meter in de stad, waardoor het voor alleenstaanden steeds moeilijker wordt om zelfstandig te kunnen kopen of huren. Er zal een alternatief geboden moeten worden om meer huishoudens op een passende wijze te kunnen vestigen binnen de grenzen van de bestaande stad.

Een oplossing voor bovengenoemd probleem is wellicht de microwoning. Tot de financiële crisis in 2008 werd er groter en groter gebouwd, maar de gemiddelde oppervlakte van nieuwbouwwoningen neemt de laatste jaren juist af. Deze trendbreuk is voornamelijk te zien in de huursector en in het westen van Nederland (Dopper & Geuting, 2017). Klein bouwen lijkt een passende oplossing te zijn voor de groeiende urbanisatie en het daarmee gepaard gaande woningtekort in Amsterdam. In 2017 gaf 60% van de respondenten in een onderzoek onder gemeenten en woningcorporaties aan te denken dat kleine huizen een oplossing zouden kunnen zijn voor het tekort aan aanbod op de huidige woningmarkt (Dopper & Geuting, 2017). Het aantal microwoningen in Nederland neemt dan ook toe (Platform31, 2016).

2.3 De geschiedenis van het wonen als alleenstaande

Om de ontwikkeling en het ontstaan van de microwoning beter te begrijpen, is de bouwgeschiedenis van de woning voor de alleenstaande bestudeerd. Het ontstaan van de trend van de microwoning kent twee factoren, namelijk de groei aan eenpersoonshuishoudens in combinatie met de landelijke verstedelijking.

Alleenstaanden of singles (lees: het eenpersoonshuishouden) woonden een aantal decennia geleden nog in een heel ander type woning. Een huishouden van één of twee personen had toentertijd vaak al een kleinere woning ten opzichte van een gezin. Deze woningen waren echter veel groter en goedkoper in vergelijking met de microwoningen die nu aan alleenstaanden worden toebedeeld. In 1998 beschikte een eenpersoonshuishouden jonger dan 30 jaar in de rurale gebieden over woningen met gemiddeld 4,1 kamers en in de urbane regio's over woningen met gemiddeld 3,6 kamers. Voor huishoudens groter dan één waren dit respectievelijk 5,7 en 5,3 kamers. Daarnaast lag de huurprijs lager. In 1998 betaalde 75% van de eenpersoonshuishoudens jonger dan 30 jaar minder dan € 318,- per maand aan huur. Dit gemiddelde ligt nu rond de € 500,- per maand (Faessen, 2002; Gemeente Amsterdam, 2019).

Mede door de lage representatie van het eenpersoonshuishouden binnen de demografie van Nederland in het begin van de vorige eeuw, bestond er lange tijd geen specifiek woonontwerp voor de alleenstaande. Er waren simpel gezegd niet veel mensen die alleen woonden. Als men wel op zichzelf woonde, dan werd dit gezien als een tijdelijke oplossing en woonde deze alleenstaande gemiddeld binnen één tot twee jaar niet meer alleen (Faessen, 2002). Singles werden ook wel ongehuwden genoemd, en werden niet hooggewaardeerd in de maatschappij. Opties voor alleenstaanden waren het inwonen bij een hospita of in een pension een kamer huren. Hieraan waren strikte, begrenzendende regels verbonden (Faessen, 2002).

Een eventuele voorloper van de microwoning, in de hoedanigheid van oppervlakte, waren wellicht de arbeidswoningen uit de 19^e eeuw. Dit waren één- of tweekamerwoningen tussen de 15 en 20m² (vierkante meter), zonder warm water, elektriciteit of gas. Deze woningen waren bedoeld voor de arbeiders van de stad, alleenstaand of met gezin. De woningwet zorgde in 1901 voor een waarborging van minimumeisen waaraan een woning moest voldoen om bewoond te mogen worden, zoals minimum oppervlaktes en volwaardige badkamers en keukens in zelfstandige woningen. De woningwet lijkt de norm te hebben gelegd voor waardige huizen voor de alleenstaande in de vorige eeuw (Tas, 1987).

De ontwikkeling van het huidige concept van de microwoning is een direct gevolg van de verstedelijking in Nederland. Door de urbanisatie groeit de vraag naar woningen in de stad, waarmee de marktwerking effect heeft op de prijs per vierkante meter in woningen. Woningen worden minder toegankelijk voor

alleenstaanden met een budget in het lagere en middensegment. Op de huidige woningmarkt in Amsterdam kunnen eenpersoonshuishoudens niet meer in woningen van 3,6 kamers wonen. De ontwikkeling van de compacte stad heeft daarvoor de ruimte niet meer. De microwoning vloeit hieruit voort als creatieve oplossing om meer huishoudens te kunnen huisvesten (Lansbergen, 2019).

De tweede factor die het ontstaan van de microwoning mogelijk heeft gemaakt, is de huishoudensverdunding, oftewel het krimpen van het aantal leden in het gemiddelde huishouden. Zoals eerder werd benoemd, groeit het eenpersoonshuishouden door individualisering en een grotere sociale acceptatie van het alleen zijn. Daarnaast wordt het steeds normaler om ruimtes te delen, waardoor de privé-woonruimte kleiner kan zijn. Verder is er anno nu een groter bewustzijn rondom duurzaamheid en wordt klein wonen gezien als een duurzame optie in de woonsector (Dopper & Geuting, 2017).

2.4 De huidige staat van de microwoning

Het definiëren van een microwoning is complex en verschillende onderzoeken stellen verschillende eisen aan het concept van een dergelijke woning. Dopper definieert in zijn onderzoek de microwoning als een verblijf wat kleiner is dan 30 à 40m², terwijl de Vries en het CBS de microwoning op alles kleiner dan 50m² stellen (Dopper & Geuting, 2017; De Vries, 2018; CBS, 2016). Er is dus geen algemeen geaccepteerde definitie van de microwoning. Voor dit onderzoek wordt het gemiddelde van bovengenoemde oppervlaktes aangehouden: de microwoning is een woonruimte niet groter dan 40m² inclusief eigen voorzieningen (lees: badkamer met toilet en keuken). Microwoningcomplexen zijn woongebouwen waarin alle woningen voldoen aan de omschrijving van een microwoning.

In een rapport van Platform31 uit 2016 wordt het concept *smart small living* voorgesteld. Termen als micro-appartementen, microwoningen of klein wonen worden vaker gebruikt. Dit slaat allemaal terug op het wonen in een woning die kleiner is dan een bepaald aantal vierkante meters. Bij smart small living delen bewoners in een complex met microwoningen verschillende faciliteiten. Hierdoor zijn de woningen functioneler en de huurprijzen lager. Tegelijkertijd zouden luxere faciliteiten (muziekstudio, grote keuken) aangeboden kunnen worden, omdat de kosten hiervan door een grote groep gedragen zouden kunnen worden (Platform31, 2016). Het is niet bekend hoe bewoners smart small living ervaren en wat de effecten van het delen op het woongeluk zijn. In andere rapporten wordt dit concept niet genoemd.

Er zijn verschillende onderzoeken gedaan naar de woningeisen die woningzoekenden stellen en wat een huis een thuis maakt. Dominante sociale normen zijn volgens Galcanova en Vackova dat een woning stabiel, permanent en ondersteunend zou moeten zijn. Daarnaast zou de woning enkel worden gedeeld met

de belangrijkste sociale relaties van de bewoner (familie of romantische relatie). Uit dit onderzoek naar de waardering van de woning bij alleenstaanden blijkt dat zij vaak niet in een woning wonen die voldoet aan hun ideaalbeeld. In de Tsjechische context wordt ondervonden dat eenpersoonshuishoudens hun woning vaak als tussenstap zien, waarbij de woning onaf en tijdelijk voelt. De respondenten zien de woning dus niet als ideale bewoning (Galcanova & Vackova, 2016). Singly schrijft dat een thuis een plek voor bewoners is waar zij volledig zichzelf kunnen zijn en hun eigen regels kunnen bepalen (Singly, 2009). Blunt, Dowling en Douglas stellen dat een thuis (ofwel *home*) een sociaal-ruimtelijke entiteit is die samen met huisgenoten gestructureerd wordt (Blunt & Dowling, 2006). Een thuis kan ook gecreëerd worden door met medebewoners een gedeelde betekenis van het huis op te bouwen (Douglas, 1991). Dit zou betekenen dat een huis geen thuis kan worden zonder dit te delen met anderen. Het is nog onbekend wat dit betekent voor het eenpersoonshuishouden.

Ruimtes en plekken vormen bewoners, en woningen reflecteren de persoon die erin leeft en hoe de persoon zich in zijn of haar huidige levensfase beweegt (Casey, 1993; Galcanova & Vackova, 2016; Peace, 2015). Peace benoemt dat de noties van thuis zijn en je thuis voelen gelaagd worden met verbondenheid tot niet enkel de woning, maar ook het woongebouw, de buurt en het land (Peace, 2015). Dit alles betekent dat een woning iemands leven en gemoedstoestand kan bepalen en dus enorm veel invloed heeft op het leven van een bewoner. Vragen die hierbij rijzen, is of woonoppervlakte invloed heeft op de mate van het thuis voelen in een woning en of in hoeverre een kleine woning iemands woongenot beïnvloedt.

2.5 Bewoners van de huidige microwoning

Momenteel bestaat de grootste groep bewoners van microwoningen uit jongvolwassenen (Platform31, 2016). De leeftijd van deze groep verschilt in de literatuur. Aangezien de gemeente Amsterdam jongeren als 18- tot 28-jarigen definieert (Woningnet, 2020) en dit onderzoek in Amsterdam plaatsvindt, wordt dit leeftijdsbereik ook voor het onderzoek gehanteerd.

Een vraag in het huidige onderzoek rondom microwoningen is of de bewoning van deze woonvorm een kwestie van wil of nood is (De Vries, 2018; Dopper, 2016). In 2015 gaf 15,2% van de eenpersoonshuishoudens aan het liefst naar een microwoning te willen verhuizen, ten opzichte van andere soort woningen (De Vries, 2018). De algemene consensus is dat een lage prijs de belangrijkste motivatie is (Platform31, 2016). Clinton beargumenteert dat ook locatie, beschikbaarheid en het alleen willen wonen grote drijfveren zijn om te kiezen voor een microwoning (Clinton, 2019). Naast een lage huur wordt de locatie dus ook als een belangrijk aspect van de microwoning beschouwd, aangezien eenpersoonshuishoudens volgens Platform31 vaak afhankelijk zijn van de fiets en het openbaar vervoer

(Platform 31, 2016). De gemeentes Den Haag en Rotterdam geven aan dat ze bij de bouw van microwoningen sturen op de realisatie hiervan rondom knooppunten van het openbaar vervoer. De locatie van microwoningen bepaalt volgens de gemeentes alles; microwoningen zijn verbonden aan hun lokale voorzieningen en niet aan hoog stedelijk gebied (Lansbergen, 2019). Ook in Amerika en Hong Kong is de belangrijkste reden van het bewonen van een microwoning de locatie (Urban Land Institute, 2014; Lau & Wei, 2018). Lansbergen noemt in zijn scriptie dat de faciliteiten rondom een woning belangrijker zijn dan de werkelijke locatie van de woning (Lansbergen, 2019). Echter, Bartolucci en Kurzaj stellen in hun onderzoek dat stedelingen de stad als verlengstuk van hun huis zien (Bartolucci & Kurzaj, 2003). Clinton noemt dat microwoningen vaak het best beschikbaar zijn binnen de wensen en budget van woningzoekenden, waardoor het bewonen van een klein huis dus niet vaak een bewuste overweging is geweest. De microwoning was eerder de enige optie (Clinton, 2019). Volgens Clinton wordt ook vaak gedacht dat microwoningen bewoond worden uit overwegingen die te maken hebben met milieubewustzijn. Dit komt echter niet in haar onderzoek naar voren als motivatie (Clinton, 2019). Een ander belangrijk aspect in de motivatie van het bewonen van een microwoning is woonidentiteit. Hierbij identificeert een bewoner zich met het huis en de locatie waar hij woont. Zo wordt de quote “vertel me waar je woont en ik vertel je wie je bent” gebruikt in het onderzoek van Platform 31. Dopper beargumenteert dat bewoners liever woonoppervlakte opgeven dan hun woonidentiteit. Echter, in de context van Amsterdam is er weinig bekend over de beweegredenen voor het verhuizen naar microwoningen.

Het is opmerkelijk dat in veel van de onderzoeken rondom het concept klein wonen wordt gekeken naar de effecten op de stad en de algemene samenleving, terwijl de bewoner van microwoningen nauwelijks aan bod komt (Platform 31, 2016; Architectuurcentrum Amsterdam, 2016; Dopper, 2017). In Hong Kong is wel onderzoek gedaan naar de invalshoek van de bewoner. Hieruit bleek dat microwoningbewoners ontevreden zijn en gemiddeld 30m² groter zouden willen wonen. Zij lijken ontevreden te zijn over hun woonoppervlakte, maar blijven klein wonen omdat hun woning centraal gelegen is (Lau & Wei, 2018).

In de masterscriptie van Lansbergen wordt beargumenteerd dat microwoningen wellicht kunnen zorgen voor vereenzaming en individualisering van bewoners aangezien er een snelle doorloop zou zijn in microwoningcomplexen (Lansbergen, 2019). De gemeente Amsterdam omschrijft in haar jongeren- en studentenhuysvesting plan 2019-2022 de doelstelling te hebben om innovatieve woonconcepten te stimuleren en aandacht te vragen voor gemeenschapsvorming in wooncomplexen. Zij ziet dit als een duurzame toevoeging aan de leefomgeving in Amsterdam (Gemeente Amsterdam, 2019). In Amsterdam bestaan al meerdere microwoningcomplexen waar het maken van sociale contacten in het woongebouw

gestimuleerd wordt door middel van het creëren van gemeenschappelijke ruimtes ofwel gemeenschapsvormende activiteiten (Gemeente Amsterdam, 2019).

2.6 Contact binnen microwoningcomplexen

Aangezien de stad Amsterdam drukker wordt, wordt het ook normaler om woningen of woonfaciliteiten met anderen te delen (VROM-raad, 2009; Chan, 2018). Een gemeenschappelijke ruimte is een ruimte die niet wordt bezit of wordt gebruikt door één huishouden. Kenkmann et al. schrijven dat de gemeenschap waarin woningen zich bevinden, de woning zelf en de ervaring van de bewoners kan vormen (Kenkmann et al., 2016). Volgens Putzel worden mensen sociaal-cultureel gedefinieerd door de connecties en relaties die zij hebben met anderen en worden mensen gevormd door de mensen met wie zij omgaan (Putzl, 2011). In een onderzoek van Mimi Rodin uit 1973 wordt omschreven dat, in de context van de Verenigde Staten, de meeste alleenstaanden die in een stad wonen wel eens met huisgenoten hebben samengewoond. Het onderzoek duidt ook aan dat jongeren (in dit geval gedefinieerd als 23- tot 28-jarigen) die alleen wonen niet vaak daadwerkelijk alleen zijn, aangezien er veel online of offline contact is met vrienden of familie. Zij zoeken dit contact dan ook actief op (Rodin, 1973). Dit duidt op een hoge behoefte aan externe contacten van personen zonder huisgenoten. Heath en Kenyon zien in Engeland vooral *young professionals* met huisgenoten wonen, mede door de toegankelijkheid van sociale contacten in de woning (Heath & Kenyon, 2010). Ook dit duidt op behoefte aan contact. Architectuurcentrum Amsterdam beargumenteert dat niet alle bewoners die dichtbij de stad willen wonen ook behoefte hebben aan sociale interactie dichtbij hun woning (Architectuurcentrum Amsterdam, 2016).

Er zijn verschillende perspectieven wat betreft de behoefte aan huisgenoten. Zo beargumenteert de VROM-raad dat er een toenemende behoefte is aan het wonen met gelijkgestemden (VROM-raad, 2009). Daarnaast wordt het steeds normaler om woningen of woonfaciliteiten met anderen te delen en bij anderen te gaan wonen met wie er geen familiale band is (Chan, 2018). Daarbij worden jongeren steeds flexibeler in de omgang met verschillende soorten mensen (Heath & Kenyon, 2010). Toch lijken volgens Clark et al. bewoners hun huisgenoten te selecteren op basis van vergelijkbaarheid. Dit gebeurt vooral op niveau van etniciteit en leeftijd. Volgens ditzelfde onderzoek lijken geslacht en inkomen niet belangrijk te zijn voor de selectie van medebewoners. Daarbij zijn er betere relaties wanneer huisgenoten zich in dezelfde levensfase (studerend, werkend) bevinden (Clark et al, 2017). Hoewel het erop lijkt dat er eisen worden gesteld aan medebewoners, willen bewoners volgens Clark het allerliefste alleen wonen (Clark et al, 2017). Dit strijkt met de motivaties die Clinton benoemt voor het bewonen van een microwoning, onder meer alleen wonen. Bewoners voelen zich te volwassen om huiselijke faciliteiten te delen met anderen en verhuizen naar een microwoning om een eigen badkamer en keuken te hebben (Clinton, 2019).

Toch worden veel microwoningcomplexen gebouwd waar bewoners naast de eigen woning met faciliteiten gebruik kunnen maken van gedeelde ruimtes. In Amsterdam worden al veel complexen bewoond waar deze gemeenschappelijke ruimtes aanwezig zijn (De Key, 2020; Stadgenoot, 2020; Alliantie, 2020; Eigen Haard, 2020). Deze gemeenschappelijke ruimtes, zoals een woonkamer of vergaderzaal, kunnen door alle bewoners van een complex gebruikt worden. Een beleidsadviseur van de gemeente Den Haag noemt het belang van stabiele woonmilieus en daarbij gemeenschapsvorming tussen bewoners. Andere beleidsadviseurs noemen ook het belang van een gemeenschap in een gebouw; plekken om elkaar te ontmoeten, diensten te delen om eenzaamheid tegen te gaan en sociale cohesie in een complex te creëren (Lansbergen, 2019). Dezelfde faciliteiten kunnen met de buurt gedeeld worden, wat zorgt voor betere interactie en verankering met de betreffende buurt (Architectuurcentrum Amsterdam, 2016). Volgens Clark et al. is het voor woongeluk van belang dat er een duidelijke scheiding wordt gemaakt tussen private en gedeelde ruimtes (Clark et al, 2017).

Chan noemt drie soorten gedeelde ruimtes: *urban sharing*, *living space sharing* en *shared social spaces*. Urban sharing is de publieke ruimte in de stad, living space sharing het delen van woonruimtes en shared social spaces ruimtes waarin werk en sociaal leven worden gedeeld. Gemeenschappelijke woonruimtes in wooncomplexen lijken een combinatie van een shared social space en een living space sharing te zijn (Chan, 2018). Uit het onderzoek van Kenkmann et al. blijkt dat activiteiten in gemeenschappelijke ruimtes anders ervaren worden dan sociale activiteiten buiten het gebouw (Kenkmann et al., 2016). Dit zou betekenen dat gemeenschappelijke ruimtes dus niet als thuis worden gezien, maar ook niet als buitenshuis.

2.7 Conclusie

Het probleem is de groeiende drukte in de stad die leidt tot een tekort aan woningen en een oververhitte woningmarkt. Vooral de grootste groep, het (jonge) eenpersoonshuishouden, groeit en creëert vraag op de woningmarkt. Om deze groep jongeren een thuis te geven, wordt er steeds kleiner gebouwd. De vraag is of deze ontwikkeling een goede is voor deze doelgroep. Zoals eerder genoemd mist het perspectief van de bewoner van de microwoning in huidige onderzoeken. Ook is het onbekend welke effecten klein wonen heeft op het woongeluk van de bewoner. Verder is er nog weinig onderzoek naar de behoefte vanuit bewoners om contact te hebben met medebewoners in complexen met zelfstandige woonruimtes. Uit onderzoek blijkt dat de locatie van een woning belangrijk is voor bewoners van microwoningen, omdat ze de stad zouden zien als verlengstuk van hun eigen woning. De vraag is vervolgens of dit betekent dat de bewoners gebruikmaken van de aangewezen ruimtes in hun woongebouwen. Er bestaat geen officieel of onofficieel overzicht met de bestaande microwoningcomplexen in Amsterdam. Er is al veel gezegd over de

motivaties van bewoners om in een microwoning te wonen. Echter, dit gebeurde vaak in een context buiten Amsterdam, Nederland of zelfs Europa (Clinton, 2019; Lau & Wei, 2018). Het is dus niet bekend of jongeren in Amsterdam de locatie ook als eerste motivatie zien voor het bewonen van een microwoning.

Hoofdstuk 3 - Onderzoeksvragen en onderzoeksafbakening

In dit hoofdstuk wordt het onderzoek afgebakend. Huidige onderzoeken naar klein wonen bestaan voornamelijk in de vorm van marktrapporten of analyses door onderzoeksbureaus. Er zijn nog weinig wetenschappelijke artikelen verschenen over microwoningen en daarbij wordt vooral de link tussen klein wonen en woonervaringen nog niet vaak gelegd. Hoewel deze scriptie geen officieel gepubliceerd onderzoek zal zijn, kan deze door het gebruik van de juiste methoden wellicht bijdragen aan dit huidige gat in de literatuur.

3.1 Onderzoeksvragen en onderzoeksafbakening

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de volgende hoofdvraag en daarbij horende subvragen:

Wat zijn de gebruiken en waarderingen van jonge eenpersoonshuishoudens van/voor de microwoning en het microwoningcomplex waarin zij wonen?

- 1. Welke microwoningcomplexen zijn er in de gemeente Amsterdam?*
- 2. Op welke manier selecteren bewoners hun microwoning?*
- 3. Hoe waarderen en gebruiken jonge eenpersoonshuishoudens hun microwoningen?*
- 4. Hoe waarderen en gebruiken jonge eenpersoonshuishoudens gemeenschappelijke ruimtes in microwoningcomplexen?*

Huidig onderzoek naar het fenomeen klein wonen in Nederland is vaak kwantitatief (Dopper, 2017; WoOn, 2018; De Vries, 2018). Een voorbeeld hiervan is het rapport van Stec-groep, waarbij enquêtes worden afgenomen die vervolgens tot statistieken worden verwerkt. De onderliggende beweegredenen of gedachtes van de bewoners worden echter niet onderzocht (Dopper, 2017). Daarnaast zijn er enkele kwalitatieve onderzoeken ten behoeve van microwoningen verricht (Lansbergen, 2019; Architectuurcentrum Amsterdam, 2016). Hierin komt de stem van de bewoner wederom niet aan bod. Bij de meeste eerdere onderzoeken gaat de onderzoeker in gesprek met beleidmakers, architecten, woningcorporaties en gemeenten over klein wonen. Er mist dus nog een kwalitatief onderzoek waarin de ervaring van de bewoner van de microwoning en zijn beweegredenen in de Nederlandse en Amsterdamse context worden onderzocht. Door relatief diepgaand kwalitatief onderzoek te verrichten, kunnen de werkelijke beweegredenen en ervaringen van microwoningbewoners naar voren komen. Het onderzoek heeft een verkennend karakter (Stebbins, 2001). Aangezien er nog niet veel bekend is over de effecten van klein

wonen op bewoners en het onderzoek enkel een kleine groep bewoners omvat, zijn de resultaten van dit onderzoek niet generaliseerbaar.

Iedere subvraag wordt beantwoord in een toegewezen hoofdstuk (4 tot en met 7), waarna deze uitwerkingen gebruikt worden om de hoofdvraag in hoofdstuk 8 te beantwoorden. De manier waarop de genoemde vragen beantwoord zijn, is omschreven in paragraaf 3.4.

3.2 Selectie respondenten

Zoals in paragraaf 2.1 is uitgelegd, zijn er in de wetenschap verschillende namen voor de respondenten van dit onderzoek: single, eenpersoonshuishouden of alleenstaande. Verder wordt de term ‘eenpersoonshuishouden’ aangehouden. Hiermee worden dus ook de singles en alleenstaanden bedoeld. In dit onderzoek worden de respondenten voornamelijk ‘respondenten’ genoemd.

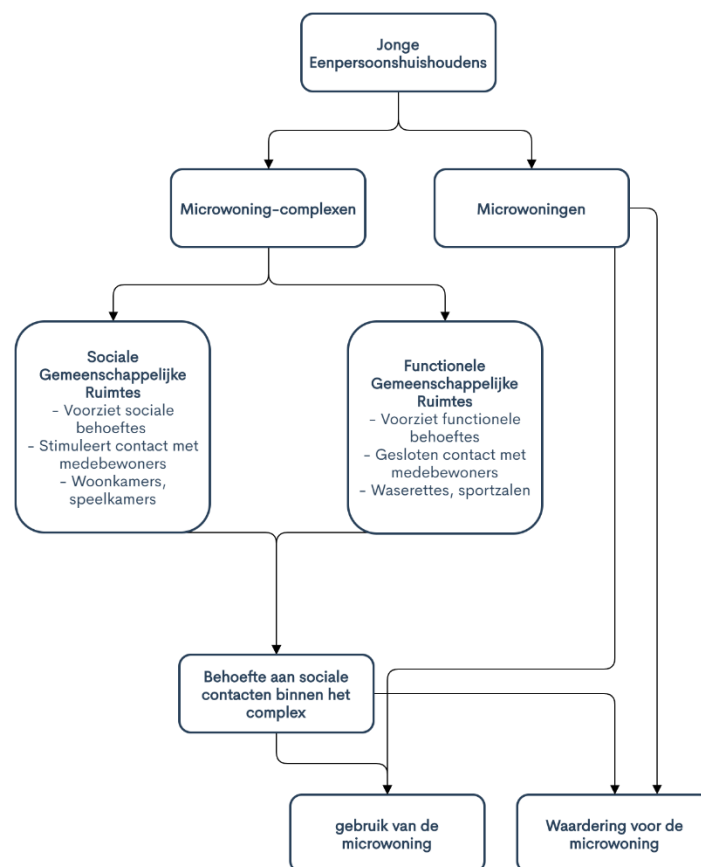
Er is gekozen om vijftien respondenten te interviewen voor het onderzoek. Deze respondenten voldoen aan een aantal voorwaarden zodat het onderzoek zich kon richten op een bepaalde doelgroep en daarbinnen specifiekere, betrouwbaardere resultaten geeft. Zo wonen alle respondenten in de gemeente Amsterdam in een microwoning zoals deze eerder is afgebakend: woningen kleiner dan 40m². Ook zijn alle respondenten niet ouder dan 28 jaar, omdat ze daarna niet meer in de categorie ‘jongere’ vallen volgens de gemeente Amsterdam (zie paragraaf 2.1). Om een vergelijking te maken, is geprobeerd een verdeling van 50/50 te maken tussen respondenten die wonen in een gebouw met sociale gemeenschappelijke ruimtes en respondenten die wonen in een gebouw met functionele gemeenschappelijke ruimtes. Het verschil tussen sociaal en functioneel wordt in de volgende subalinea toegelicht.

Bijlage 1 geeft het overzicht van de respondenten weer.

3.3 Conceptueel model

In het conceptueel model, zoals weergegeven in Figuur 2, wordt beschreven welke causale verbanden in dit onderzoek zijn onderzocht. Het model beslaat een groot deel van het onderzoek, maar is voornamelijk ontwikkeld voor de derde en vierde subonderzoeksvraag. Zoals de pijlen aangeven, was de verwachting dat de twee verschillende soorten gemeenschappelijke ruimtes invloed zouden hebben op de mate van behoefte van contact met burens, wat weer invloed zou hebben gehad op het gebruik en de waarderingen voor de woning van de jonge eenpersoonshuishoudens.

In hoofdstuk 2 werd toegelicht dat onderzoeker Chan gedeelde ruimtes in drie categorieën plaatste: urban sharing, living space sharing en shared social spaces. Om te kunnen onderzoeken op welke manier verschillende soorten gemeenschappelijke ruimtes invloed hebben op woonervaringen van bewoners in microwoningen, worden de gedeelde ruimtes in microwoningcomplexen op een soortgelijke manier verdeeld. In de context van dit onderzoek zijn gemeenschappelijke ruimtes functioneel of sociaal. Functionele gemeenschappelijke ruimtes worden gebruikt om aan een woonbehoefte te voldoen, zoals wasruimtes of grote gedeelde keukens, en sociale gemeenschappelijke ruimtes zijn de ruimtes die er zijn om contacten te leggen en sociale cohesie te vormen. Deze ruimtes hebben verder geen facilitaire functie. Voorbeelden zijn een gedeelde woonkamer of een dakterras.



Figuur 2: Conceptueel model

3.4 Onderzoeks- en analysemethoden subvragen

Zoals vermeld in het theoretisch kader is er in Amsterdam beperkt onderzoek verricht naar microwoningen. Er zijn in deze stad veel complexen met microwoningen aanwezig. Ook is Amsterdam vanuit een praktisch oogpunt (voor de onderzoeker) de beste keuze voor het onderzoek.

De opgestelde subvragen hebben ieder een eigen set onderzoeksmethoden. Dit hoofdstuk wordt dan ook aan de hand van deze subvragen opgedeeld.

3.4.1 Welke microwoningcomplexen zijn er in de gemeente Amsterdam?

Om deze vraag te kunnen beantwoorden, is er een overzicht opgesteld van de huidige microwoningcomplexen in Amsterdam. Deze data vormden een lijst en daaropvolgend een GIS-kaart. Ook is er online onderzoek gedaan naar alle Amsterdamse woningcorporaties en woningbouwverenigingen om te inventariseren welke microwoningcomplexen er in de stad aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 wordt verder toegelicht welke informatie per complex is verzameld. Na het verzamelen van deze informatie zijn de data verwerkt in het programma ArcMap (een *geographical information system programma*, ofwel GIS), waarmee ieder complex als punt op een kaart van de stadsregio Amsterdam is weergegeven. Naast deze basiskaart zijn er twee kaarten gemaakt op basis van de grootte en het bouwjaar van het microwoningcomplex.

Verder hebben de gemeente Amsterdam en een aantal woningcorporaties beleidsstukken opgesteld rondom (de toekomst van) microwoningen in Amsterdam. Deze beleidsstukken zijn geanalyseerd om de huidige situatie van de microwoning in Amsterdam te onderzoeken.

3.4.2 Overige subvragen

In de huidige literatuur over het gebruik van en de waardering voor ruimtes bestaan geen vaste criteria om de mate van gebruik en waarderings te bepalen. In dit onderzoek is de waardering voor en gebruik van de woning gemeten door middel van interviews met bewoners van microwoningen. Via diepte-interviews is geprobeerd te achterhalen hoe jonge eenpersoonshuishoudens hun microwoning waarderen en gebruiken. Door doorvoeld in gesprek te gaan middels kwalitatieve interviews zijn de motivatie en leefwereld van deelnemers belicht. Deze interviews waren semigestructureerd (Bryman, 2012). Om er zeker van te zijn dat de onderzoeksvragen tijdens het interview besproken werden, is er van tevoren een topiclijst opgesteld. Voor ieder interview werd dezelfde topiclijst gebruikt, zodat ieder interview dezelfde rode draad had. De gebruikte topiclijst is opgenomen in Bijlage 2.

De respondenten zijn in verband met de coronamaatregelen geselecteerd via persoonlijke contacten van de onderzoeker. De criteria waaraan de respondenten aan moesten voldoen, zijn het bewonen van een woning kleiner dan 40m², een leeftijd tussen de 18 en 28 jaar hebben en alleen wonen. Zo kwamen samenwonenden niet in aanmerking, omdat dit invloed zou kunnen hebben op de ervaring van de woning. Op deze manier is de kwaliteit van het onderzoek gewaarborgd. Ook is gekeken naar een evenwichtige verdeling tussen de

respondenten die in een gebouw met functionele of sociale gedeelde ruimtes wonen. Deze spreiding van respondenten gaf de kans om de omstandigheden van de aanwezige soort gemeenschappelijke ruimte in de complexen met elkaar te vergelijken en hoe deze ruimtes invloed hadden op de waardering en het gebruik van de woning en het woongebouw. De benadering en het interview zelf vonden vanwege het coronavirus en de daarbij genomen maatregelen van de Universiteit van Amsterdam enkel online via een videogesprek plaats.

Na een vergelijking met andere masterscripties over dit onderwerp (Lansbergen, 2019; Maaskant, 2018) was de conclusie dat een totaal van vijftien interviews afdoende zou zijn om de onderzoeksvraag te beantwoorden. De interviews zijn om de betrouwbaarheid van de antwoorden te waarborgen en respondenten vrij te kunnen laten spreken individueel afgenomen, en niet in groepsverband (Bryman, 2012). De audio van de interviews is opgenomen en er zijn notities gemaakt om steekwoorden te kunnen inbrengen tijdens het interview. Zo konden ter plekke nieuwe vragen aan de orde worden gesteld. In hoofdstuk 3.6 is de verdere ethiek van de interviews besproken. Het veldonderzoek is uitgevoerd in een periode van zes weken in maart/april 2020.

3.5 Analysemethoden verzamelde data

Nadat in de veldwerkperiode de interviews zijn afgenomen, zijn deze kritisch geanalyseerd. Dit is allereerst gedaan door middel van het coderen van de afgenomen interviews. Hierbij is de methode postcoderen gebruikt, waarbij codes na het eindigen van het veldonderzoek bepaald werden om de interviews te analyseren. Na het afnemen en transcriberen van de interviews was het corpus compleet en is dit opnieuw doorgenomen, waarna een lijst met codes ontstond. Deze lijst is opgenomen in Bijlage 3. Het programma ATLAS.ti is gebruikt om de interviews te coderen. Naar aanleiding van de codering werd een onderlinge samenhang duidelijk waarmee de onderzoeksvragen gedeeltelijk beantwoord konden worden. Zoals omschreven in de literatuurstudie zijn er geen bestaande schema's gevonden om woongebruik en waarderingen te categoriseren. Het gebruik en de waardering zijn geanalyseerd aan de hand van de bevindingen uit de interviews. Aan de hand van de analyses van de subvragen is uiteindelijk ook de hoofdvraag beantwoord.

3.6 Validiteit, ethiek en betrouwbaarheid

De uitkomsten zijn naar eigen inzicht geïnterpreteerd. Hierdoor was het soms een uitdaging om de betrouwbaarheid van de analyse te waarborgen. De betrouwbaarheid zou verhoogd kunnen worden door de analyse door meerdere onderzoekers uit te laten voeren, echter was dit binnen het bestek van deze masterscriptie niet mogelijk. Daartegenover is de codering transparant vastgelegd in ATLAS.ti. De

resultaten van het kwalitatief onderzoek zijn niet meetbaar, de verbanden tussen verschillende bevindingen zijn eveneens niet meetbaar. De onderzoeker heeft zelf ingeschat wat de verbanden zijn die uit de resultaten vloeiden. Wat de validiteit betreft, is dit een risico, maar de basis is transparant en controleerbaar.

Alle respondenten die participeren aan dit onderzoek hebben toestemming gegeven om hun gegevens te laten opnemen in dit onderzoek, de gegevens zijn anoniem verwerkt. Daarnaast is er per respondent een akkoord gevraagd voor het opnemen van de audio van het interview. Respondenten hadden het recht om dit te weigeren maar hebben dit niet gedaan.

Hoofdstuk 4 - Microwoningen in de gemeente Amsterdam

In dit hoofdstuk wordt subvraag 1 beantwoord: *Welke microwoningcomplexen zijn er in de gemeente Amsterdam?* Naast een opsomming van de microwoningcomplexen die er binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam zijn worden de complexen verder geanalyseerd op een aantal aspecten. Dit wordt onder andere gedaan middels een blik op het huidige beleid van de gemeente Amsterdam wat betreft microwoningen, het beleid van Amsterdamse woningcorporaties en een visuele weergave van de bestaande microwoningcomplexen aan de hand van een aantal ArcMap GIS kaarten. Hierdoor wordt subvraag 1 beantwoord en ontstaat er een schets van de huidige staat van de microwoning in de gemeente Amsterdam. Er is gekozen om enkel de microwoningcomplexen weer te geven, in plaats van losse woningen. Alleenstaande microwoningen zijn lastig te vinden en de weergave hiervan zou leiden tot een scheve representatie, aangezien lang niet alle losse microwoningen zouden kunnen worden weergegeven.

De gemeente Amsterdam definieert de kleine woning als een woning met een oppervlakte van minder dan 40m². De term microwoning wordt in de nota's van de gemeente niet gebruikt. In onderstaande analyses wordt de term kleine woning dan ook samen met de term microwoning gebruikt, refererend aan de definitie van de microwoning in dit onderzoek (alle woningen kleiner dan 40m²). Woningcorporaties gebruiken de term compact wonen. Wellicht is dit een iets mildere benaming van de microwoning die niet meteen verwijst naar oppervlakte, maar eerder naar het gebruik van de ruimte.

4.1 Beleid gemeente Amsterdam microwoningen

De gemeente Amsterdam heeft een aantal beleidsstukken gepubliceerd ten aanzien van wonen en de woonvisie van de stad. Dit houdt in dat de gemeente haar visie presenteert over de bestemming van huidige woningen in de gemeente en de toekomstvisie voor nieuwe woningen. Het belangrijkste document over wonen in Amsterdam is de Woonagenda 2025 (Gemeente Amsterdam, 2007). Hierin wordt richting gegeven aan het wenselijke woonbeleid voor Amsterdam in 2025. Als eerste wordt hierin genoemd dat woningen in gebieden met een relatief hogere marktwaarde vaak kleinere woningen zijn, terwijl de grotere woningen vaak in gebieden liggen die een lagere marktwaarde hebben. Dit is echter relatief en betekent niet direct dat alle kleine woningen in centrale gebieden liggen met hogere marktwaarde (Gemeente Amsterdam, 2017). Dit zal ook worden aangetoond met de opgestelde GIS-kaart. Verder wordt in de Woonagenda 2025 gerefereerd aan het recente beleid met betrekking tot kleine woningen in de regio Amsterdam. Dit beleid omvat een regeling waarbij nieuwe woningen met een oppervlakte van minder dan 40m² (de microwoning zoals gedefinieerd in dit onderzoek) extra punten krijgen bij het bepalen van de

WOZ-waarde van die woning. Dit betekent dus dat alle microwoningen die tussen 2018 en 2022 in de gemeente Amsterdam worden gebouwd extra punten ontvangen en dus een hogere WOZ-waarde hebben. Dit leidt tot een hogere verkoopprijs of een hogere maandelijkse huur (Huurcommissie, z.d.). Dit wordt gedaan door kleine woningen meer waarde te geven, waardoor ze duurder worden en op de woningmarkt van het lagere segment naar het middensegment opschuiven (Zijlstra, 2017). Volgens Wieringa Advocaten is dit gedaan om in het schaarstegebied Amsterdam de bouw van kleine, duurdere woningen te stimuleren, waardoor het middensegment van de woningmarkt groeit. In dit segment bestaat nu een groot tekort aan woningen. Dit beleid wijst erop dat de gemeente stimuleert om in Amsterdam meer microwoningen te bouwen voor woningzoekenden die in het middensegment een groter huis niet kunnen betalen. Echter, vanuit de gemeente bestaan geen concrete plannen met betrekking tot het bouwen van microwoningen. De gemeente ondersteunt wel plannen van instanties om microwoningen te bouwen.

De ‘woningbouwambitie’ van de gemeente Amsterdam wordt omschreven in het Woningbouwplan 2018-2025. Hierin wordt gesteld dat het bouwen van kleine woningen in de particuliere sector als rendabel gezien wordt. Dit rapport vermeldt ook dat er in Amsterdam veel kleine woningen zijn en worden bijgebouwd, wat inspeelt op het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens in de gemeente. Voor de aankomende jaren staan er 7.000 woningen voor jongeren en studenten op de bouwplanning. Verder wordt aangegeven dat het Amsterdamse college van burgemeester en wethouders graag in gesprek gaat met particuliere organisaties over de ontwikkeling van woonconcepten voor alleenstaanden waarbij faciliteiten door bewoners gedeeld worden (Gemeente Amsterdam, 2018). Dit laat zien dat de gemeente interesse heeft om gemeenschappelijke ruimtes in wooncomplexen te realiseren. Het is echter onduidelijk of dit om sociale of functionele gemeenschappelijke ruimtes gaat.

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 is een verzameling van de regels over huisvesting binnen de gemeente. Hierin wordt onder andere vermeld dat zelfstandige woonruimtes minstens 18m² moeten zijn. Ook wordt genoemd dat het opdelen van bestaande woningen naar meerdere kleinere woningen van minder dan 40m², ofwel woningvorming, enkel in bepaalde stadsdelen is toegestaan. De stadsdelen waar dit niet toegestaan is, zijn Centrum, Oost en Zuidoost (Gemeente Amsterdam, 2019). In het trendrapport van de stad in 2016 omschrijft de gemeente dat in de stadsdelen Oost en West een groot deel van de nieuwe woningen ‘klein’ is (Gemeente Amsterdam, 2016). Bovengenoemd beleid is dus alleen geldig voor het opdelen van al bestaande woningen. Het opsplitsen van bestaande, grotere woningen heeft als gevolg dat de woningvoorraad van Amsterdam wijzigt: het aantal grote woningen wordt minder en het aantal kleine woningen groeit. De gemeente geeft in de Huisvestingsverordening aan dat zij graag meebeweegt met de demografie van de stad, in dit geval een groei in eenpersoonshuishoudens. Hierbij passen volgens het

rapport kleine woningen. Echter, Amsterdam wil ook dat de woningvoorraad niet voornamelijk uit kleine woningen gaat bestaan. Om controle te behouden over de groei van het aandeel microwoningen en de eventuele vermindering van grotere woningen die hiermee gepaard gaat, heeft de gemeente ingesteld dat woningdeling enkel mogelijk is bij het aanvragen van een vergunning. Naast de genoemde oppervlakte- en locatie-eisen zijn er (geluids)isolatie-eisen waaraan nieuwe microwoningen moeten voldoen (Gemeente Amsterdam, 2019).

De gemeente heeft ook een document opgesteld met daarin de schaarste patronen van de Amsterdamse woningmarkt. Hierin wordt onder andere vermeld dat Amsterdam in vergelijking met andere regio's relatief een groot aandeel kleine woningen heeft. Dit wordt verklaard door een relatief hoog aandeel kleine (een- tot tweepersoons)huishoudens (Gemeente Amsterdam, 2019).

De onafhankelijke toezichthouder De Rekenkamer Amsterdam heeft kritiek op de Amsterdamse Woonagenda 2025. Zo ziet zij het huishouden met meer dan twee personen niet voldoende gerepresenteerd in het rapport. De nadruk ligt op het bouwen van kleine woningen, maar er zijn ook grotere woningen nodig om gezinnen te kunnen huisvesten. Verder heeft de gemeente de doelstelling om de komende jaren veel een- en tweekamerwoningen te realiseren, De Rekenkamer geeft hierbij de kritiek dat hierbij geen doelen voor de oppervlaktes van deze woningen zijn gesteld. Naar alle waarschijnlijkheid zullen er zonder restricties vanuit de gemeente voornamelijk microwoningen bijgebouwd worden. Dit zorgt volgens de toezichthouder voor een monotone woningvoorraad binnen Amsterdam, aangezien de microwoning met het geformuleerde beleid dominant wordt in de woningbouw (Rekenkamer Amsterdam, 2017). Er is meer kritiek op de microwoning en deze wordt in paragraaf 8.2 toegelicht.

4.2 Beleid Amsterdamse woningcorporaties microwoningen

Naast de gemeente heeft een aantal Amsterdamse woningcorporaties beleid opgesteld over microwoningen, hoewel deze vrij summier zijn.

Woningcorporatie De Key beschouwt zichzelf als een corporatie die is gericht op starters op de woningmarkt. Een groot deel van de woningen die in het bezit zijn van deze corporatie zijn relatief kleine woningen, vaak geplaatst in verticale gebouwen. De Key wil zich in de toekomst richten op onder andere een 'flexibele woningportefeuille'. Dit houdt onder meer in dat de woningcorporatie het aanbod in kleine woningen zal vergroten door nieuwbouw te ontwikkelen en bestaande bouw anders te labelen. Hierdoor hebben meer woningstarters kans op een woning in Amsterdam, aldus de corporatie (De Key, z.d.).

Woningcorporatie Ymere geeft aan de komende jaren meer compacte woningen bij te gaan bouwen. Hierbij wordt echter wel een gemiddelde oppervlakte van 46m² genoemd. Dit is net iets groter dan de vastgestelde maximale oppervlakte van een microwoning voor dit onderzoek. Stadgenoot geeft aan hetzelfde doel te hebben, waarbij het met name wil investeren in woningen die geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens in centrale gebieden van de stad. Rochdale zegt zich te willen focussen op compacte doch kwalitatief goede nieuwe woningen (Ymere, z.d.; Stadgenoot, 2016; Rochdale, 2016).

4.3 Analyse overzicht microwoningcomplexen in Amsterdam

Om een inzage te krijgen in de huidige situatie van microwoningen in de gemeente Amsterdam is getracht een overzicht op te stellen van de bestaande microwoningcomplexen in Amsterdam. Ten eerste zijn er criteria opgesteld waaraan een microwoningcomplex moet voldoen om meegenomen te worden in dit overzicht, zodat de resultaten betrouwbaar zijn en er een degelijke vergelijking gemaakt kan worden tussen de aanwezige complexen.

De geselecteerde complexen zijn bewoond. Hoewel er in Amsterdam nog veel microwoningprojecten in de bouw- of ontwikkelingsfase zitten, is het moeilijk om te achterhalen hoe deze er precies uit zullen gaan zien. Er is daarom gekozen om alleen te kijken naar gerealiseerde microwoningcomplexen. Daarnaast is besloten om complexen te categoriseren als microwoningcomplex als de meerderheid van de aanwezige woningen volgens de afbakening van dit onderzoek micro is. Het gaat dus enkel om complexen waarbij minstens 51% van de woningen kleiner is dan 40m². Verder is het een vereiste dat het complex zich binnen de grenzen van de gemeente Amsterdam bevindt. Er zijn 43 complexen gevonden die aan bovenstaande criteria voldoen. Deze zijn weergegeven in Bijlage 4. In de volgende alinea's worden de gegevens geanalyseerd die in deze tabel zijn weergegeven. Op de Y-as van de tabel worden de volgende aspecten per complex opgesomd:

(Eventuele) naam	Adres	Ontwikkelaar/verhuurder	Opleverjaar	Vraag-/huurprijs (per maand)	Huurtoeslag mogelijk?
Sociale- of studentenhuur?	Enkel eenpersoonshuishoudens toegestaan?	Toelatingseisen bewoners	Oppervlakte woningen	Gemeenschappelijke ruimtes	

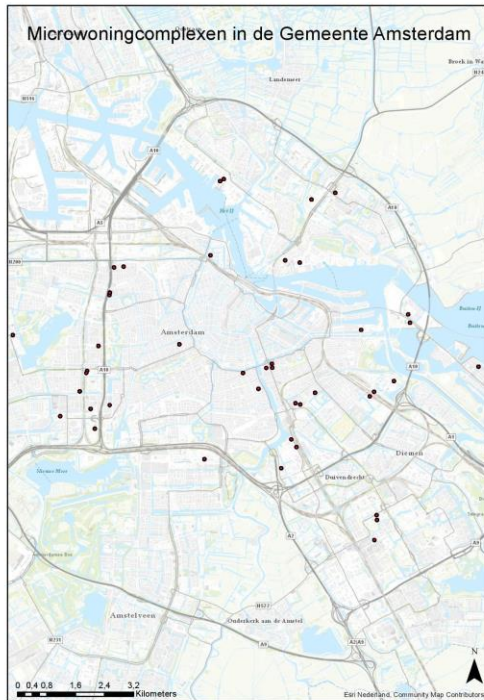
De meeste microwoningcomplexen worden gerealiseerd door woningcorporaties. Woonstichting De Key en DUWO hebben een relatief groot aandeel hierin. De Key noemt zichzelf ‘dé jongerenhuisvester van Amsterdam’ en DUWO realiseert en beheert enkel studentenwoningen. Dit zijn dan ook de grootste targetgroepen voor microwoningen (platform31, 2016), waardoor deze corporaties waarschijnlijk veel van dit soort complexen hebben gerealiseerd. Het grootste aandeel van de complexen is in de afgelopen vijf jaar gerealiseerd (29 complexen), wat opnieuw de recente groei van de microwoning in Amsterdam onderstreept. Het gemiddelde aantal woningen per complex is 290. Een verband dat opvalt, is dat de kleinere complexen qua woningaantallen (tot 77 woningen) bijna allemaal vóór 2012 gebouwd zijn, met uitzondering van het DUWO-complex op de Eerste Ringdijkstraat dat in 2007 is gebouwd.

Voor bijna alle woningen in de complexen is het mogelijk om huurtoeslag aan te vragen, waardoor de werkelijke huurprijzen per maand lager zullen uitvallen dan wordt vermeld. De meeste huurprijzen bedragen tussen de €400,- tot €600,- per maand, met enkele uitschieters waar dan ook geen huurtoeslag voor aan te vragen is. Niet alle complexen waar huurtoeslag mogelijk is zijn officieel sociale huurwoningen. Het grootste gedeelte van de woningen in de complexen is bedoeld om door één persoon bewoond te worden. Volgens websites van een aantal complexen heeft dit te maken met beleid van de gemeente Amsterdam en inschrijfmogelijkheden op het adres van de woningen. Bijna alle complexen hebben wel een toelatingseis voor de bewoners. Zij moeten of een bepaalde leeftijd hebben of student zijn. Bij een groot deel van de sociale huurwoningen is er ook nog een minimale én maximale inkomenseis. Een groot deel van de complexen is een zogenaamde jongerenwoning. Dit zijn opstapwoningen voor starters in de woningmarkt. Volgend beleid van de gemeente Amsterdam tekenen bewoners van deze complexen huurcontracten van maximaal 5 jaar. In deze periode is het de bedoeling dat de bewoners op zoek gaan naar een vaste woning voor onbepaalde tijd (Gemeente Amsterdam, 2018).

De oppervlaktes van de woningen in de complexen variëren van 14 tot 48m². De meest voorkomende oppervlaktes liggen tussen de 20 en 30m². Verder zijn er 23 microwoningcomplexen met sociale gemeenschappelijke ruimtes en 20 microwoningcomplexen met functionele gemeenschappelijke ruimtes. Echter, veel van de sociale gemeenschappelijke ruimtes zijn in de buitenlucht (gemeenschappelijke balkons, dakterrassen en binnentuinen) waardoor sociale bijeenkomsten in de wintermaanden moeilijker kunnen plaatsvinden. Er zijn 14 microwoningcomplexen die daadwerkelijk een verwarmde gemeenschappelijke ruimte voor sociale activiteiten hebben.

Een kanttekening bij de opgestelde tabel is dat een deel van de gegevens van een aantal complexen mist. Er is contact opgenomen met alle ontwikkelaars dan wel verhuurders die vermeld zijn, maar het was niet

mogelijk om alle partijen daadwerkelijk te spreken. Aangezien veel complexen geen of een incomplete website hebben, is het dan lastig om bepaalde gegevens te achterhalen. De analyse is opgesteld met de beschikbare gegevens. Ook is de lijst naar alle waarschijnlijkheid niet compleet. Veel complexen zijn gevonden door contact met woningcorporaties en grote ontwikkelaars, maar er zullen ook complexen zijn die door private instanties zijn opgezet. Vooral koopwoningen zijn moeilijker te traceren waardoor er waarschijnlijk daadwerkelijk meer microwoningcomplexen in Amsterdam zijn dan dit overzicht aangeeft.



4.4 Geografische weergave microwoningcomplexen in de gemeente Amsterdam

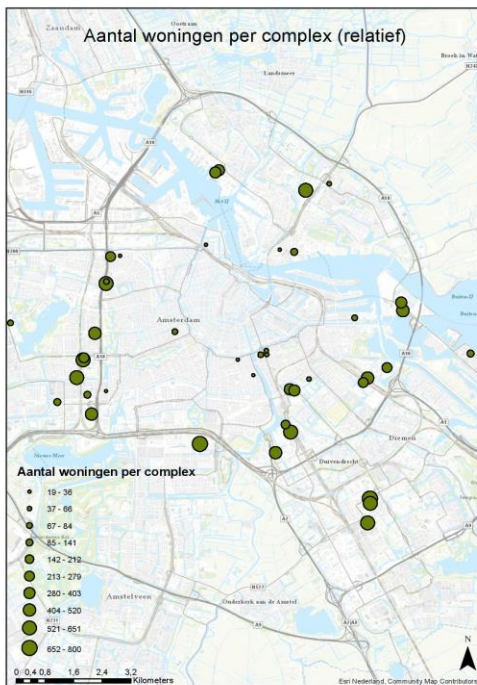
Aan de hand van het overzicht met Amsterdamse microwoningcomplexen is er een GIS-kaart opgesteld. Hierop worden de complexen als punten op de kaart van Amsterdam weergegeven. In deze paragraaf worden de geografische aspecten van dit overzicht geanalyseerd en wat de locatie, in combinatie met andere aspecten van de complexen, zegt over de huidige situatie van microwoningcomplexen in Amsterdam.

Wat opvallend is aan de kaart is dat de meeste microwoningcomplexen in het westen en oosten van de stad en rondom de ring gevestigd zijn. Stadsdeel Oost en West beschikken over de meeste microwoningcomplexen. In stadsdeel Zuid en Centrum zijn er beduidend minder complexen

aanwezig. Deze patronen zouden verklaard kunnen worden door de huidige woningmarkt in de genoemde stadsdelen. Volgens cijfers uit 2014 van verhuursite Pararius zijn Zuid en Centrum de twee duurste stadsdelen om in te wonen. De huurprijzen variëren er van € 21,03 tot € 22,26 per vierkante meter, terwijl de overige stadsdelen een gemiddelde huurprijs van € 14,46 tot € 19,79 per vierkante meter hebben. Hierbij zijn stadsdelen Noord en Nieuw-West de goedkoopste regio's (Pararius, 2014). Amsterdam Zuidoost wordt niet in de analyse van Pararius meegenomen. Er zijn ook opvallend weinig microwoningcomplexen in dit deel van de stad.

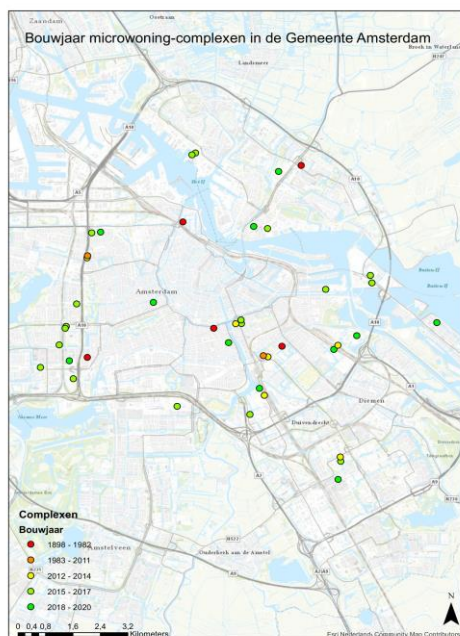
Sommige locaties lijken zogenaamde hotspots voor microwoningcomplexen. Het gebied rond de campus van de Hogeschool van Amsterdam aan de Wibautstraat in stadsdeel Oost en het gebied rond het metrostation Heemstedestraat in stadsdeel Nieuw-West hebben een aantal geclusterde microwoningcomplexen. Een verklaring hiervoor is dat rond deze locaties überhaupt veel nieuwbouw wordt gebouwd, onder de noemer van de Amstelcampus van de Hogeschool van Amsterdam en een vrijgekomen

braakliggend land rondom de metrolijn in Nieuw-West. Dit geeft kans tot het bouwen van grote complexen, waaronder microwoningcomplexen.



Een tweede kaart geeft het aantal woningen per complex weer. De bolletjes op de kaart geven de grootte van het complex weer. Gelet op de grootte van de microwoningcomplexen valt op dat de relatief grotere complexen zich rondom en buiten de ring bevinden. De kleinere microwoningcomplexen liggen dicht bij het centrum van de stad. Ook dit heeft hoogstwaarschijnlijk te maken met de woningmarkt en de grondprijzen van deze regio's.

De derde kaart geeft de bouwjaren van de complexen weer. Zichtbaar is dat opnieuw een onderscheid bestaat tussen de centraal en niet-centraal gelegen microwoningcomplexen. De meeste oudere complexen (gebouwd tussen 1898 en 2011) bevinden zich in de stadsdelen Centrum en het noordelijke deel van stadsdeel Oost, terwijl de nieuwere complexen (gebouwd tussen 2011 en 2020) zich in de stadsdelen Zuidoost, Nieuw-West en Noord bevinden. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de bouw mogelijkheden die deze stadsdelen in recente jaren boden.



Kaarten voor de oppervlakten en huurprijzen van de woningen zijn niet gemaakt, aangezien deze erg dicht bij elkaar liggen. Hieruit zouden geen nuttige analyses gehaald kunnen worden.

Vergrote versies van de kaarten zijn opgenomen in de Bijlagen 5, 6 en 7.

4.5 Conclusie en beantwoording subvraag

In dit hoofdstuk is geprobeerd een overzicht te schetsen van de huidige situatie rondom microwoningcomplexen in de gemeente Amsterdam. Het beleid van de gemeente en de Amsterdamse

woningcorporaties wijst erop dat de microwoning als een onderdeel van de toekomst van de stad gezien wordt. Het toekomstig woningbouwbeleid wordt erop ingesteld en woningcorporaties hebben veel plannen en ambities voor toekomstige microwoningcomplexen. Hoewel de gemeente deze plannen ondersteunt, stelt zij ook barrières op met beperkingen van het opsplitsen van bestaande woningen. Echter, de gemeente stimuleert de bouw van microwoningen ook met een extra puntentelling voor alle woningen binnen de gemeentegrenzen met een oppervlakte van minder dan 40m². Het aantal microwoningcomplexen dat nu al bewoond wordt in Amsterdam laat een aantal trends zien. Zo worden de complexen steeds groter in woningaantallen. Ze behouden de betaalbaarheid voor de starters op de woningmarkt. Ook de bereikbaarheid dan wel locatie lijkt een rode lijn voor de plaatsing van microwoningen te zijn. Deze liggen binnen de ring, vlakbij de ring of dichtbij een knooppunt van het openbaar vervoer. Verder is er een algehele groei te zien in het aantal microwoningcomplexen dat jaarlijks gerealiseerd wordt. Dit alles toont aan dat het relevant is om de meningen van de bewoners van de huidige microwoningen te onderzoeken, bijvoorbeeld over wat zij belangrijk vinden. Mogelijk geven deze meningen ideeën voor de bouw van toekomstige microwoningen. Daarbij kan er advies worden gegeven voor de manier waarop instanties hierop in kunnen spelen.

Hoofdstuk 5 - De weg naar de microwoning: motivatie en selectie

In dit hoofdstuk worden de factoren bestudeerd die respondenten motiveren en beïnvloeden tot de bewoning van een microwoning. Ook wordt geanalyseerd hoe respondenten hun huidige microwoning verworven hebben en wat hierbij toentertijd belangrijk was. Tijdens de interviews is aandacht besteed aan het selectieproces van de woningen van de respondenten. Dit houdt in dat er gekeken is naar de manier waarop gezocht is naar de woning, hoe de uiteindelijke keuze is gevallen op de betreffende woning en wat de overwegingen daarbij waren. Er zijn zowel overeenkomsten als verschillen zichtbaar tussen de respondenten. Deze worden in dit hoofdstuk toegelicht. Aan de hand van het voorgaande wordt subvraag 2 van dit onderzoek beantwoord: *Op welke manier selecteren bewoners hun microwoning?*

5.1 Motivatie verhuizing naar nieuwe woning

Om te beginnen hadden respondenten verschillende motieven om hun vorige woning te verlaten. Een deel van de respondenten wilde graag voor het eerst op zichzelf gaan wonen en een ander deel verhuisde uit noodzaak omdat het contract bij de vorige woning afliep of omdat de oude woning een studentenwoning betreft en de respondent klaar was met studeren.

Een van de respondenten, een 24-jarige studente met een microwoning in het stadsdeel Nieuw-West, noemt als motivatie het verlangen naar meer vrijheid, iets wat ze in haar ouderlijk huis miste: *“... Ik wilde wel gewoon mijn eigen plekje... eigen verantwoordelijkheid... zelf kleren wassen enzo, dat soort dingen.”* Hiermee wordt het verlangen naar een zelfstandige plek en het alleen wonen aangestipt. Ook respondenten die al een tijdje uit huis zijn, maar met anderen huisgenoten samenwonen, hebben deze behoefte. Naast het niet hoeven opruimen van andermans rommel beschouwden de respondenten het hebben van een eigen badkamer en keuken als zeer waardevol. Zo uitte een respondent van 22 jaar met een microwoning in het stadsdeel Zuid zich over het alleen wonen zonder huisgenoten: *“Je hebt alles voor jezelf, alles wat je vies maakt doe je gewoon voor jezelf zeg maar... het is niet dat je iemands anders rommel aan het opruimen bent enzo.”* Een respondent van 24 jaar in het stadsdeel Nieuw-West ging opzettelijk op zoek naar een zelfstandige woning: *“Ik had geen zin om met andere mensen dan elke keer rekening te houden of elke keer als je zeg maar in mijn keuken wil om iets te maken.... en dan kom je mensen tegen en dan moet je misschien praten en dan heb ik gewoon niet altijd behoefte aan.”*

Tegelijkertijd was ook een deel van de respondenten bewust op zoek naar een woning met huisgenoten. De eenvoudige sociale interactie werden als voordeel genoemd door de 27-jarige respondent in het stadsdeel Noord: *“...dat het standaard was dat je samen ontbeet of samen at, maar dat je ook prima wel je eigen*

ruimte kon op zoeken. In ieder geval in je eigen kamer, maar dat je dat sociale heel makkelijk kan op zoeken.” Ook een andere respondent in het stadsdeel Noord miste het sociale contact van haar vorige woning: *“...altijd als je thuis kwam, dat je dan een praatje maakte ... en daarna weer je eigen ding kon doen of in de avond als je klaar bent met studie of werk of iets, dat je dan even sociaal contact kan hebben”*. Het alleen kunnen wonen bleek dus niet altijd een even grote motivator bij het kiezen van een microwoning. Bovengenoemde respondenten gaven dan ook aan de voorkeur te hebben om met huisgenoten samen te wonen, maar dit niet konden vinden in Amsterdam, waarna ze voor de microwoning hebben gekozen. Hieruit blijkt dat alleen wonen niet altijd een gewenste keuze is.

5.2 Eisen bij verwerving nieuwe woning

Veel respondenten stelden geen uitgesproken eisen aan hun nieuwe woning, zolang ze maar in Amsterdam konden wonen. Bij doorvragen blijken echter locatie en omgeving binnen de stad de voornaamste pluspunten van de nieuwe woning. Zo benoemt de studente van 23 het belang van de locatie van haar woning. Zij wilde het liefst binnen de zogeheten ring wonen: *“Maar vooral gewoon omdat ik ja, de UvA, Roeterseiland zit gewoon natuurlijk wel redelijk in de buurt van het centrum en ik dacht: ja als ik dan helemaal in Nieuw-West woon, dan ben ik elke dag een uur bijna aan het reizen.”* De relatieve locatie van de microwoning ten opzichte van faciliteiten als school, werk en het stadscentrum, en een gunstige locatie ten opzichte van vrienden en familie noemden de respondenten vaker als iets waar ze op letten bij het zoeken van een woning. Naast de absolute locatie van de woning was ook de buurt belangrijk voor respondenten, waarbij de vrouwelijke respondenten vooral veiligheid noemden. Een 27-jarige projectassistente, bewoonster van een microwoning op IJburg, vertelt dat de levendigheid van de buurt haar voornamelijk aansprak: *“Mensen die je gewoon gezellig op straat ziet lopen of voorbij ziet fietsen. Dus dat is, ja, dat is wat me aansprak, het meest.”*

Respondenten gaven na doorvragen ook aan niet te veel te willen betalen voor hun woning. Aangezien alle woningen die via het sociale woningnetwerk verworven werden al onder een bepaalde maximum huurprijs (€ 732,14 per maand) vielen, letten de meesten daar niet bewust op. De 24-jarige studente psychologie met een microwoning in het stadsdeel Nieuw-West vertelt: I – *“Was de prijs ook iets waar je op lette toen je voor het eerst ging reageren op woningen?”* R – *“Nee, want alle woningen zijn ongeveer hetzelfde voor studentenwoningen. Het is hetzelfde volgens mij.”*

Ook de oppervlakte bleek geen harde eis te zijn bij het zoeken van een nieuwe woning. Veel respondenten hadden geen minimum- of maximaal aantal vierkante meters in hun hoofd bij het zoeken van een nieuwe woning. De overige respondenten hielden het oppervlak van hun vorige woning aan als minimum, zoals de

24-jarige studente met een microwoning in het stadsdeel Noord. Zij had langere tijd op een kamer van 10m² gewoond en wilde nu niet kleiner dan dat wonen.

De criteria die respondenten hadden voor een nieuwe woning werden sterk beïnvloed door de oververhitte woningmarkt in Amsterdam. Op de vraag *Stelde je eisen aan de woning bij het zoeken daarvan?* antwoordt een 23-jarige sociaal medewerker dat ze al snel door had dat het in Amsterdam erg moeilijk was om een woning te vinden die aan al haar wensen voldeed: *“Eerst wel, maar daarna minder omdat ik merkte dat, ik wist wel dat het moeilijk was om een woning te zoeken, maar het was echt nog moeilijker dan ik dacht.”* De situatie van de woningmarkt was bij de respondenten bekend en het lijkt erop dat de eisen voor de woning hieraan werden aangepast naar minder dan de eigenlijke woonwensen. Respondenten werden minder kritisch en kieskeurig.

5.3 Verwerving microwoning

Bijna alle respondenten hebben hun microwoning verworven via een sociaal platform zoals Woningnet Amsterdam, Room.nl of Studentenwoningweb. Er kan in dit onderzoek dus niets gezegd worden over het verwervingsproces van een microwoning op de particuliere markt. Voor de respondenten met woningen in een complex met sociale gemeenschappelijke ruimtes vond een aanmelding plaats op basis van wachttijd, vaak in combinatie met het schrijven van een motivatiebrief voor de woning. Aangezien veel van de respondenten zijn geboren in Amsterdam en hun familie in Amsterdam hebben wonen, stonden zij al langere tijd ingeschreven op de genoemde websites, waardoor ze meer kans maakten op een microwoning met sociale huur. Wisselend waren respondenten actief op zoek naar een woning of kwam de huidige woning toevallig op hun pad. Een mannelijke respondent met een microwoning in stadsdeel Oost huurt zijn woning illegaal onder van een vriend, een studenten in stadsdeel centrum heeft haar microwoning dankzij financiële steun van haar ouders gekocht en een 22-jarige studenten heeft de microwoning ‘gewonnen’ tijdens een loting in de introductieweek van de Universiteit van Amsterdam.

5.4 Conclusie en beantwoording subvraag

Over het algemeen verschillen de respondenten van mening als het gaat om de gestelde eisen aan en motivatie voor het bewonen van een microwoning. Zo was voor een deel van de respondenten het alleen wonen een eis, terwijl dit voor een ander deel juist helemaal niet van belang was. Deze groep had zelfs een lichte voorkeur voor het samenwonen met huisgenoten. Wel zijn de respondenten het eens over het belang van de locatie van hun woning; waar de woning zich bevindt lijkt essentieel te zijn voor de respondenten. Ze willen graag dichtbij hun dagelijkse activiteiten en dierbaren wonen en daarnaast in een veilige, fijne

buurt wonen. Door de aard van de woningen werd er vaak niet gelet op de maandelijkse huurprijs van de woningen. Deze lag al onder een bepaalde grens die voldeed aan de eisen van de respondenten.

Van betekenis voor dit onderzoek is dat veel respondenten geen eisen leken te stellen aan het oppervlak van hun woning. Er waren geen respondenten die principieel niet in een microwoning wilden wonen. Het hebben van een huis in de stad was het allerbelangrijkst. Wat betreft de gestelde eisen en de motivatie lijkt geen onderscheid te bestaan tussen bewoners van complexen met sociale gemeenschappelijke ruimtes en bewoners van complexen met functionele gemeenschappelijke ruimtes.

De manier waarop bewoners hun microwoning selecteren, lijkt dus gebaseerd te zijn op de beschikbaarheid op de markt in combinatie met, voornamelijk, de ligging van de woning. Bij doorvragen hebben de respondenten wensen voor de woning, maar deze zetten zij niet om naar harde eisen die tijdens het zoekproces worden gesteld. De woning wordt uiteindelijk gevonden op basis van inschrijftijd bij bepaalde websites, waar soms nog een extra selectieproces bij hoort in de vorm van het schrijven van een motivatie voor de woning.

Hoofdstuk 6 - Gebruik van en waardering voor de microwoning

In dit hoofdstuk wordt het hoofdonderwerp van dit onderzoek geanalyseerd, namelijk hoe de respondenten hun microwoning gebruiken en waarderen. Aan de hand van de afgenomen interviews met microwoningbewoners worden de bevindingen in subparagrafen weergegeven. Verder worden quotes gebruikt om de ingenomen standpunten kracht bij te zetten en worden de bevindingen in de conclusie in een kort overzicht uiteengezet. Dit hoofdstuk beantwoordt de subvraag *Hoe waarderen en gebruiken jonge eenpersoonshuishoudens hun microwoningen?*

6.1 Gebruik van de microwoning

Een groot deel van de respondenten is student. Door drukke sociale levens en verplichtingen buitenshuis zijn de studerende respondenten minder vaak thuis. Een aantal van de studenten geeft aan dat het hierdoor minder uitmaakt dat ze in een kleinere kamer wonen. De woning wordt eerder gezien als een uitvalsbasis dan als een echt thuis. Zo geeft ook de 22-jarige studente in het stadsdeel Oost aan dat zij bijna niet thuis is overdag: *“En ik ben eigenlijk... zonder het Corona gebeuren, was ik eigenlijk gewoon hier aan het slapen en ja, avondeten soms, ook niet eens zo heel vaak. Maar.... dan ging ik naar de universiteit zeg maar. Dus ik was nooit echt overdag heel vaak hier thuis.”* Ook de werkende respondenten zeggen niet vaak thuis te zijn door lange werkdagen buitenshuis en sociale activiteiten die eveneens ergens anders plaatsvinden.

Door de vele activiteiten buitenshuis hebben de microwoningbewoners er wellicht niet zoveel behoefte aan bewust vaker naar buiten te gaan om aan hun woning te ‘ontsnappen’. De behoefte om een blokje om gaan of buiten iets doen omdat de woning klein is, is iets waarin de respondenten zichzelf dus niet herkennen. Wel halen sommige respondenten in de interviews de effecten van de coronacrisis op de woonervaring aan. Zo zijn de woningen die normaal als uitvalsbasis gezien worden opeens beklemmender geworden, zoals in het geval van een studente met een microwoning in het stadsdeel Nieuw West: *“Naja in een paar stappen ben je door m'n huis heen. En zeg maar, in normale tijden, ben ik ook gewoon heel veel niet thuis. En dan vind ik het niet heel erg. Maar als ik wat langer thuis ben dan merk ik het wel”*. Doordat sociale activiteiten buitenshuis tijdens de *lockdown* wegvielen en de bewoners tijdens de quarantaineperiode meer alleen thuis waren dan normaal, heeft de grootte van de woning effect op het woongenot van een deel van de respondenten. Deze respondenten krijgen sneller het gevoel dat ‘de muren op hen afkomen’. Anderen zijn voor onbepaalde tijd terug naar hun ouderlijk huis gegaan, terwijl de eigen woning wel wordt aangehouden. De interviews zijn in maart en april zijn afgenomen, het begin van de quarantaineperiode, waardoor de volledige effecten van de thuisquarantaine op de bewoners niet omschreven kunnen worden in dit onderzoek.

Voordat de coronamaatregelen werden ingevoerd, gaf het overgrote deel van de respondenten aan dat hun woning het vaakst gebruikt werd als ontmoetingsplek, omdat hun vrienden het prettig vinden dat de respondenten geen huisgenoten hebben. Hier hoeft dan geen rekening mee te worden gehouden wanneer de bewoner iemand uitnodigt. Daarnaast wordt het gebruik van een eigen keuken en badkamer als een groot voordeel gezien bij het ontvangen van gasten. Verder zijn de respondenten vaak een van de weinigen in hun vriendenkring die een woning voor zichzelf hebben, zoals bij de 22-jarige studente in het stadsdeel Oost het geval is: *“Ik nodig eigenlijk juist best wel vaak mensen uit. Want de meeste mensen wonen nog kleiner dan ik...”*. De grootte van de woning wordt bij het uitnodigen van gasten bijna niet als problematisch gezien, hoewel men soms op de grond of op het bed moet zitten. De meeste respondenten vinden dit niet bezwaarlijk, zoals de 24-jarige student in het stadsdeel Oost: *“Ik heb een klein bankje en een stoel. Dus als er mensen over komen, kunnen ze op de grond zitten. En dat vind ik niet per se heel erg”*. Een respondent is stadsdeel Noord vertelt dat ze door de grootte van haar woning minder gastvrij is; ze vindt het vervelend om mensen uit te nodigen, omdat gasten op de grond moeten zitten: *“Ik ben niet heel gastvrij en ik denk wel dat dat door de kleine ruimte komt”*. Verder beschouwen de respondenten de oppervlakte van de woningen niet als negatief.

6.2 Waardering van de microwoning

Over het algemeen waarderen de respondenten hun microwoning. De woning past bij de leefstijl van de respondenten en zij hebben (op één respondent na) in de nabije toekomst niet de intentie om te verhuizen. Vaak wordt de waarde van de woning door de respondent bepaald door deze te vergelijken met de vorige huisvesting van de respondent, waarbij de microwoning vaak een verbetering is. Hierdoor bekijkt de respondent de waarde van de microwoning niet op zichzelf maar eerder in relativering met vorige woningen. Ook wordt de woning meer gewaardeerd door de tijdelijke aard (studentencontract of vijfjarencontract) ervan. Het is onduidelijk of bewoners de woning minder zouden waarderen wanneer deze permanent zou zijn.

Een belangrijke eis bij het zoeken van de woning was de ligging van de woonruimte. Ook bij de waardering van de woning komt dit aspect naar voren. Respondenten zeggen blij te zijn met de relatieve ligging van hun woning ten opzichte van het openbaar vervoer, het stadscentrum of andere faciliteiten, zoals de supermarkt, school of de woningen van vrienden en familie. De respondenten zien ook de lage huurprijs van hun woning als pluspunt.

De respondenten ervaren bijna allemaal hun woning niet als klein. Zoals eerder genoemd, is de grootte dan ook vaak geen harde eis bij het zoeken van een woning. Respondenten geven aan momenteel genoeg te hebben aan een beperkt oppervlakte. Veelal wordt de locatie en het zelfstandig wonen als belangrijker gezien dan de ruimte in de woning, zoals omschreven in paragraaf 5.3. Een respondent van 26 jaar in het stadsdeel Noord is als enige minder tevreden over haar microwoning. Bij haar spelen de vorm van de woning en voornamelijk de lichtinval bij de woning een grote rol bij haar intentie om op zoek te gaan naar een andere woning. Natuurlijke lichtinval wordt vaker benoemd als belangrijk in de woning. Respondenten willen graag een woning met veel zon en waarderen veel lichtinval in hun huis, zoals een 23-jarige studente in een microwoning van 18m²: *“En ik word elke ochtend wakker met de zon en heel veel licht, dus dat vind ik... dat is altijd wel heel fijn. Dat je dan binnenkomt en de zon schijnt dan is het echt 'ah, mooi huisje'.”* Daarnaast benoemt een aantal respondenten dat het uitzicht vanuit de woning bijdraagt aan de waardering voor het huis.

Aangezien er veel microwoningen in Amsterdam worden bijgebouwd, zijn de respondenten vaak de eerste bewoners van hun woning. Dit ervaren de respondenten als zeer fijn, aangezien de woning schoon en heel werd overgedragen aan de respondent toen deze de woning introk. Verder is de duurzame aard van een aantal microwoningen ook een waardeverhogend aspect voor de respondenten.

6.3 Wensen voor de microwoning

Ondanks de hoge waardering hebben de meeste respondenten nog wensen wat betreft hun microwoning. Een aantal respondenten uiten dat ze juist liever wél met huisgenoten faciliteiten zouden willen delen, zoals de badkamer en de keuken. Ze zouden graag meer contacten hebben in hun woning en vinden het alleen wonen geen toegevoegde waarde hebben. De overige respondenten geven aan juist bewust voor een zelfstandige woning te hebben gekozen en ook blij te zijn met deze keuze. Zij zien het hebben van een eigen keuken en badkamer als meerwaarde. Opvallend is dat de meerderheid van de respondenten graag een grotere bank aan zijn of haar woning zou willen toevoegen. Respondenten hebben behoefte aan een ‘chill’ bank waar ze met meer mensen op kunnen zitten; iets wat nu vaak niet mogelijk is door het ruimtegebrek. Ook is een aantal respondenten ontevreden over de afwezigheid van een eigen was- en droogvoorziening in het huis. Nu maken zij gebruik van een gemeenschappelijke wasserette. Verder worden er nog wat losse wensen door respondenten genoemd, zoals een vriezer, een grotere keuken of een grotere eettafel. Hoewel de respondenten dus geen uitgesproken wens hebben voor een grotere woning, is er wel behoefte aan grotere facetten in de woning, waarvoor vaak meer oppervlakte nodig is. Daarnaast spreken sommige respondenten de wens uit om een eigen buitenruimte bij de woning te hebben. Hoewel in een aantal

complexen een gemeenschappelijke binnentuin of dakterras aanwezig is, zouden de respondenten toch graag een privé-balkonnetje hebben vanwege de behoefte aan privacy en het gemak.

Wat ook opvalt, is dat respondenten zich vaak uitlaten over het verlangen naar een aparte ruimte in hun woning. Deze ruimte zou dan voornamelijk worden gebruikt als slaapkamer. Verschillende respondenten geven aan dat ze in hun woning onderscheid maken tussen verschillende delen van de dag. Een studente van 21 jaar die woont in stadsdeel Zuid vertelt waarom ze zo'n opdeling heeft gemaakt: *“En ik wilde wel een soort afscheiding, dat je ook als je gaat slapen dat je dan even ergens anders of soort van ergens anders bent, want je bent natuurlijk in dezelfde kamer, maar dat het wel een beetje afgesloten voelt. En ik vind het zelf ook gewoon niet heel fijn als je aan het eten bent en je kijkt direct naar je onopgemaakte bed, dan denk ik ook wel van ja... vind het wel lekker als vooral dat slaapgedeelte gewoon effe een beetje afgesloten voelt. Dat je dan niet de hele tijd hetzelfde ziet of zo.”* Een ander noemde als reden de behoefte aan privacy. De studerende respondent van 24 jaar, wonend in stadsdeel Centrum, vindt het hinderlijk dat haar bed in haar woonkamer staat, waardoor alle bezoekers dit kunnen zien: *“Ja, toch iets meer privé. En als je bijvoorbeeld mensen over de vloer hebt ofzo en dat is dan... dat is dan jouw kamer en daar kom je niet.... Verder... daar hoef je dan niet te komen of, ja, je bed staat gewoon niet midden in je woonkamer.”*.

Wanneer er gevraagd wordt naar wensen voor een toekomstige woning na het afstuderen of als vervolgwoning na de microwoning, wordt een grotere oppervlakte genoemd waarbij verschillende afgesloten kamers horen. Ook noemen sommige respondenten de privé-buitenruimte als harde eis voor in de toekomst. Opvallend is een tweetal respondenten wie niet groter zouden willen wonen. Zij zien een grotere woning als meer werk om in te richten en schoon te houden. Het compact wonen zien zij als zeer waardevol. Over het algemeen zien respondenten zichzelf niet lang in de microwoning wonen. Dit komt grotendeels door het tijdelijke contract, maar ook denken veel respondenten aan samenwonen met hun partner. Daarnaast zien veel studenten de microwoning als iets wat bij de studententijd hoort. De studenten verwachten groter te gaan wonen bij het vinden van een eerste fulltime baan. Ondanks deze toekomstige verhuisintentie zijn respondenten tevreden met hun microwoning en zien ze een eventuele verhuizing pas voor zich als ze de woning contractueel moeten verlaten.

6.4 Conclusie en beantwoording subvraag

Over het algemeen zijn respondenten tevreden over hun microwoning. Hoewel het aantal vierkante meters effect heeft op de inrichting, ruimte voor gastvrijheid en mentale staat van de bewoner tijdens de quarantaineperiode, zijn de respondenten blij met de woning. De locatie wordt als essentieel gezien en is vaak een belangrijk pluspunt van de woning. Verder worden de lage huurkosten gewaardeerd. Hoewel de

beperkte oppervlakte ook nadelen met zich meebrengt en respondenten graag grotere, andere meubels of meerdere kamers zouden willen hebben. Aan de hand van de wensen van de microwoningbewoners lijkt er indirect wel behoefte te bestaan aan meer oppervlakte in de woning. Dit uit zich door bijvoorbeeld de behoefte aan een aparte slaapkamer of een grotere bank. Echter, de respondenten zijn het met elkaar eens dat ze niet actief op zoek zijn naar een grotere woning en niet geneigd zijn hun microwoning binnenkort te verlaten. Studenten en werkenden gebruiken evenzeer de woning als uitvalsbasis tussen hun dagelijkse activiteiten door, waardoor een kleine woonruimte geen punt lijkt te zijn. Boven alles blijken de respondenten blij te zijn met een woning in Amsterdam, gezien de overspannen woningmarkt.

Er lijkt geen duidelijk verschil te zijn in de waardering van de microwoning tussen respondenten die in een complex wonen met sociale gemeenschappelijke ruimtes en respondenten die in een complex wonen zonder dergelijke ruimtes. Beiden groepen zijn tevreden over de woning en hebben niet de intentie om deze binnenkort te verlaten.

Hoofdstuk 7 - Gebruik van en waardering voor gemeenschappelijke ruimtes in microwoningcomplexen

In dit hoofdstuk wordt de waardering voor en het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes in de microwoningcomplexen geanalyseerd aan de hand van de afgenomen interviews. Hierbij wordt ook gerefereerd aan het eerder opgestelde conceptueel model: sociale en functionele gemeenschappelijke ruimtes, of er een bepaald verschil is tussen deze twee soorten ruimtes en hoe deze gebruikt dan wel gewaardeerd worden. De definiëring van de twee soorten gemeenschappelijke ruimtes is besproken in paragraaf 3.3. In dit hoofdstuk wordt subvraag 4 beantwoord: *Hoe waarderen en gebruiken jonge eenpersoonshuishoudens gemeenschappelijke ruimtes in microwoningcomplexen?*

7.1 Gebruik van sociale gemeenschappelijke ruimtes in microwoningcomplexen

In complexen met sociale gemeenschappelijke ruimtes wordt gematigd gebruikgemaakt van de gedeelde woonkamers en keukens. Een aantal respondenten is zeer actief en doet mee aan veel activiteiten. Bij een ander deel van de respondenten die deze complexen bewonen is de intentie er wel, maar zijn er allerlei obstakels voor daadwerkelijke deelname, zoals de tijden waarop de ruimtes open zijn, de activiteiten of een afwachtende houding, ofwel niet zelf het initiatief nemen om naar een activiteit te gaan tenzij de respondent persoonlijk uitgenodigd wordt, wat niet altijd gebeurt. Er lijkt dus een discrepantie te zijn tussen de bewoners van dergelijke complexen. Een overgroot deel heeft geen grote motivatie om daadwerkelijk deel te nemen aan de georganiseerde activiteiten. Hoewel de inactieve respondenten wel de interesse uitspreken om deel te nemen aan de gemeenschappelijke activiteiten, is het door bovengenoemde redenen vaak een stap te ver om naar een activiteit toe te gaan.

Deze inactiviteit lijkt de functie van de sociaal gemeenschappelijke ruimte te ondermijnen, aangezien maar een klein, selectief deel van de microwoningbewoners er daadwerkelijk gebruik van maakt. Actieve respondenten zeggen te denken dat dit ligt aan drukke levens van de inactieve bewoners of aan een gebrek aan motivatie om sociale contacten in het wooncomplex op te doen. Vooral de eerste reden komt terug bij de redeneringen van de inactieve bewoners.

Respondenten zien de sociale gemeenschappelijke ruimtes in hun woongebouw niet als extensies van hun woning, maar zijn wel tevreden over het bestaan ervan, hoewel het grootste deel van de respondenten er beperkt gebruik van maakt.

7.2 Gebruik van functionele gemeenschappelijke ruimtes in microwoningcomplexen

Een groot deel van de respondenten dat woont in complexen met enkel functionele gemeenschappelijke ruimtes heeft een wens om in contact te komen met bewoners uit hetzelfde complex. Dit heeft verschillende redenen. Zo heeft het enerzijds een sociaal aspect: respondenten willen graag nieuwe sociale contacten opdoen of nieuwe vriendschappen willen sluiten. Anderzijds wordt het praktische aspect genoemd: respondenten vinden het fijn om te weten wie hun burens zijn, zodat ze weten wie ze kunnen bereiken als er ooit problemen rond de woning ontstaan of als zij iets nodig hebben als een lepeltje suiker of iets anders om mee te koken.

In complexen met enkel functionele gemeenschappelijke ruimtes wordt er volgens de respondenten nauwelijks contact gezocht tussen bewoners. Een 20-jarige bachelor studente in het stadsdeel West vertelt waarom zij denkt dat er weinig contact is binnen haar complex: *“Uh.... ja ik denk dat niet iedereen dat nodig heeft. Dat men zeg maar buiten het gebouw, hun woongebouw zeg maar al veel vrienden hebben bijvoorbeeld of al zoveel te doen hebben dat het anders te veel wordt.”* Daarnaast noemt een mannelijke respondent, wonend in het stadsdeel Zuidoost, dat het ontwerp van de gangen hierop invloed heeft. De afwezigheid van naambordjes en ramen aan de gangkant zorgt in zijn complex voor een bepaalde anonimiteit waardoor niemand contact met elkaar zoekt. Twee vrouwelijke respondenten in een studentencomplex in het stadsdeel Nieuw-West kennen in hun woongebouw een aantal mensen door studie en andere sociale contacten, waardoor ze het minder erg vinden om geen sociale gemeenschappelijke ruimtes of andere sociale contacten in het gebouw te hebben. De respondenten die dit niet hebben, geven aan het leuk te vinden als er iets georganiseerd zou worden of als er een hogere mate van sociale betrokkenheid in het gebouw zou zijn.

Er lijkt binnen de functionele gebouwen dus overwegend behoefte te bestaan aan sociaal contact tussen bewoners. Veel respondenten geven aan te denken dat een gedeelde sociale ruimte hierbij zou helpen en dat ze gebruik zouden maken van deze ruimte, als deze er zou zijn. Verder zijn de respondenten in functionele microwoningcomplexen tevreden met hun woongebouw. Zij zijn content met het onderhoud, de netheid en de praktische voorzieningen van het woongebouw.

7.3 Conclusie en beantwoording subvraag

De verwachte toegevoegde waarde zoals beschreven in hoofdstuk 2, maken de sociale gemeenschappelijke ruimtes op het eerste gezicht niet waar. Volgens de respondenten gebruikt het grootste deel van de bewoners in microwoningcomplexen deze ruimtes niet en worden deze ook niet als extensie van de woning gezien. Sociale contacten komen moeilijk op gang. Het is moeilijk om erachter te komen waaraan dit precies ligt.

Er is wel een selecte groep actieve bewoners die veel gebruikmaakt van de sociale ruimtes en deze ook waardeert. Verder worden de aanwezigheid van de ruimtes en de mogelijkheid tot het gebruik ervan gewaardeerd door de respondenten die in de complexen wonen waar de ruimtes aanwezig zijn.

Tegelijkertijd hebben respondenten zonder deze sociale gemeenschappelijke ruimtes hieraan wel behoefte, naast een überhaupt verhoogde sociale cohesie in hun woongebouwen. Ze zouden graag meer connecties opdoen in hun complex en vinden het jammer dat zij geen activiteiten kunnen ondernemen met hun buren.

Hoofdstuk 8 - Conclusie en discussie

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de vorige hoofdstukken en de antwoorden op de subvragen de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord. Daarnaast worden de beperkingen van het onderzoek besproken alsmede de resultaten die verbonden worden met de literatuur.

8.1 Beantwoording hoofdvraag

Op de vraag *Wat zijn de gebruiken en waarderingen van jonge eenpersoonshuishoudens van/voor de microwoning en het microwoningcomplex waarin zij wonen?* is geen concreet antwoord te geven. De ervaringen van bewoners zijn variërend en zij gebruiken en waarderen hun microwoningen op verschillende manieren.

De respondenten lijken zich te houden aan de door Clinton opgestelde motivaties om in de microwoning te wonen. Ten eerste is de locatie het belangrijkste voor de respondenten. Zij waarderen hun microwoning door de centrale ligging ten opzichte van werk of school en familie dan wel vrienden. Ook is het openbaar vervoer vaak dichtbij, wat als waardevol wordt gezien. Daarnaast is geen van de respondenten ontevreden over de maandelijkse huur van de microwoningen. Het woord ‘duur’ is tijdens de interviews niet gevallen. De derde motivatie is volgens Clinton het alleen willen wonen, en ook dit komt overwegend naar voren in de interviews. De respondenten waarderen het zelfstandig wonen en de beschikking over een eigen keuken en badkamer. Echter zijn er ook respondenten die uitten dat ze liever met huisgenoten zouden willen wonen en faciliteiten zouden willen delen, omdat ze alleen wonen te eenzaam vinden. De prijs en de locatie zijn daarmee de hoofdmotivaties voor het bewonen van een microwoning.

Over het algemeen wordt de microwoning niet als micro, of klein, ervaren. De respondenten zijn blij met hun woning en hebben niet de intentie te vertrekken. Studenten gebruiken de woning als uitvalsbasis tussen hun activiteiten door. De kleinere ruimte lijkt geen probleem te zijn voor het uitnodigen van gasten in de woning. Hoewel dit voor grotere groepen niet mogelijk is, beschouwen de respondenten dit niet als een probleem, omdat de stad een prima alternatief is. Wel hebben de respondenten wensen voor de woning. Vaak worden een aparte slaapruiimte en een grotere bank genoemd. Ook is een buitenruimte gewild. Een aantal respondenten mist een eigen wasgelegenheid, maar ziet dit eerder als een luxeprobleem.

De waardering van de gemeenschappelijke ruimtes ligt lager. Vooral de sociale gemeenschappelijke ruimtes worden niet als een enorm pluspunt van de woning gezien, omdat de meeste respondenten niet

uitgebreid gebruikmaken van de extra ruimtes in hun complexen. Zij geven aan dat dit komt door het gebrek aan tijd en voor hun interessante activiteiten of een missende klik met actieve bewoners. Tegelijkertijd geven deze respondenten aan dat ze het wel leuk zouden vinden als er meer contact zou zijn binnen hun woongebouw. Dit is overeenkomstig het onderzoek van Heath & Kenyon uit 2010. Echter, de algemene consensus is dat deze verantwoordelijkheid niet bij de respondent zelf ligt, deze stap is te groot. Respondenten die in complexen wonen waar enkel functionele gemeenschappelijke ruimtes aanwezig zijn, geven ook aan behoefte te hebben aan sociale contacten in het woongebouw en verklaren dat een sociale gemeenschappelijke ruimte gewenst zou zijn. Dat microwoningen leiden tot eenzaamheid, zoals Lansbergen in zijn onderzoek schrijft, is bij de respondenten van dit onderzoek niet aan de orde.

8.2 Kritische reflectie microwoningen

Er is in het onderzoek weinig kritiek geweest op het concept en de ontwikkelingen van de microwoning. Deze kritische reflectie is wel nodig, aangezien de microwoning ook een keerzijde heeft.

Hoewel door de respondenten overweldigend positief gereageerd werd op het wonen op een klein oppervlak, komt bij andere, eerdere onderzoeken naar voren dat de microwoning naast individualisering ook voor vereenzaming kan zorgen. Zeker zonder gemeenschapsvorming kan het volgens het rapport van Lansbergen aanvoelen alsof je in een microwoning in een cocon leeft, zonder contact met de buitenwereld. Hierdoor, benadrukt Lansbergen, is *community building* in microwoningcomplexen van groot belang. Het is significant dat de microwoning en het microwoningcomplex betekenis krijgen voor de bewoner, aangezien de anonimiteit anders kan leiden tot een eenzaam gevoel bij de bewoning van een microwoning (Lansbergen, 2019).

Daarnaast worden in Amsterdam microwoningen nog vaak gebruikt als studentenwoning of starterswoning. Dit wordt bevestigd door het beleid van de gemeente Amsterdam. De meeste microwoningen in de sociale huursector worden namelijk gekenmerkt als jongerenwoningen. De jongerenwoning kent naast het karaktereigenschap van de oppervlakte (onder de 40m²) een huurovereenkomst van maximaal vijf jaar. Microwoningen worden in Amsterdam dus grootschalig als tijdelijke woning verhuurd (Woningnet, 2020). Dit leidt tot een hoge doorstroming onder bewoners van microwoningen. Door het tijdelijk gebruikskarakter van de microwoning is er een lagere betrokkenheid bij de buurt, waardoor er hierin minder sociale cohesie is. Bovendien zal een groei van microwoningen zorgen voor monotonere buurten. Een buurt gedijt bij diversiteit, ook op het vlak van verschillende categorieën woningen (wat betreft de grootte). Door de groeiende dominantie van de microwoning in de stadsplanning zal dit moeilijker te bewerkstelligen zijn.

Zoals in hoofdstuk 4.2 al volgt uit de analyse lijkt de toename van de microwoning het Amsterdamse gezin te overschaduwen. Volgens de Rekenkamer Amsterdam domineert de microwoning de woningvoorraad van de stad. Daarnaast duidt de Rekenkamer Amsterdam op een discrepantie op de woningmarkt in 2017: 82% van de huishoudens die willen verhuizen, is op zoek naar een woning met een oppervlakte van meer dan 60m², terwijl slechts 38% van het aanbod dit bewerkstelligt.

Het is dus maar de vraag of de microwoning een positieve ontwikkeling is voor Amsterdam. Hoewel het wellicht op korte termijn de vraag naar woningen binnen de gemeente kan inperken, zijn de effecten op de lange termijn nog onbekend. Ook de respondenten in dit onderzoek wonen niet langer dan 5 jaar in hun microwoning. Wat gebeurt als alle microwoningbewoners over een bepaalde periode hun huis ontgroeid zijn en de markt geen grotere woningen meer biedt?

8.3 Beperkingen onderzoek en discussie

De grootste beperking van dit onderzoek was de uitbraak van het coronavirus. Ten eerste moesten de methoden opnieuw bepaald en geschreven worden. Oorspronkelijk was het de bedoeling om twee woongebouwen (één met een functionele gemeenschappelijke ruimtes en één met een sociale gemeenschappelijke ruimtes) met elkaar te vergelijken. Door de nieuwe maatregelen van de universiteit, waarbij onderzoek enkel online mocht plaatsvinden, moest redelijk op de valreep een nieuw onderzoek bedacht worden waardoor er waarschijnlijk een kanttekening geplaatst kan worden bij de kwaliteit van de onderzoeksmethoden. Ten tweede zijn de interviews online afgenomen in plaats van offline. Door de gesprekken online te voeren, is er wellicht informatie verloren door verbindingsproblemen en kon de onderzoeker minder goed kan aanvoelen wat de emotionele ladingen waren van bepaalde onderwerpen, zeker wanneer een respondent niet beschikte over een webcam.

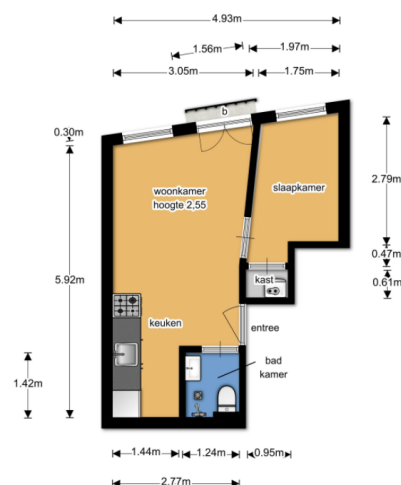
Het onderzoek met vijftien respondenten levert slechts een beperkte weergave van de algemene waardering voor en het gebruik van microwoningen op. Door de selectie van de geïnterviewden kunnen bepaalde perspectieven en leefwerelden weggelaten zijn die een ander antwoord op de hoofd- en subvragen zouden opleveren. De meerderheid van de respondenten is vrouw en studeert. Dit geeft ook een bepaald perspectief op wonen. Dit perspectief zou wellicht anders zijn geweest als er enkel werkenden geïnterviewd waren. Hierdoor is het onderzoek niet generaliseerbaar. De topiclijst is bij alle interviews aangehouden, maar de interviews verschillen qua lengte. Ook zijn in sommige interviews onderwerpen toegevoegd die in andere interviews niet aan bod kwamen.

Er is geprobeerd de betrouwbaarheid van het overzicht van microwoningcomplexen zoveel mogelijk te waarborgen. Echter, naar alle waarschijnlijkheid zullen niet alle microwoningcomplexen in dit overzicht werkelijk gerepresenteerd zijn. Koopwoningen zijn lastig te traceren en ook niet-sociale huurwoningen zijn moeilijk online terug te vinden. Verder is het mogelijk dat niet alle juiste beleidsstukken in hoofdstuk 4 zijn gebruikt. Woningcorporaties zullen waarschijnlijk ook beleid over microwoningen voeren dat niet openbaar is.

8.4 Aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een impressie van de ervaring van de microwoningbewoner. Woningbouwcorporaties, overheidsinstanties en architecten zouden hiervan kunnen leren bij het ontwikkelen van nieuwe microwoning(en)(complexen).

De meest voorkomende wens van microwoningbewoners is het hebben van een aparte slaapkamer. Bij woningen met een oppervlakte kleiner dan 40m² is het vaak mogelijk om deze extra ruimte te realiseren, zoals is gedaan bij onderstaande woningen van beiden 25m²:



(Funda, z.d.)

Hiervoor zijn hogere financiële investeringen nodig die kunnen leiden tot een hogere huurprijs. Ook zullen er wellicht bouwtechnische aspecten zijn waarmee rekening gehouden moet worden. De investeringen zullen er echter naar verwachting voor zorgen dat bewoners langer in de woning blijven, wat het verloop vermindert en het woongeluk bevordert.

Bovenal geven de respondenten aan de locatie van hun woning belangrijk te vinden. Bij het bepalen van de locatie van een te bouwen microwoning moet deze dan ook een grote rol spelen. Als de locatie geografisch niet dicht bij het stadscentrum is, zijn nabije contactpunten van openbaar vervoer essentieel.

Het lijkt erop dat er een kern van actieve gebruikers is in sociale gemeenschappelijke ruimtes, terwijl het grootste deel van de bewoners geen gebruikmaakt van deze ruimtes in het complex. Wellicht kunnen deze actieve bewoners betrokken worden om de inactieve bewoners actief te maken. Dit gebeurt blijkbaar niet vanzelf. De actieve bewoners zouden wellicht door een vrijwillige benoeming (gangmaker of *community developer*) of een financiële vergoeding kunnen helpen bij het activeren van een groter deel van de bewoners. Dit bestaat al in een aantal panden, maar nog lang niet overal. Zoals in dit onderzoek naar voren kwam, hebben veel bewoners behoefte aan sociale contacten in hun woongebouw. Op de zojuist beschreven manier wordt de drempel van het daadwerkelijk maken van die sociale connecties wellicht lager. Wanneer deze behoefte vervuld is, zullen bewoners naar verwachting gelukkiger zijn met hun woning.

Hierop aansluitend wordt opgemerkt dat niet ieder microwoningcomplex een bewonersvereniging heeft. Voor complexen met functionele gemeenschappelijke ruimtes zou het opzetten van dit orgaan een goede manier zijn om onderling sociaal contact te stimuleren. Zo kan een groepje enthousiaste bewoners activiteiten organiseren waarvoor geen sociale gemeenschappelijke ruimtes nodig zijn, zoals een buurtspeurtocht, een studiotour of een gangborrel. Bij het opzetten hiervan is wel een actieve rol van de woningcorporatie dan wel verhuurder vereist.

8.5 Verder onderzoek

Het onderwerp van dit onderzoek is relevant gebleken en verder onderzoek naar microwoningen zal dan ook zeker interessant zijn. Er zou gekeken kunnen worden naar bewoners in microwoningen die ouder dan 28 jaar zijn en hoe deze groep zijn of haar woning waardeert. Ook zou verder onderzoek gedaan kunnen worden naar de verschillende soorten sociale gemeenschappelijke ruimtes en hoe deze effect hebben op de betrokkenheid van bewoners. Verder is het wellicht interessant om de woongeschiedenis en/of carrière van microwoningbewoners verder te onderzoeken.

Bibliografie

ABF Research. (2019). Woningtekort woningmarktgebieden 2019. Geraadpleegd via: <https://www.primos.datawonen.nl/>

Architectuurcentrum Amsterdam (2016), *Ontwerplab Min of Meer: Microwoningen*. Geraadpleegd via: <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/klein-wonen-1/nieuws/woonvormen-klein-wonen>

Bartolucci, M. & Kurzaj, R. (2003). *Living Large in Small Spaces: Expressing Personal Style in 100 to 1,000 Square Feet*, Harry N. Abrams. New York City.

Blunt, A. & Dowling, R., (2006). *Home - Key Ideas in Geography*. Abingdon, Verenigd Koninkrijk: Routledge.

Boon, L. (2018). *100 jaar Het Nieuwe Huis: 'Een relatie is hier niet verboden, hoor'*. Het Parool. Geraadpleegd via: <https://www.parool.nl/nieuws/100-jaar-het-nieuwe-huis-een-relatie-is-hier-niet-verboden-hoor~bce8a773/>

Bryman, A. (2012). *Social Research Methods* (4e ed.). Oxford, Verenigd Koninkrijk: Oxford University Press.

Casey, E.S., (1993). *Getting Back into Place: Towards a Renewed Understanding of the Place-world*. Indiana University Press, Bloomington.

Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS] (2016). *Trends in Nederland 2016*. Den Haag: Centraal Bureau voor de statistiek

Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS] (2020). *Bevolking, huishoudens en bevolkingsontwikkeling; vanaf 1899*. Geraadpleegd via: <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37556/table?ts=1591862369270>.

Chan, J.K.H., Zhang, Y. (2018). Sharing Space: Urban Share, Sharing a Living Space, and Shared Social Spaces. *Space and Culture*, 00(0), 1-13.

Chandler, J., Williams, M., Maconachie, M., Collett, T. & Dodgeon, B., (2004) Living Alone: Its Place in Household Formation and Change, *Sociological Research Online*, 9(3).

Chen, X., Orum, A.M. & Paulsen, K.E. (2013). *Introduction to Cities: How Place and Space Shape Human Experience*. Wiley-Blackwell, Chisester.

Clark, V., Tuffin, K., Frewin, K. & Bowker, N. (2017). Housemate Desirability and Understanding the Social Dynamics of Shared Living. *Qualitative Psychology*, 5 (1), 26-40.

Clinton, E. (2019). Micro-living: why occupants choose to live in very small dwellings?, *Australian Planner*, 55, 189-197.

De Alliantie. (z.d.). Project Baak Zuid Algemeen. Geraadpleegd via: <https://www.de-alliantie.nl/over-de-alliantie/projecten/amsterdam/baak-zuid/algemeen/>

- De Vries, J.A. (2018) *In Klein maar Fijn - de vraag naar microwoningen in Nederland* (masterscriptie). Geraadpleegd via <https://dspace.library.uu.nl/handle/1874/365889>
- Dopper, G & Geuting, E. (2017). Klein wonen: trend of hype? - Een verdiepende visie op Micro-woningen en Tiny Housing. Geraadpleegd via: <http://stec.nl/5-bewijzen-dat-klein-wonen-structureel-is-op-woningmarkt/07/>
- Douglas, M. (1991). *The Idea of a Home: A Kind of Space*. Social Research 58(1): 287–307.
- Faessen, W. B. M. (2002). *Present and preferred housing of one-person households in The Netherlands, 1998*. Journal of Housing and the Build Environment 17: 337-350.
- Funda (z.d.). Appartement te koop: Bankastraat 17B. Geraadpleegd via: <https://www.funda.nl/koop/amsterdam/appartement-41803583-bankastraat-17-b/>
- Funda (z.d.). Appartement te koop: Planciusstraat 19F2. Geraadpleegd via: <https://www.funda.nl/koop/amsterdam/appartement-41819343-planciusstraat-19-f-2/>
- Galčanová, L., & Vacková, B., (2016). *How to wind the clock of the day? - Solo living phenomena and the various stabilities of home*, Home Cultures, 13 (3), 225-254.
- Gemeente Amsterdam, (2009). Kerncijfers Amsterdam 2009. Geraadpleegd via: <https://www.ois.amsterdam.nl/feiten-en-cijfers/>
- Gemeente Amsterdam, (2017), Trendrapport Stad 2016. Geraadpleegd via: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/ontwikkeling/>
- Gemeente Amsterdam, (2017), Woonagenda 2025. Geraadpleegd via: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/ontwikkeling/wonen/>
- Gemeente Amsterdam, (2018), Woningbouwplan 2018-2025, Geraadpleegd via: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/volg-beleid/ontwikkeling/bouwen/>
- Gemeente Amsterdam, (2019), Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Geraadpleegd via: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/2020-inspraak/>
- Gemeente Amsterdam, (2019), Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Geraadpleegd via: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/2020-inspraak/>
- Gemeente Amsterdam, (2019), Nadere Regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Geraadpleegd via: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/2020-inspraak/>
- Gemeente Amsterdam, (2019). Kerncijfers Amsterdam 2019. Geraadpleegd via: <https://www.ois.amsterdam.nl/feiten-en-cijfers/>

Gemeente Amsterdam, (2019). Plan Jongeren en Studentenhuisvesting 2019-2022. Geraadpleegd via: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/college/wethouder/laurens-ivens/persberichten/10-500-studenten/>

Gemeente Amsterdam, (2019), Schaarste patronen op de Amsterdamse Woningmarkt. Geraadpleegd via: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/2020-inspraak/>

Gemeente Amsterdam, (2019), Toelichting Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Geraadpleegd via: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/2020-inspraak/>

Gemeente Amsterdam, (2020). Bevolkingsprognose 2020-2050. Geraadpleegd via: <https://data.amsterdam.nl/artikelen/artikel/bevolkingsprognose-2020-2050-meer-vertrek-toch-groei/946bf40c-ff79-4c1f-aedc-27cf87d1e0a3/>

Haden, B & Steeves, H. (2014). Living small in the big city. *The Canadian Architect*, 59 (1), 14-17.

Heath, S. & Kenyon, L. (2010). Single Young Professionals and Shared Household Living. *Journal of Youth Studies*, 4(1), 83-100.

Hemel, Z. (2016). De toekomst van de stad: Een pleidooi voor de metropool. Amsterdam: Amsterdam University Press.

Het Financieele Dagblad. (2020, 1 februari). “Hoezo woningtekort? We wonen te groot”. Geraadpleegd via: <https://fd.nl/ondernemen/1332560/hoezo-woningtekort-we-wonen-gewoon-te-groot>

Huurcommissie, (z.d.). Extra puntentoekenning regio's Amsterdam & Utrecht. Geraadpleegd via: <https://www.huurcommissie.nl/onderwerpen/corop-gebieden-amsterdam-en-utrecht/>

ING Economisch Bureau. (2015). Ruim half miljoen huishoudens doen mee aan deeleconomie - Opbrengsten scheef verdeeld. Geraadpleegd via: https://www.ing.nl/media/Deeleconomie%20in%20kaart_tcm162-87219.pdf

Jamieson, L. & Simpson, R., (2013). *Living Alone - Globalization, Identity and Belonging*. Basingstoke, Verenigd Koninkrijk: Palgrave Macmillan.

Kenkmann, A., Poland, F., Burns, D., Hyde, P. & Killett, A. (2016). Negotiating and valuing spaces: The discourse of space and 'home' in care homes. *Health & Place*, 43, 8-16.

Koolmees, C. (2019). *Samenleven in geplande diversiteit - Over ontmoetingen op woonprojecten met jonge statushouders en jonge Nederlanders* (scriptie). Geraadpleegd via: http://www.afwc.nl/fileadmin/user_upload/Bestanden_2019/STAGE/2019_-_C._Koolmees_-_Samenleven_in_geplande_diversiteit.pdf

Lansbergen, M.J.F. (2019), *Kleine wooneenheden als oplossing en uitdaging* (masterscriptie). Geraadpleegd via <https://dspace.library.uu.nl/handle/1874/385645>

Lau, M.H.M. & Wei, X. (2018). Housing size and housing market dynamics: The case of micro-flats in Hong Kong. *Land Use Policy*, 78, 279-286.

Maaskant, J. (2018). *Jong en oud onder één dak : een onderzoek naar intergenerationeel wonen en sociale binding in woonproject de Saffier, Utrecht* (Scriptie). Geraadpleegd via: <https://scripties.uba.uva.nl/search?id=670190>

Mahdavinejad, M., Mashayekhi, M. & Ghaedi, M. (2012). Designing communal spaces in residential complexes. *Procedia - Social and Behavioral Sciences*, 51 (2012), 333-339.

Mantel, R. (2018, 4 juni). Verder kijken - Microwoningen. Geraadpleegd via <https://www.funda.nl/voormakelaars/artikel/verder-kijken-microwoningen/>

Manting, D., & Huisman, C. (2013). Jongeren en stedelijke groei. *Rooilijn*, 44 (6), 420-429.

Mark, D., Freska C., Hirtle, S., Lloyd, R. & Tversky, B. (1999). Cognitive models of geographical space. *International Journal of Geographical Information Science*, 13 (8), 747-774.

Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars [NVM]. (2019)., Marktinformatie Koopwoningmarkt Amsterdam. Geraadpleegd via: <https://www.nvm.nl/marktinformatie/marktinformatie>

Nederlandse Omroep Stichting [NOS]. (2017, 4 januari). Micro-appartementen, voor starter die geen huis kan vinden. Geraadpleegd via <https://nos.nl/artikel/2166054-micro-appartementen-voor-starter-die-geen-huis-kan-vinden.html>

Pakhuis de Zwijger. [Pakhuis de Zwijger]. (2018, 14 mei). Architecture now: Downsizing in the City [YouTube]. Geraadpleegd van <https://dezwijger.nl/programma/downsizing-in-the-city>

Pararius B.V.. (2015). Huurprijzen in Amsterdam rijzen de pan uit. Geraadpleegd via: <https://www.pararius.nl/nieuws/huurprijzen-in-amsterdam-rijzen-de-pan-uit>

Peace, S., (2015). *Meanings of home and age*. Routledge Handbook of Cultural Gerontology. Abingdon, Verenigd Koninkrijk: Tourledge, 447 - 454.

Platform31 (2016), *Smart Small Living - Klein maar Fijn*. Geraadpleegd via: <https://www.platform31.nl/wat-we-doen/kennisdossiers/klein-wonen-1/nieuws/woonvormen-klein-wonen>

Putzl, M., (2011). *Einsamkeit, Gesellschaftliche Ursachen, Gesundheit und Prävention*. Innsbruck, Oostenrijk: Medizinische Universität Innsbruck.

Rekenkamer Amsterdam. (2017). Eindrapport Evenwichtig Woonaanbod. Geraadpleegd via: <https://publicaties.rekenkamer.amsterdam.nl/evenwichtig-woningaanbod/>

Rochdale. (2016). Rochdale Geeft Thuis, Koers 2016 - 2021. Geraadpleegd via: <https://www.rochdale.nl/publicaties>

Rodin, M., (1973). Tuesdays and Saturdays. A preliminary study of the Domestic Patterns of Young Urban Singles. *Urban Anthropology*, 2 (1), 93-221.

Ronald, R., Druta, O., & Godzik, M. (2018). Japan's urban singles: Negotiating alternatives to family households and standard housing pathways. *Urban Geography*, 39(7), 1018-1040.

Schenk, F. (2013). Mental Maps: The Cognitive Mapping of the Continent as an Object of Research of European History. Geraadpleegd via: <http://ieg-ego.eu/en/threads/theories-and-methods/mental-maps/frithjof-benjamin-schenk-mental-maps-the-cognitive-mapping-of-the-continent-as-an-object-of-research-of-european-history>

de Singly, F., (2009). *Having a Room of One's Own: On the Relation Between Space and Personal Identity*. *Sociální studia/Social Studies*, 6(4), 13-24.

Stadgenoot. (2018, 14 december) Stek Oost Geopend. Geraadpleegd via: <https://www.stadgenoot.nl/stek-oost-geopend>

Stebbins R. (2011). Exploratory Research in the Social Sciences: what is Exploration? *Sage Research Methods*, 2-17.

Tas, L. (1978). *De ontwikkeling van de arbeiderswoning in Nederland (1850-1970)* . Zoetermeer: Ministerie van volkshuisvesting en ruimtelijke ordening, centrale directie volkshuisvesting.

Tukker, S & Fennema, S. (2018, 28 februari). Opmars microwoningen in de stad. Geraadpleegd via: <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/opmars-microwoningen-in-de-stad/>

Urban Land Institute. (2014). The Macro View on Micro Units. Geraadpleegd via: https://uli.org/wp-content/uploads/ULI-Documents/MicroUnit_full_rev_2015.pdf

Van den Eerenbeemt, M. (2017, 18 maart). Wonen op 40 vierkante meter rukt op: microwoning is in opkomst. *Volkskrant*. Geraadpleegd van: <https://www.volkskrant.nl/economie/wonen-op-40-vierkante-meter-rukt-op-de-microwoning-is-in-opkomst~b21a0f22/>

Verloo, N. (2015). *Negotiating urban conflict: Conflicts as opportunity for urban democracy* (proefschrift). Geraadpleegd via: <https://dare.uva.nl/search?identifier=4f54bc4e-2bdb-4b4f-9e40-f1209bc68781>

VROM-raad. (2009). Wonen in ruimte en tijd: een zoektocht naar sociale-culturele trend in het wonen. Geraadpleegd via: <https://www.rli.nl/sites/default/files/woneninruimteentijd6-2009advies.pdf>

Woningnet Amsterdam (z.d.). Jongerencontract. Geraadpleegd via: <https://www.woningnetregioamsterdam.nl/nl-NL/Help%20en%20uitleg/Zoekinfo/Jongerencontract>

Woon Onderzoek Nederland [WoON] (2016). Woon Onderzoek Nederland [Dataset]. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Centraal Bureau voor de statistiek.

Woonstichting De Key. (z.d.). Projecten. Geraadpleegd via: <https://www.dekey.nl/projecten>

Woonstichting De Key (2016) Ruimte voor beweging de koers van De Key. Geraadpleegd via: <https://www.dekey.nl/koers>

Woonstichting Eigen Haard. (z.d.). Bijzondere Doelgroepen - Sociale Huurwoningen. Geraadpleegd via: <https://www.eigenhaard.nl/jaarverslag2018/wij-verhuren/sociale-huurwoningen/bijzondere-doelgroepen>

Yeung, W & Cheung, A. (2015). *Living alone: One-person households in Asia*. Demographic research, 32(40), 1099-1111.

Ymere. (z.d.). Infographic Klein Wonen, Groots Thuis komen. Geraadpleegd via: <https://www.ymerewerkt.nl/nummer38/thema-artikel-compact-wonen-minder-is-meer/>

Zijlstra, A. (2017, 10 februari). Gemeente Amsterdam omzeilt wet 'blokhokken'. *Wieringa Advocaten*. Geraadpleegd via: <https://www.wieringa-advocaten.nl/nl/weblog/2017/02/10/gemeente-amsterdam-omzijlt-wet-blokhokken>

Bijlagen

Bijlage 1 – Overzicht respondenten

<i>Functioneel</i>									
Nummer	Datum afname	Lengte interview in minuten	Leeftijd	Geslacht	Etniciteit	Werk/studie	Duur bewoning	Stadsdeel	Woningoppervlakte in vierkante meters
1	13/04/2020	17:41	23	Man	Nederlands	WO Master	6 maanden	Oost	20
2	13/04/2020	37:44:00	22	Vrouw	Nederlandse	WO Bachelor	2 jaar, 8 maanden	Oost	27
3	14/04/2020	11:44	25	Vrouw	Duitse	WO Bachelor	3 jaar, 11 maanden	Nieuw-West	25
4	27/04/2020	17:45	23	Vrouw	Nederlandse/Servische	WO Bachelor	8 maanden	Nieuw-West	26
5	28/04/2020	12:23	23	Vrouw	Nederlandse	WO Master	1 jaar	Centrum	39
6	01-05-2020	30:46:00	24	Man	Nederlands	WO Master	4 maanden	Zuidoost	21
7	02-05-2020	14:34	23	Vrouw	Nederlandse	WO bachelor	2 jaar, 9 maanden	Nieuw-West	20
<i>Sociaal</i>									
Nummer	Datum afname	Lengte interview in minuten	Leeftijd	Geslacht	Etniciteit	Werk/studie	Duur bewoning	Stadsdeel	Woningoppervlakte in vierkante meters
8	17/04/2020	21:03	28	Vrouw	Nederlandse	Werkeloos / WO master	13 maanden	Noord	25
9	17/04/2020	14:56	24	Vrouw	Nederlandse	Woningcorporatie/WO Master	1 jaar	Noord	25
10	17/04/2020	24:59:00	24	Vrouw	Nederlandse	WO master	1 jaar, 6 maanden	Oost	25

11	27/04/2020	22:56	27	Man	Nederlands	Communicatie medewerker/ bachelor HBO	1 jaar	Noord	25
12	27/04/2020	14:11	22	Vrouw	Nederlandse	WO bachelor	2 maanden	Zuid	35
13	30/04/2020	20:54	22	Vrouw	Nederlandse	WO bachelor	1 jaar, 6 maanden	Oost	18
14	30/04/2020	21:40	28	Vrouw	Surinaamse	Assistente projectmanager, master WO	1 jaar	Oost	24
15	01-05-2020	33:03:00	25	Vrouw	Nederlandse	Sociaal beheerder. WO bachelor	1 jaar, 2 maanden	Noord	25

Bijlage 2 –Topiclijst interviews

Waarom wonen jonge mensen in microwoningen?

- Hoe ben je bij deze woning terecht gekomen?
- Waarom heb je ervoor gekozen om hier te wonen?
- Zou je ergens anders willen wonen als dat mogelijk was?

Hoe gebruiken en waarderen jonge bewoners hun microwoning?

- Wat vind je ervan om hier te wonen?
- Vind je je eigen woning klein?
- Wat vind je fijn aan je woning?
- Wat vind je niet zo fijn aan je woning? / Wat zou je veranderen aan je woning?

Hoe gebruiken en waarderen jonge bewoners hun microwoningcomplex?

- Wat vind je van het gebouw waarin je woont?
- Welke gemeenschappelijke voorzieningen zijn er in dit gebouw?
- Maak je gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen? Waarom wel/niet?
- Vind je het fijn om in dit gebouw te wonen?
- Wat mis je nog in het gebouw waar je woont?

Hoe gebruiken en waarderen jonge bewoners hun sociale contacten met medebewoners?

- Heb je contact met andere bewoners in dit gebouw? Waarom wel/niet?
- Heb je behoefte aan contact met je bewoners? In welke mate?
- Wat zou het contact met je medebewoners kunnen verbeteren?

Bijlage 3 – Codelijst ATLAS.ti

De gebruikte codes staan in de derde kolom, na het coderen zijn deze codes gegroepeerd onder de thema's in de eerste twee kolommen van deze tabel. Aan de hand hiervan is de analyse in de hoofdtekst opgesteld.

Motivatatie en selectie woning		
	Eisen woning vooraf	
		Wensen buurt
		Algemene criteria woning
		Wensen locatie
		Wensen oppervlakte
		Wensen prijs/budget
		Zoekmethode/verwerving woning
	Motivatatie verhuizing/bewoning	
		Vroegere ervaringen met huisgenoten
		Motivatatie bewoning algemeen
		Rede verhuizing weg van vorige woning
Waardering en gebruik woning		
	Gebruik woning	
		Aanwezigheid in woning/thuis zijn
		Effecten Corona
		Gebruik woning algemeen
		Buitenbehoefte
		Studentenleven effecten
	Waardering woning	
	<u>Algemeen</u>	Duurzaamheid woning
		Ervaringen alleen wonen
		Natuurlijke lichtval woning
		Algemene negatieve ervaringen woning
		Ervaringen oppervlakte
		Algemene positieve ervaringen woning
		Sociale activiteiten binnen woning
		Uitzicht vanuit woning
		Vorm van de woning
	<u>Wensen</u>	Behoeftte toevoegen grotere bank
		Behoeftte aparte kamer
		Behoeftte privé buitenruimte
		Wensen woning algemeen
	<u>Toekomst</u>	Intentie mogelijk vertrek woning
		Behoeftte groter wonen

		Niet groter willen wonen
		Toekomst bewoning wensen algemeen
		Mogelijke nieuwe woning
Waardering en gebruik gemeenschappelijke ruimtes		
	Gebruik gemeenschappelijke ruimtes	
		Algemene ervaringen burelen
		Huidig gebruik gemeenschappelijke ruimtes
		Reden weinig buurcontact
		Aanwezige sociale contacten binnen het woongebouw
	Waardering gemeenschappelijke ruimtes	
		Behoeft sociale gemeenschappelijke ruimte
		Behoeft sociaal contact burelen
		Ideeën bevordering buurcontact
		Intentie gebruik mogelijke gemeenschappelijke ruimtes
		Algemene negatieve ervaringen woongebouw
		Algemene negatieve sociale contacten
		Algemene positieve ervaringen woongebouw
		Tevredenheid concept woongebouw
		Algemene wensen woongebouw

Bijlage 4 – Overzicht microwoningcomplexen in de gemeente Amsterdam

Nummer	Naam complex	Adres	Ontwikkelaar/verhuurder	Opleverjaar	Aantal woningen	Vraag-/huurprijs per maand (excl. tenzij vermeld)	Huurtoeslag mogelijk?	Sociale- of studentenhuur?	Enkel eenpersoonshuishoudens toegestaan?	Toelatingseisen bewoners	Oppervlakte woningen	Gemeenschappelijke ruimtes
1	Startblok Elzenhagen	J.H. Hisgenpad 572	De Key & Eigen Haard	2019	550	419,00 - 519,00 incl.	Ja	Ja	Ja	18 t/m 27 jaar	20 - 25m2	Per gang 1 kleinere woonkamer, wasruimte, grotere algemene woonkamer, wasruimte
2	Startblok Riekerhaven	Sportparklaan 10	De Key	2016	463	522,01 incl.	Ja	Ja	Ja	18 t/m 27 jaar	23 m2	Per gang 1 kleinere woonkamer, wasruimte, grotere algemene woonkamer, wasruimte
3	Spark Village	Science Park 621	Rochdale	2019	240	€ 482,14 incl.	Ja	Ja	Ja	Studenten	24m2	Algemene woonkamer, wasruimte
4	Stek Oost	Ringslangpad 2	Stadgenoot	2019	250	-	Ja	Ja	Ja	18 t/m 27 jaar	18m2	Stille ruimte, algemene woonkamer, wasruimte
5	Stek Noord	Havikslaan 20	Stadgenoot	2019	34	-	Ja	Ja	Ja	23 t/m 27 jaar	-	Algemene woonkamer

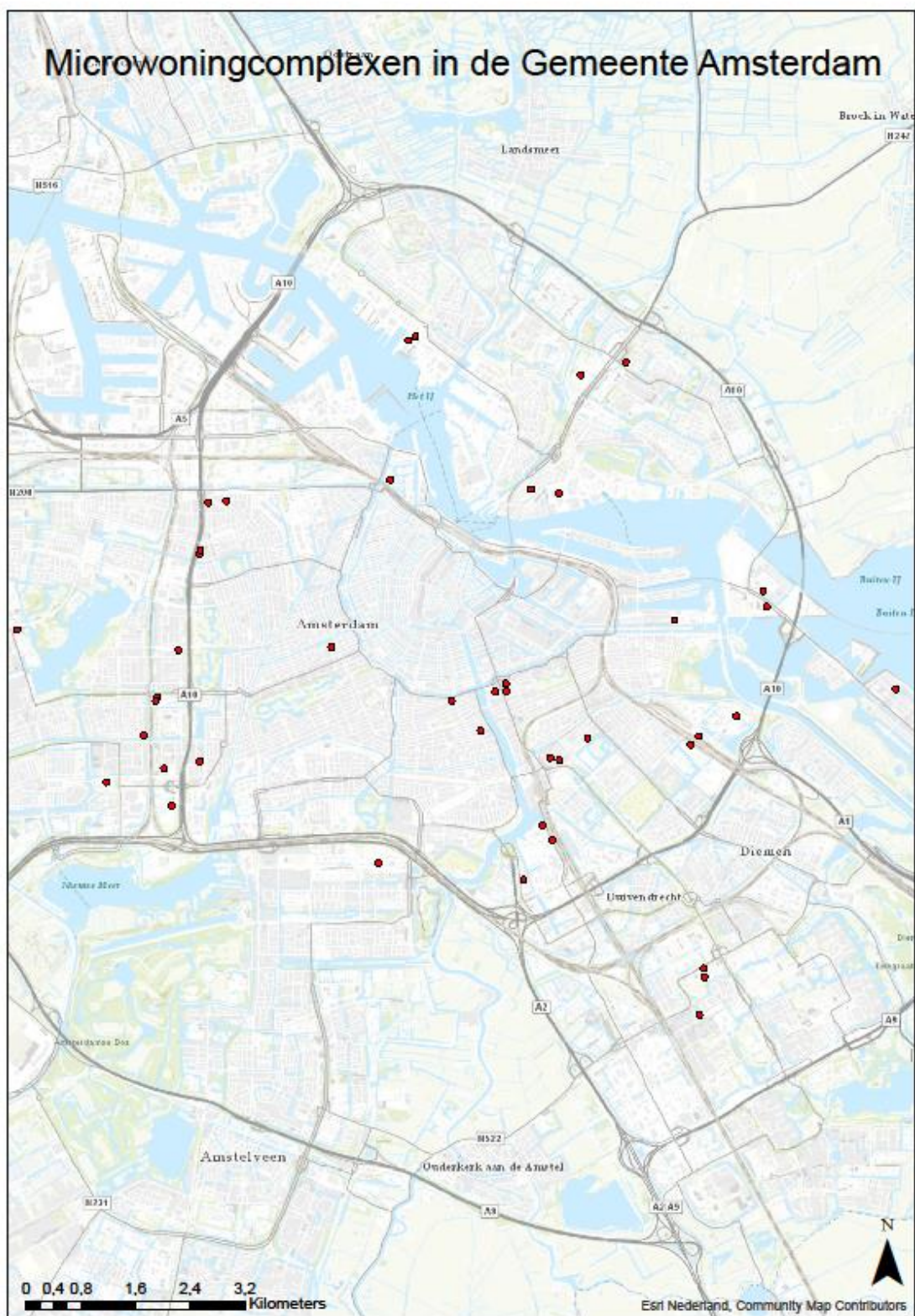
6	Stek West	Tweede Constantijn Huygensstraat 37	Stadgenoot	2020	84	€607,46	Ja	Ja	Ja	18 t/m 27 jaar	29 -32 m2	Algemene woonkamer
7	Old Skool	Admiraal de Ruijterweg 410	Rochdale	2020	36	€607,46	Ja	Ja	Ja	18 t/m 27 jaar	24m2	Algemene woonkamer, wasruimte
8	Villa Mokum	Spaklerweg 16	AM	2014	627	-	-	Nee	-	-	28 - 33m2	Dakterras ,binnentuin
9	Change= Zuidoost	Elizabeth Casy Stantonplein 801	Change=	2019	600	€724,80 incl.	Ja	Nee	Nee	18 t/m 35 jaar, minimuminkomen €1736 & maximuminkomen €3422 per maand bruto	30m2	Wasserette
10	Change= Nieuw-West	August Allebeplein 112	Change=	2017	498	€754,- incl.	Ja	Nee	Nee	18 t/m 35 jaar, minimuminkomen €1900 & maximuminkomen €3422 per maand bruto	30m2	Binnentuin, wasserette
11	SET	Erich Salomonstraat 135	De Alliantie/Socius Wonen	2018	141	€ 546,83 tot € 742,20 incl.	Ja	Ja	Nee	18 t/m 27 jaar	24 - 32m2	4 algemene woonkamers, wasruimte
12	Karmijn	Louwesweg 5	De Alliantie/Socius Wonen	2017	110	€ 512,17 - € 759,56 incl.	Ja	Ja	Nee	18 t/m 27 jaar	14 - 32m2	Algemene woonkamer, wasruimte
13	Lohuizen	Th. K. van Lohuizenlaan 2	De Alliantie/Socius Wonen	2017	81	€ 512,17 - € 759,56 incl.	Ja	Ja	Nee	18 t/m 27 jaar	14 - 24m2	Algemene woonkamer, wasruimte

14	Lieven (blok 2 & 5)	Ronderijsstraat 1	De Key	2019	125	€424,- tot €635,-	Ja	Ja	Onbekend	18 t/m 27 jaar	21 - 31m2	Wasruimte, binnentuin
15	North Orleans	Spijkerkade 33-156, 1021 JS Amsterdam	Oscar Stradmann, Spijker & Hamer Beheer	2017	120	€1.575,- p.m. incl.	Nee	Nee	Ja	Geen	25m2	Algemene woonkamer, binnentuin
16	De lofts	Amstelbeststraat 1	AM, IC services	2019	212	€845 p.m.	Nee	Nee	nee	Geen	32 - 40m2	Dakterras
17	Little Manhattan	Willemfrogerstraat 1	The Fizz	2017	279	€663 p.m.	Ja	Nee	Nee	20 t/m 34 jaar	38m2	Dakterras
18	De studio	Bos en lommerplantsoen	AM/Stadgenoot	2013	651	-	Ja	Gedeeltelijk	Nee	18 t/m 27 jaar (gedeeltelijk)	28-47m2	Wasserette
19	Ravel Residence	Antonio Vivaldistraat 5-7-9	Student experience	2015	800	€579,24 e	Ja	Nee	Ja	Student en 16+	21m2	Algemene woonkamer, studieruimte, eetkamer (per reservering), binnentuin, wasserette
20	Amsterdam Amstel	Joan Muyskenweg 15-16-17	Student experience	2015	520	€579,24	Ja	Nee	Ja	Student en 16+	21m2	Algemene woonkamer, studieruimte, eetkamer (per reservering), binnentuin, wasserette
21	Amsterdam NDSM	Tt. Vasumweg 61-63	Student experience	2017	403	€ 523,26 - € 605,34	Ja	Nee	Ja	Student en 16+	21 - 31m2	Algemene woonkamer, studieruimte, eetkamer (per reservering),

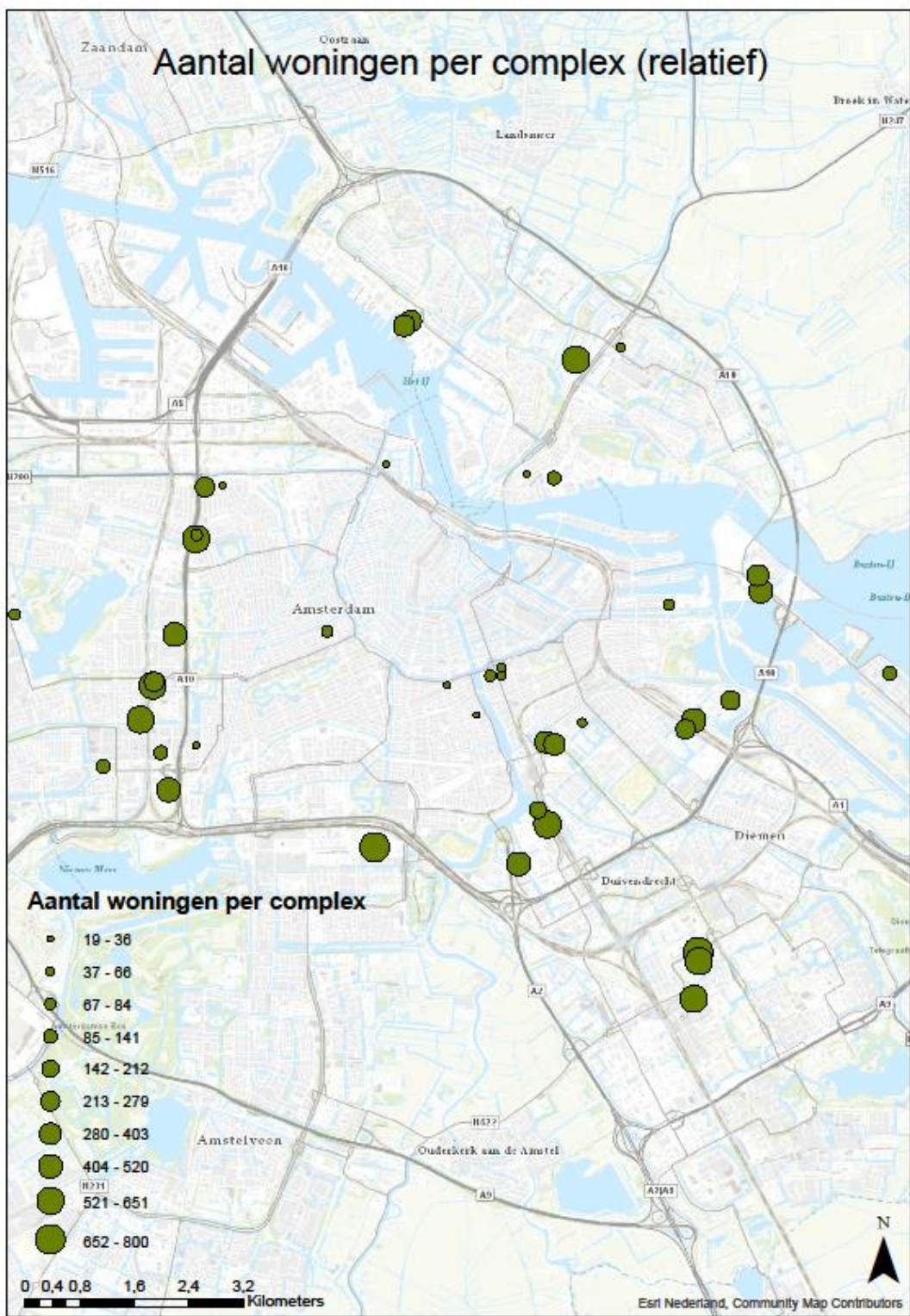
												binnentuin, wasserette
22	-	Kraanspoor 21-29	Duwo	2016	380	€409.2 - €526.99	Ja	Ja	Ja	Student	23 - 26m2	Wasserette
23	-	Cornelis Lelyln/ W. Frogerstr.	Duwo	2017	590	€409.25 - €587.23	Ja	Ja		Student	25 - 41m2	Wasserette
24	-	Darlingstraat 53-1179	Duwo	2015	551	€415.28 - €423.51	Ja	Ja	Ja	Student	21m2	Wasserette
25	-	Dennenrodepad 10-1189	Duwo	2013	700	€423.51 - €423.51	Ja	Ja	Ja	Student	20m2	Wasserette
26	-	Jacques Veltmanstraat 463-1301	Duwo	2017	590	€409.2 - €605.21	Ja	Ja	Ja	Student	23 - 48m2	Wasserette, binnentuin
27	-	Bos en Lommerplein 159-171	Duwo	2008	77	€399.58 - €595.01	Ja	Ja	Ja	Student	29 - 33m2	Gemeenschappeli jk balkon
28	-	Krelis Louwenstraat 5	Duwo	2015	245	€408.44 - €603.41	Ja	Ja	Ja	Student	22 - 40m2	Wasserette
29	-	Voorburgstraat 10-242	Duwo	1970	32	€344.01 - €409.31	Ja	Ja	Ja	Student	tot 33m2	Wasserette
30	-	Nicolaas Berchemstraat 7	Duwo	1950	21	€593.29 - €593.29	Ja	Ja	Ja	Student	23 tot 35m2	Dakterras
31	-	Willem Beukelsstraat 51-151	Duwo	1982	52	€538.88 - €594.81	Ja	Ja	Ja	Student	31 - 52m2	Wasserette

32	De Fenix	Pierre Lallement/James Wattstr	Duwo	2014	342	€409.88 - €605.37	Ja	Ja	Ja	Student	17 - 33m2	Wasserette
33	De Eenhoorn	Eerste Ringdijkstraat 12-662	Duwo	2007	358	€401.62 - €597.71	Ja	Ja	Ja	Student	23 - 51m2	Wasserette
34	-	Carolina Macgillavry 2082-3200	Duwo	2013	510	€409.2 - €604.31	Ja	Ja	Ja	Student	Tot 53m2	Wasserette
35	-	Kees Broekmanstraat 101-464	Duwo	2016	364	€409.2 - €516.66	Ja	Ja	Ja	Student	21 - 30m2	Gemeenschappelijk dakterras, waterette
36	-	Dora Tamanaplein 28 - 66	De Key	2018	19	€520.90	Ja	Ja	Ja	Student	Tot 40m2	Wasserette
37	-	Eerste Boerhaavestraat 19 - 27	De Key	2017	66	€591.47	Ja	Ja	Ja	Student	Tot 40m2	Wasserette
38	-	Eerste Breeuwersstraat 1 - 9	De Key	1898	20	€593.03	Ja	Ja	Ja	Student	Tot 40m2	Wasserette
39	-	H. Cleyndertweg 65- 213	De Key	1972	56	€366.09	Ja	Ja	Ja	Student	Tot 40m2	Wasserette
40	-	Meer en Vaart 1 - 530	De Key	1972	75	€408.46	Ja	Ja	Ja	Student	Tot 40m2	Wasserette
41	-	Tilanusstraat 5 - 23	De Key	2013	74	€593.30	Ja	Ja	Ja	Student	Tot 40m2	Wasserette
42	-	Van Musschenbroeks traat 34 - 156	De Key	2015	57	€581.19	Ja	Ja	Ja	Student	Tot 40m2	Wasserette
43	-	Zuiderzeeweg 50-98 & 100-300	De Key	2015	451	€273.06 - €330.27	Ja	Ja	Ja	Student	Tot 40m2	Wasserette

Bijlage 5 – Kaart microwoningcomplexen Amsterdam



Bijlage 6 – Kaart grootte microwoningcomplexen Amsterdam



Bijlage 7 – Kaart bouwjaar microwoningcomplexen Amsterdam

