

Uitvliegen: De stap naar onafhankelijkheid

Afstudeeronderzoek: Woonwensen van jongeren vertaald naar een architectonisch ontwerp
Door: Moos Bakkum

In samenwerking met KENK Architecten



Uitvliegen: De stap naar onafhankelijkheid

Afstudeeronderzoek: Woonwensen van jongeren vertalen naar een architectonisch ontwerp

Door: Moos Bakkum

In samenwerking met KENK Architecten

d.d. 7 april 2024



Colofon

Auteur

Moos Bakkum

E-mail: bakkummoos@gmail.com

Tel: 06 37117689

Onderwijsinstelling

Hogeschool Inholland, locatie Alkmaar

Opleiding: HBO bachelor; Built Environment (bouwkunde)

Adres: Bergerweg 200, 1817 MN Alkmaar

Begeleiding

KENK Architecten

Ad Koedijk (bedrijfsbegeleider)

Adres: KNSM-laan 79, 1019 LB Amsterdam

E-mail: info@kenkarchitecten.nl

Tel: 0031 206 386 345

Hogeschool Inholland

Niels Sijpheer (afstudeerbegeleider)

Anne-Marie Verheijden (examinator)

E-mail (Niels): Niels.Sijpheer@inholland.nl

Tel. (Niels): 06 10 444 798

Voorwoord

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie voor de HBO-bacheloropleiding Built Environment – bouwkunde. Mijn studietraject begon in 2017 aan de Hogeschool van Amsterdam. Na het niet behalen van mijn bindend studieadvies en het nemen van een tussenjaar om mijn opleidingskeuze te heroverwegen, ben ik in 2019 opnieuw gestart met dezelfde studie, ditmaal aan de Hogeschool Inholland in Alkmaar. Deze scriptie is het laatste onderdeel van mijn afstudeerjaar en tekent daarmee het einde van mijn tijd op deze opleiding.

Bij Inholland dienen bouwkundestudenten hun afstudeeronderzoek uit te voeren bij een bedrijf in de bouwsector. Zij zoeken zelf contact en kunnen dan, indien mogelijk, een onderzoek uitvoeren bij dat bedrijf. Het onderwerp van dit onderzoek, **De Woonwensen van Jongeren**, is zelf ingebracht en wordt in samenwerking met KENK architecten uitgevoerd.

De keuze voor de doelgroep jongeren is grotendeels ingegeven door de talloze recente verhalen van jongeren die moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een (eerste) woning. De omvang van de groep woningzoekende jongeren maakt het onderwerp maatschappelijk relevant, en het raakt ook mijzelf als vijftientwintigjarige student die nog bij mijn ouders woont.

Gezien mijn ambitie om mijn carrière voort te zetten in een ontwerpgericht (architectonisch) werkveld, zie ik deze scriptie als een belangrijke persoonlijke mijlpaal. Om deze reden vind ik het belangrijk om de scriptie op eigen wijze vorm te geven. Door met de layout af te wijken van de standaard saaie scriptie wordt de aandacht getrokken. De kaff staat symbool voor de huidige woningschaarste onder *uitvliegende* jongeren, terwijl de tweede pagina een idealistisch beeld van uitvliegen toont.

~ Moos Bakkum, 25 jaar

Mijn dank gaat uit naar:

Interne samenwerkingspartners: Ad Koedijk, Pim Kother, Mariska van Eldonk en Jeffrey Kalshoven.

Externe samenwerkingspartners: Lieven de Key; Rik Harmsen, Olivier Smink, Denise van der Geest. Rochdale; Hanna Dohle. Woonwaard;

Samenvatting

De aanleiding voor het schrijven van deze scriptie zijn de vele recente verhalen van jongeren die moeilijkheden ervaren bij het vinden van een (eerste) woning. Meer woningen voor jongeren zijn nodig, maar er is nog weinig bekend over hun specifieke woonbehoeften. Deze scriptie richt zich op het onderzoek naar de woonwensen van jongeren en integreert deze in het ontwerp van een woongebouw. De hoofdvraag die in dit onderzoek wordt behandeld luidt: Hoe ziet een gebouwoontwerp voor de gekozen locatie, dat voldoet aan de woonwensen van jongeren, eruit?

Om de hoofdvraag te beantwoorden is er eerst een literatuuronderzoek gedaan, waarin de kenmerken en de actuele context van de doelgroep binnen de woningmarkt zijn onderzocht. Vervolgens zijn de woonwensen van jongeren verzameld via een enquête en een literatuuronderzoek. Nadat alle wensen zijn verzameld en de context duidelijk was, is deze informatie geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw.

Jongeren worden gekenmerkt door een laag inkomen en verkeren in een dynamische levensfase. Naarmate jongeren ouder worden neemt het inkomen toe, maar valt nog bijna de gehele groep jongeren (18 tot en met 27 jaar) onder het sociaal inkomen. In de levensfase waarin jongeren zich bevinden is het aangaan van relaties belangrijk en neemt met een stijgende leeftijd ook de mate van vastigheid toe. In woonbehoeften zullen jongeren eerst op zichzelf gaan wonen, vervolgens gaan samenwonen en op latere leeftijd, vaak na het 27^e levensjaar kinderen krijgen. Deze kenmerken komen duidelijk naar voren in de woonwensen.

Het gebouwoontwerp in dit onderzoek ontleent zijn vorm aan zijn omgeving en wordt getypeerd door de woningtypes. Jongeren zoeken, om financiële redenen, naar compacte woningen. Het meest gewenste woningtype is de tweekamerwoning, met een oppervlakte van ongeveer 40 vierkante meter. Deze woning is ontworpen voor eenpersoonshuishoudens, maar is ruim opgezet, zodat er ook een stel in kan wonen. Naast de zelfstandig woning worden er ook onzelfstandige woningen in het ontwerp meegenomen. De gedeelde woningen zijn er voor 3 a 4 bewoners en zijn vooral gewild bij jongeren onder de 23 jaar, vanwege de betaalbaarheid en het sociale aspect.

Inhoudsopgave

Colofon.....	3	2.6. Conclusie.....	33
Voorwoord.....	4	3.0. Het ontwerp.....	34
Samenvatting.....	5	3.1. Locatieanalyse.....	35
Plan van Aanpak.....	7	3.2. Vorm.....	37
1. Ouverture.....	11	3.3. Gebouwstructuur en programma.....	38
1.1. Jongeren (leeftijdsbepaling).....	12	3.4. Woningplattegronden.....	40
1.2. (niet) Studenten.....	13	3.5. Gemeenschappelijke ruimtes.....	43
1.3. Dynamische levensfase.....	14	3.6. Binnenterrein.....	44
1.4. Inkomen en betaalbaarheid.....	14	3.7. Bouwmethodiek.....	45
1.5. De huidige situatie.....	16	3.8. Installaties.....	47
1.6. De stap naar onafhankelijkheid.....	17	3.9. Materialisatie en duurzaamheid.....	48
1.7. (jongeren)Contracten.....	18	3.11. Conclusie.....	49
1.8. Programma woningbouw (BZK).....	20	Eindconclusie.....	50
1.9. Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) 2022-'30.....	22	Aanbevelingen.....	51
1.10. Doorstroming.....	23	Nawoord.....	52
1.11. Tijdelijke woonvormen.....	23	Bronnen.....	55
1.12. Conclusie.....	24	Interviews.....	55
2.0. Woonwensen.....	25	Literatuur:.....	55
2.1. Informatie-inwinning.....	26		
2.2. Resultaten.....	27		
2.3. Vergelijkbare onderzoeken.....	29		
2.4. Case study: Gemeenschappelijke ruimtes.....	30		
2.5. Keuzematrix.....	31		

Plan van Aanpak

Dit onderzoek richt zich op het begrijpen van de woonwensen van jongeren zodat architecten, ontwikkelaars en corporaties beter kunnen inspelen op de behoeften van deze doelgroep. Als scriptie behorend bij de studie bouwkunde zal het onderzoek naar de woonwensen gecombineerd worden met een fictief gebouwontwerp voor een bestaande locatie.

Probleemstelling

Het is nog onduidelijk wat de woonwensen van jongeren zijn, hoe deze kunnen worden verzameld en hoe deze kunnen worden verwerkt in het gebouwontwerp.

Doelstelling

Het hoofddoel van de scriptie is een gebouwontwerp te creëren waarbij de ontwerpbesluiten voortkomen uit de verzamelde ruimtelijke en programmatische wensen van jongeren.

Het nevendoeel van de scriptie is een gids te creëren die ontwikkelaars en ontwerpers kan helpen bij het inspelen op de doelgroep jongeren. Om deze reden is de informatie uit de scriptie openbaar toegankelijk.

Hoofdvraag

Hoe ziet een gebouwontwerp voor de gekozen locatie, dat voldoet aan de woonwensen van jongeren, eruit?

Zie de bijbehorende deelvragen op pagina 9.

Fasering en structuur onderzoek

Tijdens het onderzoek zijn de volgende fasen doorlopen:

In het voortraject is een kort bronnenonderzoek uitgevoerd en is de eerste theoretische verkenning ondernomen. De informatie uit krantenartikelen en onderzoeksschriften is gebruikt in de aanleiding van het onderzoek en in het afstudeervoorstel. In het afstudeervoorstel is een ruwe, eerste opzet van het onderzoeksplan gemaakt met een probleemstelling, doelstelling en een hoofdvraag.

Het plan uit het afstudeervoorstel is vervolgens geconcretiseerd in het plan van aanpak (PvA). Om structuur in het onderzoek te brengen, zijn in het PvA een faseringsschema en een planning opgesteld. Daarnaast zijn de hoofdvraag, probleemstelling en doelstelling uit het voortraject scherper geformuleerd. Om de hoofdvraag te beantwoorden, zijn verschillende deelvragen opgesteld. Oorspronkelijk waren deze gericht op het verzamelen van de woonwensen en -behoeften van jongeren, én op hoe deze in een gebouwontwerp kunnen worden verwerkt. Later zijn deze deelvragen herzien en zijn er nieuwe toegevoegd. Deze nieuwe deelvragen richten zich op de kenmerken van de doelgroep en externe factoren die invloed kunnen hebben op hun woonwensen. Het doel van deze toegevoegde vragen is om een beter inzicht te krijgen in de redenen waarom jongeren bepaalde woonwensen hebben.

Om de beantwoording van de deelvragen overzichtelijk te houden, is het onderzoeksrapport in drie delen opgezet. In het eerste deel, de ouverture, worden de deelvragen over de kenmerken van de doelgroep en de externe factoren die de woonwensen van jongeren beïnvloeden behandeld. Deze vragen worden beantwoord middels een online literatuuronderzoek, en worden onderbouwd met interviews die zijn gehouden bij woningcorporaties Lieven de Key en Rochdale.

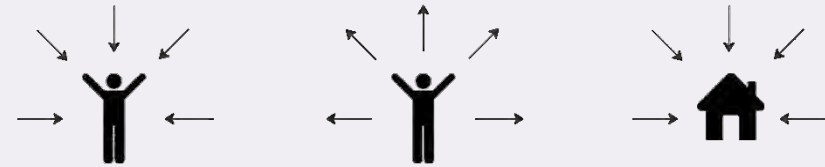


In het tweede deel worden de deelvragen behandeld die gaan over de woonwensen van jongeren. In het vooronderzoek zijn al meerdere onderzoeken gevonden die hierover gaan, maar specifieke wensen met betrekking tot de invulling van een woongebouw worden nauwelijks behandeld. Daarom is ervoor gekozen om naast enkele bestaande onderzoeken ook gebruik te maken van een eigen enquête, waarin gedetailleerder wordt gevraagd naar wensen voor het gebouw.

Hierbij wordt de validiteit op verschillende manieren gewaarborgd. Door de enquêtevragen direct te relateren aan ruimtelijke en programmatische gebouwonderdelen zijn de vragen relevant voor wat er gemeten wordt, wat goed is voor de indrukvaliditeit. De enquête is ingevuld door 150 jongeren en behaalt daarmee het doel van 100 respondenten, dat in het PvA werd gesteld omtrent externe validiteit. Vervolgens wordt de ingewonnen informatie uit de enquête zoveel mogelijk vergeleken met vergelijkbare onderzoeken, zodat profielkenmerken van de doelgroep kunnen worden vastgesteld, wat bijdraagt aan de criteriumvaliditeit.

Na het inwinnen en het analyseren van de woonwensen worden profielkenmerken geschreven en conclusies gevormd. Om ontwerpbesluiten te kunnen maken op basis van de ingewonnen resultaten zijn deze verwerkt in een keuzematrix.

In het derde deel van het onderzoeksrapport is aandacht besteed aan de deelvragen waarbij de informatie uit de voorgaande hoofdstukken wordt vertaald naar een gebouwontwerp. Om dit te doen, is eerst grof bepaald welke woonwensen er in het gebouw worden meegenomen. Op basis hiervan is een locatie gekozen die voldoende ruimte biedt. Vervolgens is de gekozen locatie geanalyseerd, zodat het gebouwontwerp hierop kan reageren. Met behulp van de keuzematrix uit hoofdstuk twee en de omgevingsanalyse zijn (nagenoeg) alle ontwerpbesluiten te herleiden aan de woonwensen van jongeren of de gekozen locatie.



Hoofdstuk 1: Ouverture

Hoe kijkt de markt naar jongeren?

Hoofdstuk 2: Woonwensen

Wat zijn de woonwensen van jongeren?

Hoofdstuk 3: Ontwerp

Hoe ziet een woning die gericht is op jongeren eruit?

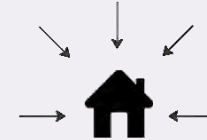
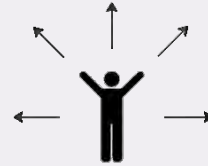
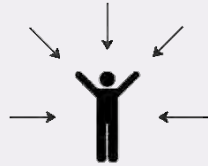
Figuur 1 (structuurbeschrijving. Eigen werk)

In figuur 1 wordt de kern van elk hoofdstuk schematisch weergegeven. Het eerste hoofdstuk richt zich op een beter begrip voor de reden waarom jongeren bepaalde woonwensen hebben. Hoofdstuk twee richt zich op het verzamelen en verwerken van de woonwensen van jongeren, zodat deze kunnen worden geïntegreerd in het gebouwontwerp. In het derde hoofdstuk wordt de data uit de voorgaande hoofdstukken geïntegreerd in het gebouwontwerp.

Per hoofdstuk wordt een deelconclusie geschreven waarin de antwoorden op de relevante deelvragen kort en bondig worden beschreven. Aan het einde van het document wordt in de hoofdconclusie beschreven hoe aan de hoofdvraag is voldaan en welke aanbevelingen worden gedaan.

Deelvragen:

Om de hoofdvraag te kunnen beantwoorden, zijn per hoofdstuk de volgende deelvragen opgesteld.

**Hoofdstuk 1: Ouverture**

- Welke kenmerken definiëren de doelgroep jongeren?
- Welke impact heeft de woningcrisis op jongeren en hun woonwensen?
- Welke woontypologieën worden door woningcorporaties voor jongeren ingezet?

Hoofdstuk 2: Woonwensen

- Welke programmatische en ruimtelijke wensen hebben jongeren voor een woning en een woongebouw?
- Hoe verhoudt de enquête zich tegenover andere vergelijkbare woononderzoeken?
- Welke woonwensen zijn het grootst?

Hoofdstuk 3: Ontwerp

- Op welke manier worden de grootste woonwensen in het ontwerp meegenomen?
- Welke impact heeft de locatie op het gebouwoffontwerp?
- Hoe ziet een woningplattegrond/gevel/entree/trappenhuis etc. eruit dat voldoet aan de programmatische en ruimtelijke woonwensen van jongeren?

Belangrijke bronnen:

Als onderdeel van de scriptie zijn interviews gehouden met woningcorporaties Lieven de Key en Rochdale. Het ontwerp is in samenspraak met architecten en bouwkundigen bij KENK architecten gemaakt. Overige belangrijke bronnen die op meerdere plekken binnen de scriptie voorkomen zijn:

- Segmentatieonderzoek woonstarters van Lieven de Key
- Onderzoek naar woonsituatie en -wensen van jongeren, door concept 1828
- Woononderzoek Nederland (WoON)
- Woonwensen van Amsterdamse jongeren

Enquête:

De enquête is gemaakt met het programma Microsoft Forms. In een algemeen deel wordt gevraagd naar leeftijd, woonsituatie en verhuiscens.

De enquête stond twee weken online en was bereikbaar via een link of QR-code. In totaal hebben 150 jongeren tussen de 18 en 27 de enquête ingevuld. Vanwege de verspreidingswijze in eigen vriendenkring, op sociale media en via school is te verwachten dat de gemiddelde leeftijd 22 jaar is en veel respondenten bezig zijn met studeren. Om de groep te verbreden zijn folders in de bus gedaan bij uitwonende jongeren in jongerenwoningen, met weinig resultaat.

Uitgangspunten en randvoorwaarden

- De focus van het onderzoek richt zich op de woonwensen die jongeren hebben met betrekking tot het woongebouw waarin zij willen wonen en het verwerken daarvan in het ontwerp.
- Bij het ontwerpen zijn de woonwensen leidend, er is geen budget, opdrachtgever of programma aan het ontwerp verbonden.
- Het ontwerp gaat uit van nieuwbouw.
- Om aan de competentie-eisen van de opleiding te voldoen, moet het gebouwoontwerp (gedeeltelijk) op DO-niveau worden uitgewerkt;
 - o Diverse woningplattegronden met overzichtsplattegronden
 - o Tenminste 2 dwarsdoorsneden, in lengte- en breedterichting van het gebouw
 - o Ten minste 1 bouwkundig detail
- Vanwege de maximale paginalimiet van circa 50 vanuit de opleiding zijn meerdere onderdelen uit dit rapport beknopt omschreven. Bijlagen zijn toegevoegd voor aanvullende informatie.

1. Ouverture

Hoofdstuk 1, getiteld "Ouverture", fungeert als het inleidende stuk van dit onderzoek. De term vindt zijn oorsprong in de Franse taal, waar het 'opening' betekent. In de muziek- en theaterwereld wordt in de ouverture vaak verwezen naar de rest van het stuk om het publiek enthousiast te maken voor wat er nog gaat volgen. Binnen dit onderzoek kent de ouverture zowel een verleidende als een informatieve functie. Het hoofdstuk dient om de context te schetsen waarin de doelgroep zich bevindt. Dit gebeurt met beknopt geschreven teksten over thema's zoals, de impact van het huidige woningtekort en de manier waarop de overheid en marktpartijen omgaan met de doelgroep. Door deze verdiepingsslag wordt het begrijpelijk waarom Nederlandse jongeren bepaalde keuzes zullen maken. In latere hoofdstukken wordt terugverwezen naar informatie uit de ouverture.

Inhoud ouverture

Welke kenmerken definiëren de doelgroep jongeren?

Welke impact heeft de woningcrisis op jongeren en hun woonwensen?

Welke woontypologieën worden door woningcorporaties voor jongeren ingezet?

1.1. Jongeren (leeftijdsbepaling)

“jon’geren, mv., 1. (Prot.) leerlingen, volgelingen, discipelen; - 2. Het opgroeiend geslacht (tussen 16-30 jaar): werkende ~, arbeidersjeugd (tgov. Studerende ~).”¹ - Van Dale, 1982

De bovenstaande tekst is een omschrijving van het begrip ‘jongeren’ zoals deze 40 jaar geleden in het Van Dale woordenboek stond. Tegenwoordig geeft de vernieuwde versie van hetzelfde boek, slechts één definitie: *“persoon tussen ca. 16 en 30 jaar”².*

In de woordenboeken zijn alleen de leeftijdsbepalingen hetzelfde gebleven. Het is daarom opvallend dat wanneer men de term ‘jongeren’ opzoekt, hier juist géén consistente leeftijd aan wordt gekoppeld. Het kan al gaan om kinderen vanaf 12 jaar die bijvoorbeeld een sportdag op school hebben, maar het omvat tegelijkertijd ook jongvolwassenen en adolescenten. Voor jongvolwassenen wordt vaak de leeftijdscategorie 18 tot 35 jaar genoemd. Adolescenten vallen echter in de leeftijdscategorie van 18 tot en met 25 jaar, op basis van onderzoek dat aantoont dat de hersenen op 25-jarige leeftijd volledig zijn ontwikkeld. In de context van huisvesting wordt vaak gesproken over jongeren met de leeftijd van 18 tot en met 27 jaar, maar ook hier is geen uniformiteit.

De leeftijdsbepalingen voor ‘jongerenwoningen’ worden door gemeentes zelf vastgesteld. In Amsterdam kunnen jongeren tussen de 18 en 27 jaar maximaal 5 jaar in zo'n woning verblijven. In Weesp, dat sinds 2022 onderdeel is van de gemeente Amsterdam, zijn jongerenwoningen voor onbepaalde tijd beschikbaar tot een maximale leeftijd van 25 jaar, terwijl in Almere de leeftijdsgrens op 22 jaar ligt.³ Bij veel gemeentes gelden voorrangsnormen voor bewoners die al langer in die gemeente wonen of werken. Voltijd studenten komen doorgaans niet in aanmerking voor de jongerenwoning; voor hen zijn er studentenwoningen.

Binnen dit onderzoek wordt voor het begrip ‘jongeren’ een leeftijdsbereik van 18 tot en met 27 jaar aangehouden. Deze keuze is deels ingegeven door de focus van het onderzoek op woningen binnen het sociale segment. Hierbij wordt aangenomen dat de meerderheid van de personen boven de 27 jaar is afgestudeerd en hun carrière is begonnen, of al geruime tijd aan het werk is en daardoor over meer besteedbaar inkomen beschikt. Bovendien wordt het leeftijdsbereik van 18 tot en met 27 jaar al vaak toegepast binnen de huidige woningmarkt wanneer er wordt gesproken over de doelgroep jongeren.

1.2. (niet) Studenten

Met de specifieke leeftijdsbepaling 18 tot en met 27 jaar kan dieper worden ingegaan op de kenmerken van de doelgroep.

De gehele groep Nederlanders van 18 tot en met 27 jaar bestaat volgens figuur 3, de prognose bevolkingspiramide⁴ (september, 2023) van het CBS uit circa 2.288.000 mensen. Op dat moment was dat ongeveer 13 procent van het totale aantal inwoners (17.817.000) van Nederland. Van het totale aantal jongeren stonden er in collegejaar 2022/'23, volgens KENCES (2023), tenminste 965.820 als student ingeschreven⁵, dit is gelijk aan 42 procent van het totale aantal jongeren.

Van de 2,3 miljoen Nederlandse jongeren is te verwachten dat jongeren afkomstig uit verschillende dorpen, steden en provincies uiteenlopende woonwensen hebben. Mede hierom is ervoor gekozen om binnen dit onderzoek een beperkt onderzoeksgebied te hanteren, namelijk de gemeentes Zaanstad-Waterland en Amsterdam.

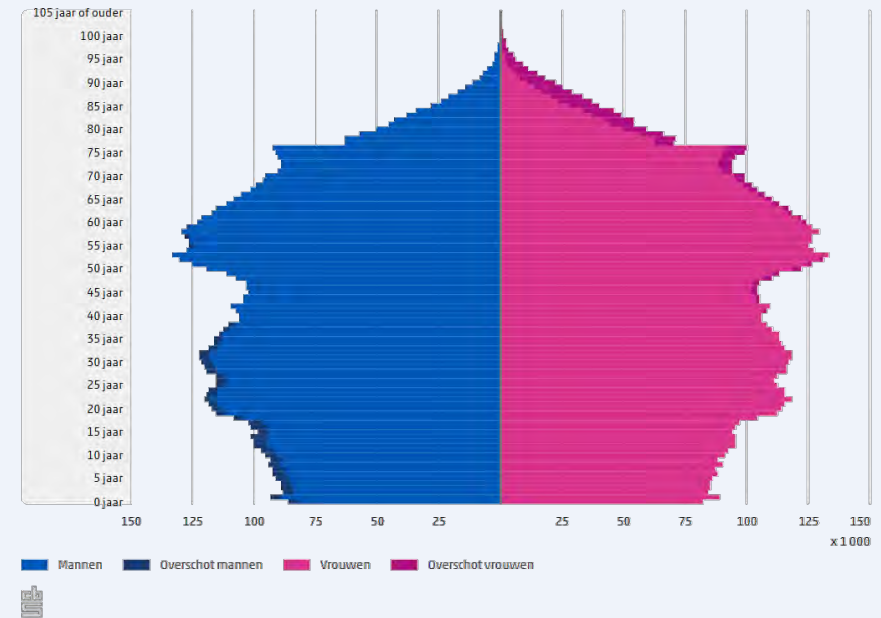
Er wonen op 1 januari 2022 in totaal 1.222.494 mensen in de regio's Zaanstad-Waterland (339.861) en Amsterdam (882.633). Hiervan zijn 189.777 personen tussen de 18 en 27 jaar oud. In Zaanstad-Waterland is dit 12 procent (39.730) van het totaal aantal inwoners en in Amsterdam is dit 17 procent (150.047). Het grotere percentage jongeren in Amsterdam valt te verklaren door de instroom van studenten naar de stad.⁶

De kenmerken van de groep studenten, zoals tijdsbesteding, leeftijd en inkomen komen grotendeels overeen en zijn daardoor relatief eenvoudig te generaliseren. Desalniettemin maken studenten slechts een deel uit van de hele doelgroep jongeren. Om goed in te kunnen spelen op de woonwensen jongeren, is het belangrijk om te kijken naar de algemene kenmerken van de gehele doelgroep.

Bevolkingspiramide

Leeftijdsopbouw Nederland 2023 (prognose)

Totaal: 17 817 000 inwoners



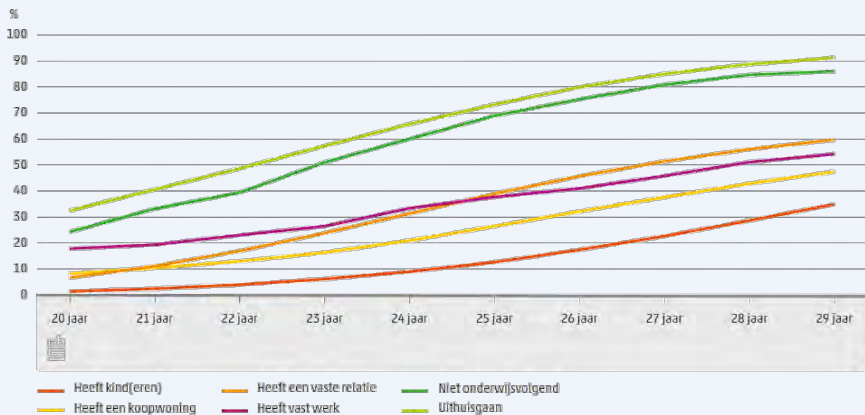
Figuur 3, bevolkingspiramide (Centraal Bureau voor de Statistiek, 09.2023.)

1.3. Dynamische levensfase

De overgang naar volwassenheid betekent een ontwikkeling van afhankelijkheid naar zelfstandigheid.

Het CBS constateert in 'Het dynamische leven van twintigers' (2015) een sterke toename in mate van vastigheid naarmate jongeren ouder worden (zie figuur 4). Uitvliegen uit het ouderlijk nest loopt volgens het onderzoek parallel aan het starten, volgen of beëindigen van een studie. De meeste jongeren kiezen er pas voor om samen te wonen nadat zij al een tijdje zelfstandig hebben gewoond.⁷

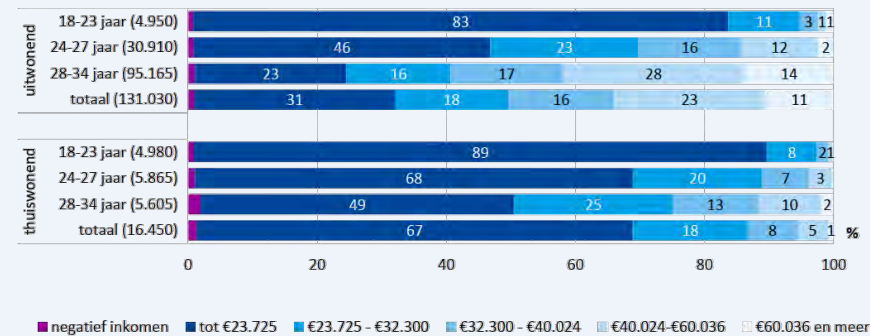
De overgangen naar zelfstandig wonen, samenwonen of ouderschap hebben aanzienlijke invloed op de woonbehoeften, vooral wat betreft ruimte. In de onderstaande grafiek wordt de gemiddelde levensloop van twintigers weergegeven. Sommige jongeren beginnen eerder aan bepaalde levensfasen dan anderen, of slaan er één over. Het komt ook voor dat jongeren noodgedwongen levensfasen moeten uitstellen, bijvoorbeeld een slechte toegankelijkheid van de woningmarkt of door gebrek aan ruimte in hun huidige woning. Het ongewild uitstellen van levensfasen kan zowel nadelig zijn voor de jongeren zelf als voor de maatschappij.



Figuur 4, grafiek dimensies van vastigheid (Het dynamische leven van twintigers, Centraal Bureau voor de Statistiek, 2015)

1.4. Inkomen en betaalbaarheid

De meeste jongeren hebben een (zeer) laag inkomen. Uit onderzoek van de gemeente Amsterdam (01,2023) blijkt dat 69 procent van de personen tussen de 18 en 34 jaar een inkomen onder de sociale huurgrens (toen €40.024) heeft. De onderwijsvolgende jongeren (74.000) hebben zelden een inkomen boven de €23.725. Dit geldt zowel voor de thuiswonende studenten als de uitwonende, zoals te zien is in figuur 5.⁸



Bron: CBS/bewerking O&S

Figuur 5, Inkomenspositie werkende uit- en thuiswonende jongeren naar leeftijdsgroep (Woonwensen Amsterdamse jongeren, 01.2023)

Thuiswonende werkende jongeren met een mbo-opleiding hebben in 95 procent van de gevallen een laag inkomen tot €40.024, voor hbo/wo-opgeleiden is dit 81 procent. Over het algemeen kan gesteld worden dat deze groep jongeren sterk afhankelijk is van sociale huur of andere goedkope woonvormen om uit huis te kunnen gaan.

“Wachtlijst voor studenten woning vaak langer dan studieduur”

WONEN · 10-10-2022 · Leestijd 2 minuten · 673 keer bekeken · Bewaren



8 FEBRUARI 2023

SHARE

Nji Nederlands Jeugdinstituut

Voor wie ▾ Onderwerpen ▾ Over het Nji Contact Zoeken

Nieuws uit het jeugdveld

Nieuws > Steeds minder jongeren vinden een woning

Steeds minder jongeren vinden een woning

NOS Nieuws ▾ Sport ▾ Live Programma's

NOS op3 Wooncrisis

Zaterdag 11 september 2021, 08:13

Jongeren over woningcrisis: 'Zo veel geld heb ik gewoon niet'

Trouw

DUURZAAMHEID&ECONOMIE RELIGIE&FILOSOFIE OPINIE CULTUUR&

Woningmarkt

Huren of kopen lukt bijna niet, dus blijven jongeren thuis wonen



Jongeren zijn bezig met een verhuizing. Deze leeftijdsgroep komt er moeilijk tussen op de woningmarkt. Beeld ANP / Marcel van den Bergh

Jongeren blijven langer thuis wonen. Het percentage dat daar weg wil, maar er niet in slaagt, is verdubbeld.



▲ Floor Claes en vriend Joop... Joop woont nog-gedwongen in zijn vader's appartement. Floor heeft een appartementje van 44-werkende meter. Samen kunnen ze geen woonruimte vinden... ik loop bij mijn ouders... Toen zij mijn leeftijd hadden, hadden ze al kinderen en een huis. © Koen Vermeyden

Koophuis onbetaalbaar, huur te duur: jongeren zien geen uitweg meer in zoektocht naar woning

VASTGOED ACTUEEL Start met €25,- per kwartaal

Jongeren lijden het meest onder de woningcrapte



Figuur 6 (tussenspaga, meerdere bronnen)

1.5. De huidige situatie

De woningmarkt

De woningmarkt is een krachtenveld van vraag naar en aanbod van woonruimte in een bepaald gebied. In Nederland steeg in de afgelopen jaren de vraag harder dan het aanbod. Oorzaken hiervan zijn divers. Een sterke bevolkingsgroei en huishoudensverduunning zorgen onder andere voor een sterke toename in vraag naar huisvesting. Zaken als hoge bouwkosten en lange initiatieffases, vaak als gevolg van lange bezwaarprocedures, leiden tot een stagnerende toename van het aanbod.

Tijdens de Tweede Kamerverkiezing in het najaar van 2023 was de woningmarkt voor ruim 70% van de jonge stemmers het belangrijkste thema, te wijten aan het tekort aan betaalbare woningen. (RTL-nieuws, 2023)⁹

Woningzoekenden

Uit diverse onderzoeken blijkt dat het totaal aantal woningzoekenden voor een groot deel uit relatief jonge personen bestaat. Het precieze aantal woningzoekende jongeren (18 tot en met 27 jaar) is echter lastig te achterhalen.

“Uit cijfers van Woningnet blijkt dat van alle woningzoekenden bijna de helft (49%) uit de leeftijdsgroep 23 tot 35 komt.” (De Wijde Blik, 2020)¹⁰

“Er zijn naar schatting minimaal 11.400 thuiswonende woningzoekenden op zoek naar een zelfstandige woning in Amsterdam. Daarvan komen er 4.900 in aanmerking voor studentenhuisvesting, de overige 6.500 vallen niet onder deze doelgroep. Van de uitwonende jongeren wonen er naar schatting 66.700 in een onzekere woonsituatie. Het grootste deel hiervan is van plan of moet binnen twee jaar verhuizen.” (Onderzoek en Statistiek, gemeente Amsterdam, 2023)⁸

Betaalbaarheid

Uit onderzoek van het CBS (12,2022) blijkt dat 42 procent van de jongeren tussen 18 en 25 jaar en 70 procent van de personen tussen de 25 en 30 jaar, aangeeft bij voorkeur een woning te willen kopen. Echter blijkt dat deze wens voor 78 procent van de complete groep financieel niet haalbaar is. Door het tekort aan sociale huurwoningen worden zij gedwongen om naar de vrije huursector te kijken.¹¹

Tussen 2012 en 2021 steeg het aandeel jongeren dat huurt van een private verhuurder van 10 naar 15 procent. In diezelfde periode daalde het aandeel jongeren in een corporatiewoning van 16 naar 10 procent en daalde ook het aandeel jongeren in een koopwoning (20 naar 16 procent).

Uit onderzoek van De Nederlandsche Bank blijkt dat door jarenlang (wan)beleid een kloof is ontstaan tussen woningkopers en -huurders. Huurders zijn gemiddeld aanzienlijk meer geld kwijt aan huurlasten dan kopers aan hypotheekaflossing. Huurders op de vrije markt genieten geen fiscale voordelen, terwijl kopers vrijwel belastingvrij vermogen kunnen opbouwen in de eigen woning, waarbij zij ook nog hypotheekrenteaftrek ontvangen. Huurders kunnen door de hoge huren minder sparen, waardoor de aanschaf van een eigen woning steeds verder uit zicht raakt. Dit leidt tot een tweedeling tussen huiseigenaren en huurders en staat toegankelijkheid en doorstroming op de woningmarkt in de weg.¹²

De ‘woonquote’ geeft aan welk deel van het besteedbaar huishoudinkomen gaat naar woonlasten. Jongeren met een huurwoning in de private sector kennen in 2021 de hoogste woonquote van 47,5 procent. Jongere huurders in corporatiewoningen besteedden gemiddeld 41,1 procent van hun inkomen aan woonlasten. Huiseigenaren kennen na een daling de laagste woonquote van 26,9 procent.

Uit onderzoek van Funda¹³ blijkt dat de concurrentie bij goedkope (koop)woningen zo groot is dat starters (waaronder veelal jongeren) steeds vaker bereid zijn om concessies op hun woonwensen te doen.

1.6. De stap naar onafhankelijkheid

Uit diverse onderzoeken van het Nederlands Jeugdinstituut naar de effecten van de huidige woningcrisis blijkt het volgende.

Frustratie en depressiviteit onder jonge mensen in Nederland is groot. Een somber toekomstperspectief op het gebied van woonruimte draagt hier zonder twijfel aan bij.¹⁴

Geen perspectief op eigen woonruimte kan ertoe leiden dat jongeren andere keuzes maken voor opleiding of werk. Ook hebben jongeren het gevoel dat ze hun toekomst moeten uitstellen en afwijken van de norm.¹⁵

Natuurlijk proces

Het verlaten van het ouderlijk nest is één van de grootst te nemen stappen naar onafhankelijkheid. Het willen nemen van deze stap is niet zomaar een wens, het is een natuurlijke fase in de ontwikkeling.

“De zelfdeterminatietheorie, een van de belangrijkste theorieën over de ontwikkeling van kinderen en jongeren, stelt dat mensen drie dingen nodig hebben om zich goed te voelen en goed te kunnen functioneren: autonomie, competentie en verbondenheid”.¹⁴ Het hebben van een eigen woonruimte geeft hen de kans om hun autonomie en competentie te vergroten door verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen huishouding en door belangrijke levensbeslissingen te nemen. De relatie met de ouders verandert, jongeren bouwen nieuwe sociale relaties op en maken deel uit van een groep.



Figuur 7 (Twize B.V. & Hoger Onderwijs Persbureau, 2021)

Risico's en connecties

De helft van de jongeren die een vrije sector (dure) huurwoning hebben gevonden heeft het gevoel dat hun huisbaas misbruik maakt van de woningnood. Onveilige situaties of hoge huren zijn de meest gehoorde klachten. Met een (tijdelijk) huurcontract is opkomen voor je rechten risicovol.

Een maatschappelijk probleem van de woningnood is een toename van de ongelijkheid. Jongeren vinden een geschikte woonplek vaak 'via via'. Het is belangrijk dat de jongeren of hun ouders een netwerk hebben. Rijke ouders en het hebben van een Nederlandse naam helpt enorm. Mensen met een niet Nederlands klinkende naam worden in de huursector vaker afgewezen.

1.7. (jongeren)Contracten

Zoals eerder in het onderzoek duidelijk is geworden zijn jongeren sterk afhankelijk van goedkope woonvormen zoals de sociale huursector. Omdat de druk op deze sector zo hoog is wordt jongeren de hand gereikt door doelgroepsgerichte huurcontracten aan te bieden.

Campuscontract

De studentenwoning is er zowel zelfstandig, in de vorm van een studio, als gedeeld in de vorm van een kamer. Het zijn kleine woningen die met een campuscontract worden toegewezen. De belangrijkste voorwaarde voor het campuscontract is dat de huurder 18 jaar of ouder is en ingeschreven staat bij een voltijd onderwijsinstelling. Vervolgens is de inschrijfduur bij de verhuurder of verhuurplatform leidend.

Campuscontracten eindigen 3 tot 6 maanden na het einde van de studie en duren maximaal 8 jaar. ¹⁶

Jongerencontract

Jongerenwoningen zijn (vaak kleine) sociale huurwoningen die op basis van leeftijd en inkomen via een jongerencontract worden toegewezen. Hierbij gelden dezelfde inkomensvoorwaarden als bij reguliere sociale huurwoningen.

De leeftijdsvoorwaarden en contractduur kunnen verschillen per regio. In de Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het jongerencontract een tijdelijk contract met een contractduur van 5 jaar, voor jongeren van 18 tot en met 27 jaar. Het is gebruikelijk voor woningcorporaties om binnen deze leeftijdsgrens een tweedeling te maken, gekoppeld aan de maximale huurprijs. Jongeren van 18 tot en met 22 jaar kunnen reageren op woningen met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (2024: € 452,20) en jongeren van 23 tot en met 27 jaar ook op woningen tot de 1^e aftoppingsgrens (€ 650,43).

Het gebruik van een tijdelijk contract van 5 jaar heeft als doel de doorstroming te bevorderen en scheefwonen tegen te gaan. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het inkomen van jonge huishoudens de

eerste jaren snel zal stijgen. Jongeren die na vijf jaar nog steeds voldoen aan de leeftijd- en inkomenseisen krijgen de mogelijkheid om een nieuw vijfjarencontract te tekenen.

De jongerenwoning fungeert als tijdelijke, vaak eerste, eigen woonplek in de aanloop naar een woning op de reguliere woningmarkt. Het wordt van jongeren die in een jongerenwoning verblijven verwacht dat zij actief op zoek gaan naar hun volgende woning. Om deze reden mogen zij tijdens de contractduur nog steeds punten opbouwen op Woningnet.

Friendswoning

In een friendswoning wonen meerdere mensen samen, bijvoorbeeld vrienden of familieleden. Gezamenlijk huren zij een appartement, waarbij iedere huurder een eigen slaapkamer krijgt. De badkamer, keuken en woonkamer wordt gedeeld, soms wordt elke slaapkamer voorzien van een eigen toilet en wasbak. Friendswoningen zijn er niet alleen voor jongeren, maar is vanwege het woningdeelaspect, en de gedeelde kosten, wel een aantrekkelijke woonvorm voor deze groep.

Het friendscontract werd rond 2015 voor het eerst aangeboden. Sindsdien zijn regels rondom woningdelen verscherpt om de sociale leefbaarheid in wijken te waarborgen en verkamering tot veel te kleine en dure studio's tegen te gaan. De strenge regelgeving met vergunningsplichten, geluidseisen, oppervlakteregels en wijkquota zorgen ervoor dat veel verhuurders kiezen om voorlopig geen nieuwe friendscontracten aan te bieden.

In Zaanstad en Wormerland bieden woningcorporaties sinds kort wél friendscontracten aan. Parteon biedt jongeren friendswoningen aan voor twee of drie personen. Dit zijn woningen met een maandelijkse huurprijs tussen de 880 en 1100 euro. Huurders zijn er gezamenlijk verantwoordelijk voor dat deze huur wordt betaald en wanneer een huurder vertrekt mogen zij zelf een voorstel doen voor een nieuwe huisgenoot. ¹⁷



Figuur 8 (Programma Woningbouw, ministerie BZK 2022)



Figuur 9 (Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting, ministerie BZK 2022)

1.8. Programma woningbouw (BZK)

Om het woningtekort in Nederland te beperken is in maart 2022 door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) de woningbouwopgave tot en met 2030 opgesteld. In dit plan staat dat er tot 2030 in Nederland 900.000 extra woningen bij moeten komen, op basis van de Primos-prognose 2021 van het onderzoeksbureau ABF Research. De grote behoefte aan betaalbare woningen heeft er toe geleid dat twee-derde van de woningbouwopgave wordt gericht op goedkope huur/koop. Van de 900.000 woningen is minstens 250.000 sociale huur, 50.000 middenhuur van woningcorporaties, 300.000 middenhuur of goedkope koop en 300.000 overig, waaronder flexwoningen en studentenwoningen.¹⁸

Uit de Primos-prognose 2023 van ABF bleek een verwachte extra groei van het aantal huishoudens, waardoor de bouwopgave t/m 2030 is gestegen van 900.000 naar 981.000 woningen.

In het programma woningbouw wordt aangegeven dat woningbouw voor aandachtsgroepen dient te worden gestimuleerd. Het gaat onder meer om arbeidsmigranten, statushouders en studenten. Aan aandachtsgroepen worden concrete actieplannen, zoals het 'Landelijke Actieplan Studentenwoningen' (LAS) gekoppeld.

Om doorstroming onder een steeds groter wordende groep ouderen te bevorderen is een onderzoek gestart; 'Wonen en ouderen'. Uit dit onderzoek kwam de opgave om 290.000 extra woningen voor ouderen te bouwen tot en met 2030, waarvan 170.000 zogeheten nultredenwoningen, 80.000 geclusterde woonvormen en 40.000 zorggeschikte woningen. Het doel hiervan is om ouderen die nu in een gezinswoning wonen een passende woonruimte te bieden zodat zij langer zelfstandig kunnen wonen en er tegelijkertijd meer gezinswoningen op de markt komen.

Om het doel, 981.000 woningen uit het Programma Woningbouw, te behalen zijn 4 actielijnen opgesteld:

1. Grootschalige woningbouw: Voor een goede ruimtelijke regie en afstemming van genoemde opgaven, hebben Rijk en regio gezamenlijk verstedelijkingsstrategieën voor zeven regio's met de hoogste woningbouwopgave en verstedelijkingsdruk opgesteld. Tot en met 2030 kunnen in deze zeven regio's 600.000 woningen worden gerealiseerd. Tot 2040 gaat het om 900.000 woningen.

2. Woningbouwimpuls (WBI): 1,25 miljard euro wordt beschikbaar gesteld om bouwplannen die dreigen te staken of al zijn gestaakt weer op de been te helpen. Verder worden, als onderdeel van de WBI, flexwoningen als oplossing genoemd. De woningen worden voor spoedzoekers ingezet vanwege de snelle bouwtijd en het tijdelijke aspect.

3. Versnellen van initiatief naar oplevering. Tegenwoordig duurt het gemiddeld 10 jaar voordat een project van de grond komt. Vooral in de beginfase van projecten is veel tijdswinst te behalen. Om deze tijd te verkorten wordt vooral ingezet op een samenwerking en kennisdeling tussen medeoverheden, corporaties en ook marktpartijen.

4. Versterken van regie. Hierbij nemen gemeenten, provincies en het rijk verantwoordelijkheid voor de groei van 100.000 woningen per jaar.

Het woningbouwprogramma streeft naar het snel realiseren van voldoende, betaalbare en passende woningen, zoals benadrukt door de genoemde actielijnen. De focus van de scriptie ligt op het ontwerpen van geschikte woningen voor jongeren, een aspect van het bredere Nederlandse woningtekort. Hoewel het woningbouwprogramma slechts beperkt aandacht besteedt aan jongeren, ligt er wel nadruk op het creëren van studentenwoningen via het landelijk actieplan studentenwoningen (pg.22). Sommige jongeren worden gezien als spoedzoekers, voor wie flexwoningen (pg.21) worden gerealiseerd.

Flexwonen

De minister van BZK wil de ontwikkeling van flexwoningen als aanvulling op de bestaande woningbouw stimuleren. Het is het doel om binnen de 100.000 jaarlijkse nieuwe woningen, 15.000 flexwoningen te realiseren.

Flexwoningen zijn bedoeld als de flexibele schil van de woningmarkt en geven invulling aan twee doelstellingen; Het kunnen huisvesten van spoedzoekers en het beter kunnen inspelen op werking van de woningmarkt. Het 'Expertisecentrum Flexwonen' schat het aantal huishoudens dat behoefte heeft aan een vorm van flexwonen op anderhalf miljoen, waaronder vooral studenten en immigranten.¹⁹ Platvorm31 schat het aantal spoedzoekers op 10% van alle woningzoekenden. Het gaat dan om uiteenlopende groepen als (ex)studenten, werkende jongeren, arbeidsmigranten, statushouders, uitstromers uit instellingen voor geestelijke gezondheidszorg, expats, mantelzorgers en gescheiden individuen.²⁰

Flexwoningen zijn kleine woningen die verplaatsbaar, stapelbaar, schakelbaar of splitsbaar zijn. Eén van de volgende aspecten heeft daarbij een tijdelijk karakter: de woning zelf, de locatie of de bewoning (door het gebruik van tijdelijke huurcontracten, zoals het campuscontract voor (short stay) studenten). De woningen kunnen in relatief korte tijd worden neergezet omdat ze vaak geheel of gedeeltelijk (als prefab delen) in een fabriek worden gebouwd. Verder is het vergunningstraject korter en kunnen ze op locaties worden geplaatst die in eerste instantie geen woonbestemming hebben.¹⁸

De flexwoning heeft de laatste jaren een slecht imago gekregen. Opgestapelde containers of woonunits van kunststof leverden veel protesten op van buurtbewoners. Voor de bewoners zelf was gebrek aan privacy, wooncomfort en goede voorzieningen een reden om te klagen. De bewoning van flexwoningcomplexen was vaak een 50/50 verdeling tussen jongeren en statushouders (gedeelde wooncomplexen). Bij deze projecten kregen jongeren de taak om statushouders te ondersteunen met dagelijkse zaken en/of te helpen

integreren. De jongeren waren hier vooraf van op de hoogte en moesten een motivatiebrief indienen om er te kunnen wonen. Statushouders waren niet altijd op de hoogte en toonden niet altijd interesse. Een aanzienlijk aantal statushouders kampte met psychische problemen, zoals oorlogstrauma's, en kreeg onvoldoende ondersteuning, wat tot onveilige situaties leidde. In het interview met Hanna Dohle, van woningcorporatie Rochdale geeft zij aan dat corporaties hiervan geleerd en gaan nu over naar een verdeling van 30% statushouders en 70% jongeren. Bovendien wordt er meer professionele hulp geboden aan statushouders met psychische problemen.

Flexwoningen worden voor minimaal 10 jaar en maximaal 15 jaar op één plek geplaatst. Wanneer rekening wordt gehouden met lage inkomens is een positieve exploitatie soms lastig. "De kost gaat voor de baat." De woningen variëren van omgebouwde zeecontainers tot demontabele woningen die voldoen aan de nieuwbouweisen van het bouwbesluit. Bij de laatste categorie kunnen de investeringsbedragen oplopen tot ruim boven de 100.000 euro en wordt er vaak van uitgegaan dat de woningen na het eerste 15 jarige termijn worden herplaatst en dat er dan pas een positieve kasstroom binnen komt.²¹

Het realiseren van flexwoningen is niet altijd eenvoudig. In stedelijke gebieden is de concurrentie om de schaarse grond groot en de inpassing in de omgeving en acceptatie door omwonenden complexer. Gerealiseerde flexwoningen staan daar dan ook meestal 'aan de rand van de samenleving' en bij industriële gebieden. In buiten-stedelijk gebied gaat het realiseren van flexwoningen sneller. Vaak zijn de woningen voor arbeidsmigranten en staan deze nabij de agrarische of industriële bedrijven waar ze werken. Er is meer goedkope grond beschikbaar en als er weinig mensen in de omgeving wonen zijn er minder mensen die bezwaar kunnen maken.

1.9. Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (LAS) 2022-'30

Het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022 tot 2030 ²² is een reactie op de woningbouwopgave tot en met 2030. In Nederland worden er jaarlijks ongeveer 5.000 studentenwoningen bij gebouwd. Dit is niet genoeg om te voldoen aan de stijgende vraag. In 2021 werd het tekort aan studentenwoningen op 26.500 woningen geraamd. De verwachting is dat dit aantal tot 2028/29 toeneemt tot tussen de 58.300 en 66.700 woningen. De vraagtoename is vooral te herleiden naar het stijgende aantal internationale studenten.

- “Het doel van dit actieplan is te komen tot een uitbreiding van 60.000 betaalbare studentenwoningen in de periode 2022 – 2030”
- Verder komen de volgende acties aan bod:
 - o Grip op instroom:
 - Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap; Robbert Dijkgraaf*
 - *Wil aantal EER studenten kunnen beperken
 - *Wil meer Nederlandstalige opleidingen
 - *Beperkingen op EU-studenten niet mogelijk*
 - *Beperkingen op EER studenten is lastig en wordt mogelijk gezien als discriminatie*
 - o Vergroten aanbod:
 - Subsidie om het voorproces van een woningbouwproject te versnellen (Flexpool)
 - Afspraken maken met gemeenten
 - Stimuleren van bouw studentenwoningen
 - o Betaalbare woning:
 - Herintroduceren studiebeurs
 - Drukken bouw- en (ver)huurkosten
 - o Opvangen piekbelasting:
 - Tijdelijke huisvesting voor internationale studenten

LAS StaVaZa (kamerbrief)

Op 1 september 2023 bracht, minister van BZK, Hugo de Jonge een kamerbrief uit over de stand van zaken van het LAS. Het woningtekort voor studenten in grote steden daalde tussen 2022 en 2023 van circa 27.000 naar 23.000, voornamelijk omdat onderwijsinstellingen meer woningen hebben gerealiseerd. Verder waren er in 2022 minder studenten dan verwacht door de aanzienlijke uitstroom uit mbo, hbo en wo. Deze uitstroom werd vermoedelijk veroorzaakt door de krapte op de arbeidsmarkt, mogelijk beïnvloed door de coronapandemie. De verwachting is dat de arbeidsmarktcrapte de komende jaren aanhoudt, wat leidt tot een blijvende hoge uitstroom in de toekomstige jaren.

De herinvoering van de basisbeurs zal naar alle waarschijnlijkheid de vraag naar studentenwoningen vergroten. Vanwege beperkingen in het beheersen van de toestroom van internationale studenten is het wetsvoorstel Internationalisering in Balans ingebracht. Het voorstel regelt bestuurlijke afspraken met hoger onderwijsinstellingen over goede voorlichting en gerichte werving van internationale studenten. Het beperken van buitenlandse studenten kan gunstig zijn voor Nederlandse studenten op zoek naar huisvesting, maar creëert problemen voor instellingen die veel verdienen aan buitenlandse studenten, zoals DUWO, dat investeert in het realiseren van (short stay) studentenwoningen. ²³

1.10. Doorstroming

De samenstelling van de bevolking verandert. Als gevolg van de vergrijzing zal de komende 15 jaar het aantal 65+ huishoudens met 877.000 (+36%) toenemen. Het aantal huishoudens jonger dan 30 jaar zal afnemen (50.000, -5%) terwijl het aantal huishoudens tussen de 30 en 65 beperkt toeneemt met 89.000 (+2%).²⁴

Ongeveer de helft van de ouderen geeft aan dat hun woning niet voldoet aan de wensen om fijn oud in te kunnen te worden. Tevens wonen ouderen vaak in woningen die groter zijn dan waar zij behoefte aan hebben. Als onderdeel van het programma woningbouw worden er, tot en met 2030, 290.000 extra woningen voor ouderen bij gebouwd.¹⁸

Ouderen stromen onder andere door vanwege de behoefte om kleiner te wonen. Jongeren huishoudens verhuizen veelal omdat zij de woning financieel of qua ruimte zijn ontgroeid. Bij financiële redenen kan het gaan om een gestegen inkomen waardoor zij zich iets ruimers kunnen veroorloven of omdat zij in een sociale huurwoning wonen en niet meer voldoen aan de inkomensnormen. Om de doorstroming onder jongeren in de sociale huursector te bevorderen (of forceren) wordt vaak gewerkt met tijdelijke huurcontracten, zoals het campuscontract en het jongerencontract.

1.11. Tijdelijke woonvormen

Vanwege het lage inkomen zijn jongeren sterk afhankelijk van goedkope woonvormen zoals sociale huur en het delen van (huur)woningen in de vrije sector.

Het zoeken naar een sociale huurwoning verloopt veelal via DĀK, voorheen WoningNet.nl. Op deze website wordt het aanbod van sociale huurwoningen van diverse woningcorporaties getoond. Gebruikers kunnen via de website op woningen reageren. De positie van de reactie wordt bepaald aan de hand van een puntensysteem, op basis van inschrijvingsduur en zoekactiviteit. Daarnaast zijn er voorrangspunten voor langdurige inwoners of arbeiders in de stad waar zij huisvesting zoeken. Bepaalde woningen zijn specifiek toegespitst op verschillende doelgroepen, zoals senioren, gezinnen, jongeren en studenten. Woningen voor senioren en gezinnen zijn er voor onbepaalde tijd terwijl jongeren- en studentenwoningen vaker tijdelijk zijn. Dit is om doorstroming te bevorderen maar kan voor de huurders leiden tot onzekerheid over hun toekomstige woonsituatie.

Het gebruik van tijdelijke contracten kan de sociale cohesie binnen een buurt verslechteren. Als mensen kort in een buurt wonen, hechten zij zich minder. In buurten met een hoge mutatiegraad is de sociale cohesie lager, voelen bewoners zich vaak minder verantwoordelijk voor de leefomgeving en zijn er meer problemen met overlast gevende activiteiten. Tijdelijke huurcontracten die niet worden verlengd of niet worden omgezet naar een contract voor onbepaalde duur, dragen bij aan een hoge mutatiegraad.

1.12. Conclusie

In het eerste hoofdstuk is gekeken naar de positie van jongeren in de woningmarkt met als doel te begrijpen waarom jongeren bepaalde keuzes maken met betrekking tot hun woonwensen. Hierbij kwamen verschillende deelvragen aan bod.

Welke kenmerken definiëren de doelgroep jongeren?

Leeftijdsbepaling: Het is opvallend dat er geen eenduidige leeftijdsgrens is verbonden aan het begrip jongeren. In dit onderzoek is ervoor gekozen om de leeftijdscategorie 18 tot en met 27 jaar aan te houden. Deze leeftijdscategorie komt overeen met de leeftijdsbeperkingen die zijn gebonden aan jongerenwoningen binnen de gemeente Amsterdam.

Inkomen: Bijna alle jongeren hebben een inkomen onder de sociale huurgrens. Ook geruime tijd nadat jongeren de 27 jaar passeren blijft het inkomen laag. Jongeren zijn daarmee sterk afhankelijk van goedkope woonvormen.

Levensfase: De levensfase waarin jongeren zich bevinden is een dynamische. Ze zijn bezig zich los te maken van hun ouders, relaties aan te gaan en zich plek te verwerven binnen de maatschappij. De levensloop van jongeren wordt gekenmerkt door de veranderende mate van vastigheid. Naarmate jongeren ouder worden, krijgt hun leven meer stabiliteit. Ze vinden een vaste baan, gaan samenwonen of stichten een gezin. Tijdens deze levensfasen veranderen ook hun woonbehoeften.

Welke impact heeft de woningcrisis op jongeren en hun woonwensen?

Jongeren worden omdat zij afhankelijk zijn van goedkope woonvormen, bijzonder hard geraakt door het nijpend tekort aan betaalbare woningen. Het woningtekort heeft ertoe geleid dat jongeren langer thuis blijven wonen, minder vaak een woning kunnen kopen en vaker genoodzaakt zijn in de vrije markt te huren. Dit zorgt allereerst voor hogere woonlasten, maar ook voor veel stress en onzekerheid. Omdat jongeren vaak nog in hun ouderlijk huis wonen en beperkt zijn in hun keuzemogelijkheden, zijn zij vaker bereid om concessies te doen op het gebied van woonwensen.

Welke woontypologieën worden door woningcorporaties voor jongeren ingezet?

Naast reguliere sociale huurwoningen bieden woningcorporaties ,specifiek voor de doelgroep jongeren, studenten- en jongerenwoningen aan. Dit zijn vaak kleine woningen die onder een campus- of jongerencontract worden verhuurd. De jongerenwoning biedt jongeren een kans het ouderlijk huis te verlaten en dient als springplank naar de reguliere woningmarkt. Zowel campus- als jongerencontracten zijn van tijdelijke aard.

Vanuit het programma woningbouw worden flexwoningen gestimuleerd. Deze woningen zijn sneller te realiseren en bedoeld als tijdelijke woonvorm om spoedzoekers, waaronder ook jongeren kunnen vallen, te huisvesten.

De friendswoning is een vorm van woningdelen, waarbij de huurders gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het betalen van de huur. De woningen zijn niet specifiek gericht op jongeren maar passen goed bij de financiële wensen van jongeren. Door complexe regelgeving kan het voor verhuurders soms lastig zijn om in bepaalde gemeentes friendswoningen aan te bieden.

2.0. Woonwensen

In hoofdstuk 2 worden de woonwensen van jongeren verzameld. Er is voor gekozen om naast het raadplegen van enkele bestaande onderzoeken ook gebruik te maken van een eigen enquête, waarin gedetailleerder wordt gevraagd naar specifieke wensen voor het gebouw. De volledige enquête en alle antwoorden op de enquête zijn terug te vinden in bijlage A 'enquête'. In hoofdstuk twee worden de onderstaande deelvragen beantwoord:

Deelvragen H2 woonwensen

Welke programmatische en ruimtelijke wensen stellen jongeren aan een woning en een woongebouw?

Hoe verhoudt de enquête zich ten opzichte van andere vergelijkbare woononderzoeken?

Welke woonwensen zijn het grootst?

2.1. Informatie-inwinning

Het doel van dit onderzoek is komen tot een gebouwo ontwerp op basis van de woonwensen van jongeren. In de enquête wordt daarom specifiek gevraagd naar bepaalde wensen over de invulling van enkele gebouwaspecten en woningaspecten. De aspecten waarnaar is gevraagd zijn de volgende:

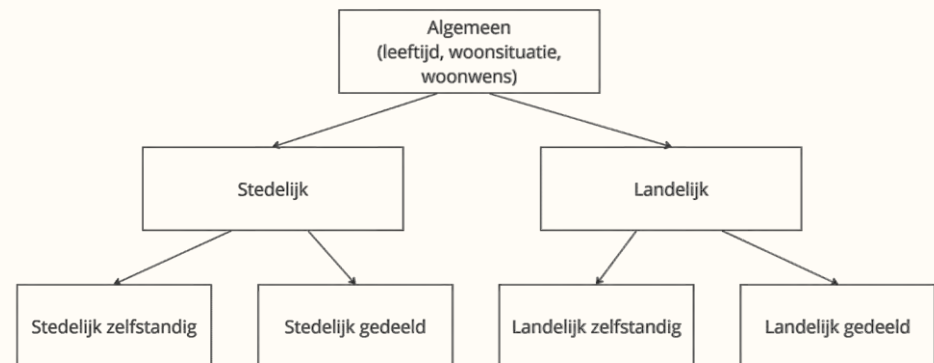
- Marktsegment
- Formaat woning
- Medebewoners
- Aantal bouwlagen
- Invulling plint/begane grond
- Wonen in de plint
- Hebben van een eigen auto
- Deelvervoer
- Binnen- en buitenzijde entree
- Binnenterrein/binnenplaats
- Verkeersruimten
- Trappenhuis
- Uitstraling gevel
- Materialisatie
- Duurzaamheid
- Formaat woning
- Indien gedeeld: aantal bewoners
- Invulling woning
- Plafondhoogte
- Vorm raam
- Buitenruimte
- Collectieve ruimtes

Opzet enquête

In de enquête worden twee scheidingen gemaakt, omdat de verwachting is dat op basis van bepaalde voorkeuren de woonwensen zullen afwijken.

De eerste scheiding vindt plaats bij de vraag of jongeren liever in een stedelijke of landelijke omgeving willen wonen. Het is hierbij de verwachting dat jongeren die buiten de stad willen wonen vooral rust en ruimte belangrijk vinden, terwijl jongeren die binnen de stad willen wonen liever in de reuring en dichtbij faciliteiten willen wonen.

De tweede splitsing vindt plaats bij de vraag of jongeren liever zelfstandig of gedeeld willen wonen. Het is de verwachting dat jongeren die zelfstandig willen wonen het niet erg vinden om compact te wonen, terwijl jongeren die gedeeld willen wonen liever iets ruimere kamers hebben die zij delen, eventueel met vrienden. De scheiding tussen zelfstandig en gedeeld is gemaakt bij zowel de groep jongeren die kozen voor een landelijke als de groep jongeren die kozen voor een stedelijke woonomgeving.



Figuur 10, aftakkingen in de enquête (eigen werk)

2.2. Resultaten

Deze paragraaf omvat een beknopte beschrijving van de enquêteresultaten. Voor de volledige resultaten en beschrijving wordt verwezen naar bijlage A enquête.

Algemeen:

Van de 150 respondenten woont drie kwart nog thuis. Van de uitwonende jongeren woonde ongeveer twee derde in een zelfstandige woning en iets minder dan één derde in een gedeelde woonvorm.

Van alle respondenten was iets meer dan de helft op zoek naar een woning en zegt 31 procent zich daar nog niet mee bezig te houden. Veruit de meest gewenste woning is een sociale huurwoning. Ook bij de woningzoekende jongeren die al in een sociale huurwoning wonen zoekt iedereen weer naar een sociale huurwoning.

Het meest gewenste woningformaat ligt tussen de 29 en 50 m². Jongeren die kiezen voor een kleiner formaat woning zijn veelal op zoek naar een kamer. Jongeren die liever een woning kopen zoeken vaak een woning met een grotere oppervlakte dan 64 m².

Ongeveer de helft van alle woningzoekenden en uitwonenden zegt langer dan 5 jaar in hun woning te willen wonen. Deze wens wordt gevoed door een behoefte aan zekerheid en stabiliteit.

Verkeersruimten

Jongeren gebruiken veelal de trap, maar alleen voor enkele verdiepingen. Er is maar een klein percentage dat alleen de lift gebruikt. De positie van het trappenhuis zien zij het liefst aan de gevel, waar zicht naar buiten is. Als de woningen worden ontsloten via een galerij of corridor vind een groot deel van de jongeren het een goed idee als deze iets ruimer is zodat zij hier zelf persoonlijke invulling aan kunnen geven.

Gebouwuistraling

In het gevelbeeld zouden jongeren liever parcellering (verdeling in de gevel) dan eenheid zien. Jongeren willen het liefst een entree die van buiten open maar bescheiden is en van binnen ruim en open.

Voor zowel de binnen- als buitenzijde van het gebouw wordt de voorkeur gegeven aan warme kleuren of materialen, deze voorkeur is groter voor de binnenzijde.

De helft van de jongeren geeft aan duurzaamheid belangrijk te vinden, ongeveer een derde vindt duurzaamheid zeer belangrijk.

Woning- en gebouwinvulling

Van de jongeren die zoeken naar een gedeelde woning geeft bijna iedereen aan dat dit een financiële keuze is. Bij ongeveer 60 procent gaat het (tevens) om behoefte aan sociaal contact. Jongeren zouden met maximaal 3 a 4 jongeren samen willen wonen.

Wat betreft de invulling van de woning zijn de woonwensen van jongeren, ongeacht of ze kiezen voor een zelfstandige- of gedeelde woning, nagenoeg gelijk. Jongeren zijn bescheiden. Zaken die zij belangrijk vinden zijn het hebben van een tweepersoonsbed, een bank, een tv-meubel, een (kleine) eettafel en een (kleine) keuken. Verder wordt het hebben van een vaatwasmachine, een wasmachine en een werkplek door ongeveer de helft wenselijk bevonden. Qua buitenruimte geven jongeren een duidelijke voorkeur aan privé. Het balkon scoort het hoogst, gevolgd door de tuin. Jongeren hebben het liefst een verticaal raam in hun woning. De meesten vinden een normale plafondhoogte prima, maar er zijn er ook veel die een hoger plafond wensen.

De studieruimte en een wasruimte scoren hoog in de vraag over collectieve ruimtes. Bij deze vraag gaven jongeren die gedeeld willen wonen veel vaker aan daarin geïnteresseerd te zijn.

Verschillen in woonmilieu

Zoals verwacht is er een duidelijk verschil te zien tussen jongeren die in een stedelijke omgeving willen wonen en jongeren die kiezen voor een landelijk omgeving.

Stedelijke jongeren geven relatief vaak aan 'geen voorkeur' te hebben. Bij de vragen over gebouwhoogtes, medebewoners en wonen op de begane grond en geveluitstraling is dit bij de meerderheid het geval.

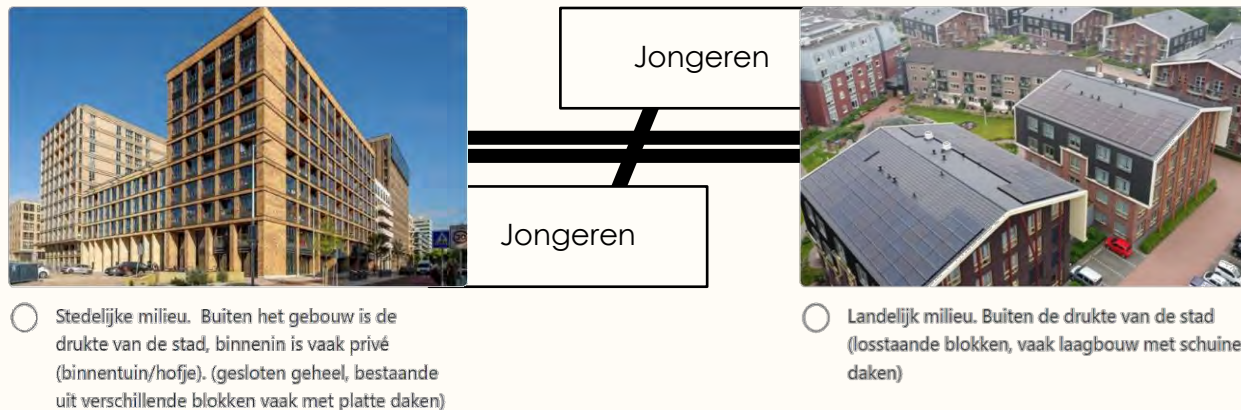
Stedelijke jongeren die wel hun voorkeur uitspreken wonen het liefst in middelhoogbouw, niet op de begane grond, en gezamenlijk met een gemengde groep leeftijden en inkomens.

Stedelijke jongeren vinden het hebben van een eigen auto wel wenselijk maar niet essentieel. Verder staat 40 procent van hen open voor een deelauto.

Wanneer een gezamenlijke buitenruimte aanwezig is vinden stedelijke jongeren het belangrijk dat deze een ingevulde functie krijgt, het liefst met ruimte voor activiteiten en anders kijkgroen.

In de plint zien stedelijke jongeren het liefst openbare of gedeelde ruimtes zoals cafés, een buurtruimte of fietsenstalling

11. Ik zou liever wonen in: *



Figuur 11, bewerking enquêtevraag. stedelijk milieu is niet gelijk aan landelijk milieu (eigen werk)

Over het algemeen geven landelijke jongeren minder vaak aan 'geen voorkeur' ergens voor te hebben en zijn zij iets uitbundiger als het gaat om hun woonwensen.

Landelijke jongeren hebben een sterke voorkeur voor laagbouw, zij wonen het liefst wel op de begane grond, hebben een eigen auto en vinden een deelauto iets minder interessant (31 procent). Er zijn maar weinig landelijke jongeren die een woning zouden willen delen en van de jongeren die wél aangeven een woning te willen delen, willen zij dit met minder huisgenoten doen dan stedelijke jongeren. Landelijke jongeren zijn over het algemeen minder geïnteresseerd in collectieve ruimtes.

2.3. Vergelijkbare onderzoeken

In het PvA werd verteld dat ervoor is gekozen om een eigen enquête uit te voeren vanwege beperkte informatie in vergelijkbare onderzoeken. Deze beperkte informatie heeft vooral te maken met de invulling van het gebouw, ofwel hoe moet de entree/trappenhuis /binnenterrein etc. eruit zien. In de vergelijkbare onderzoeken is wel aandacht besteed aan de wens om een woning te delen. Alle onderzoeken waarmee dit onderzoek is vergeleken zijn terug te vinden in Bijlage C 'vergelijkbare onderzoeken'.

Woningdelen

Wat betreft woningdelen laten vergelijkbare onderzoeken en de eigen enquête, een consistente trend zien: Jongeren geven de voorkeur aan zelfstandig wonen. De percentages uit die onderzoeken wijken echter af. Uit de eigen enquête blijkt dat 65 procent van de jongeren zelfstandig wil wonen en 35 procent een woning wil delen. Het woonwensonderzoek van 'woonconcept 1828' van april 2020, concludeert dat bijna 88 procent van de gevraagde jongeren zelfstandig wil wonen. In het segmentatieonderzoek van woningcorporatie Lieven de Key uit maart 2020 kiest 76 procent voor een zelfstandige woning en 11 procent voor een gedeelde woning.

Tussen de bovengenoemde percentages zit steeds een verschil van 11 procent. Het verschil in percentages valt te verklaren door te kijken naar de factoren woonmilieu en leeftijd.

Uit het eigen onderzoek blijkt dat jongeren (met de definitie personen tussen de 18 en 27 jaar) die liever in een landelijke setting willen wonen, vaker kiezen voor zelfstandige woningen. Het onderzoek van woningontwikkelingsgroep 1828, heeft een gemiddelde leeftijd die gelijk is aan het eigen onderzoek, echter is de enquête nationaal uitgevoerd. Hierdoor valt het aandeel jongeren dat wenst in een landelijk woonmilieu te wonen in vergelijking met de eigen enquête waarschijnlijk hoger uit.

Het segmentatieonderzoek van woningcorporatie Lieven de Key is uitgevoerd in de Metropoolregio Amsterdam, waaronder ook het onderzoeksgebied in deze scriptie valt. Het percentage jongeren dat zelfstandig wil wonen valt in het segmentatieonderzoek van woningcorporatie Lieven de Key al lager uit dan in het onderzoek van ontwikkelaar 1828. Het verschil in percentages woningdelers tussen het onderzoek van Lieven de Key en het eigen onderzoek is vervolgens te herleiden naar de gemiddelde leeftijd van de respondenten, die in het onderzoek van LDK hoger ligt.

Verder concludeert Lieven de Key dat jonge jongeren en studenten vaker de voorkeur uitspreken om gedeeld te wonen, bij studenten is dat zelfs meer dan de helft.

Uit de bovenstaande vergelijkingen van onderzoeken en het eigen onderzoek valt te concluderen dat woningdelen vooral gewenst is bij jonge jongeren die in een stedelijk milieu willen wonen.

Uit het vooronderzoek blijkt dat jongeren van jonge leeftijd, vaak nog geen relatie hebben, nog bezig zijn met studeren en vallen onder de laagste inkomensgroep. Woningdelen is vooral een financiële keuze, maar er is zeker ook behoefte aan sociaal contact.

Formaat

Uit het onderzoek van de gemeente Amsterdam over de woonwensen van Amsterdamse jongeren blijkt:

- Grootste deel zoekt woonoppervlak tussen 40 en 60 m² of tussen 60 en 80 m². Op basis van leeftijd zoeken jongeren eerst voornamelijk naar woningen tot 40m² en later naar woningen tussen de 40 en 60m² en tussen de 60 en 80m².
- De eenkamerwoning is niet populair; ruim negen op tien jongeren zoeken naar twee- of meer kamers per woning.

2.4. Case study: Gemeenschappelijke ruimtes

Het gebeurt tegenwoordig steeds vaker dat gebouwen worden opgeleverd met één of meerdere gemeenschappelijke ruimte(s). Deze ruimte(s) worden gemaakt om bewoners van compacte woningen op een relatief goedkope manier meer ruimte te bieden en om de sociale cohesie binnen het gebouw te bevorderen. Het gebeurt soms dat deze ruimtes worden geleverd, maar dat er weinig gebruik van wordt gemaakt.

In het eigen onderzoek is niet specifieke gevraagd naar de behoefte aan gemeenschappelijke ruimtes. Wel is gepeild welke invulling jongeren aan deze ruimtes zouden geven als ze er waren.

Uit tevredenheidsonderzoeken en notulen van participatieavonden van Lieven de Key valt te achterhalen dat er onder jongeren wél behoefte is aan gemeenschappelijke ruimtes. Ook komt uit deze data naar voren hoe deze ruimtes het beste kunnen worden ontworpen zodat stedelijke jongeren deze ook daadwerkelijk gaan gebruiken.

Het belang van een functie

In een recente vragenlijst over de woonbevindingen in het woonblok Mahonie geeft 73 procent van de ondervraagden aan nooit gebruik te maken van de gemeenschappelijk ruimte. Ongeveer 20 procent gebruikt de ruimte maandelijks en 5 procent wekelijks, met slechts 2 procent dagelijks. Er is helaas geen vervolgvraag gesteld over de reden waarom zo weinig jongeren de ruimte gebruiken.

Uit het eigen onderzoek blijkt dat stedelijke jongeren over het algemeen kiezen voor een vooraf ingegeven functie, zoals bij het binnenterrein. De gemeenschappelijke ruimtes van Lieven de Key worden basic opgeleverd, zodat de bewoners er een eigen invulling aan kunnen geven. Doorgaans gebeurt dit door wat banken en tafels neer te zetten, maar wordt er geen vaste functie aan de ruimte verbonden. Het verbinden van een functie aan deze ruimtes kan

ervoor zorgen dat jongeren weten wat zij aan de ruimte hebben en deze ook daarvoor gaan gebruiken. Wel kan de functie met de dag mee variëren, er kan bijvoorbeeld met tijdsblokken worden gewerkt met duidelijke functies: Overdag rustig om te studeren, 's avonds mag het gezellig zijn en wat luidruchtiger. 'Werkende jongeren kunnen dan na het werk hier chillen.'

Ervaringen

Wat betreft de invulling van de gemeenschappelijk ruimte kozen jongeren binnen het eigen onderzoek voornamelijk voor de studieruimte en de wasruimte.

Uit de data van Lieven de Key blijkt dat de ervaringen met een gemeenschappelijke wasruimte in een groot complex vaak negatief zijn. Het is duur (€ 3,- voor wassen en € 2,- voor drogen). Ook wordt niet altijd netjes omgegaan met andermans wasgoed. 'Ben je een paar minuten te laat, dan heeft iemand anders de was er al uitgehaald.'

In de gemeenschappelijke ruimte is een koffie- /theeautomaat van goede kwaliteit belangrijk. Jongeren vinden het prima om hier wat voor te betalen.

Verder kwam naar voren dat veel migrantenjongeren een eigen onderneming hebben. Zij zouden in de gemeenschappelijke ruimte "zakelijke" klanten willen kunnen ontvangen. In de community building kan je elkaar ook steunen door te weten wie wat doet (bijvoorbeeld een website maken voor iemand die foto's maakt etc.). De gemeenschappelijke ruimte moet wel ruimte bieden voor persoonlijke aankleding. Bewoners zouden bijvoorbeeld eigen kunst willen kunnen ophangen.

2.5. Keuzematrix

Jongeren vormen geen homogene doelgroep. De groep bestaat uit een verscheidenheid aan karakters met een diversiteit aan woonwensen. Deze diversiteit komt duidelijk tot uiting in de enquête-antwoorden.

Blindelings kiezen voor de antwoordoptie met de meeste stemmen zal andere groepen buitensluiten. De variatie in antwoorden benadrukt de conclusie dat er geen standaardgebouw bestaat dat aan alle behoeften van jongeren voldoet.

Echter vormen de marktpartijen die voor jongeren bouwen ook geen eenzijdige groep. Verschillende woningcorporaties en ontwikkelaars, kennen verschillende werkmethoden, doelen en ambities. Het is te veronderstellen dat sommige woonwensen van jongeren hiermee een tegenstrijdigheid kunnen zijn.

Daarbij is de invulling van een gebouw in de praktijk vaak afhankelijk van vele variabelen, zoals een vooraf bepaald programma over het aantal woningen en de grootte daarvan, parkeernormen of beperkingen aan dimensies van het perceel.

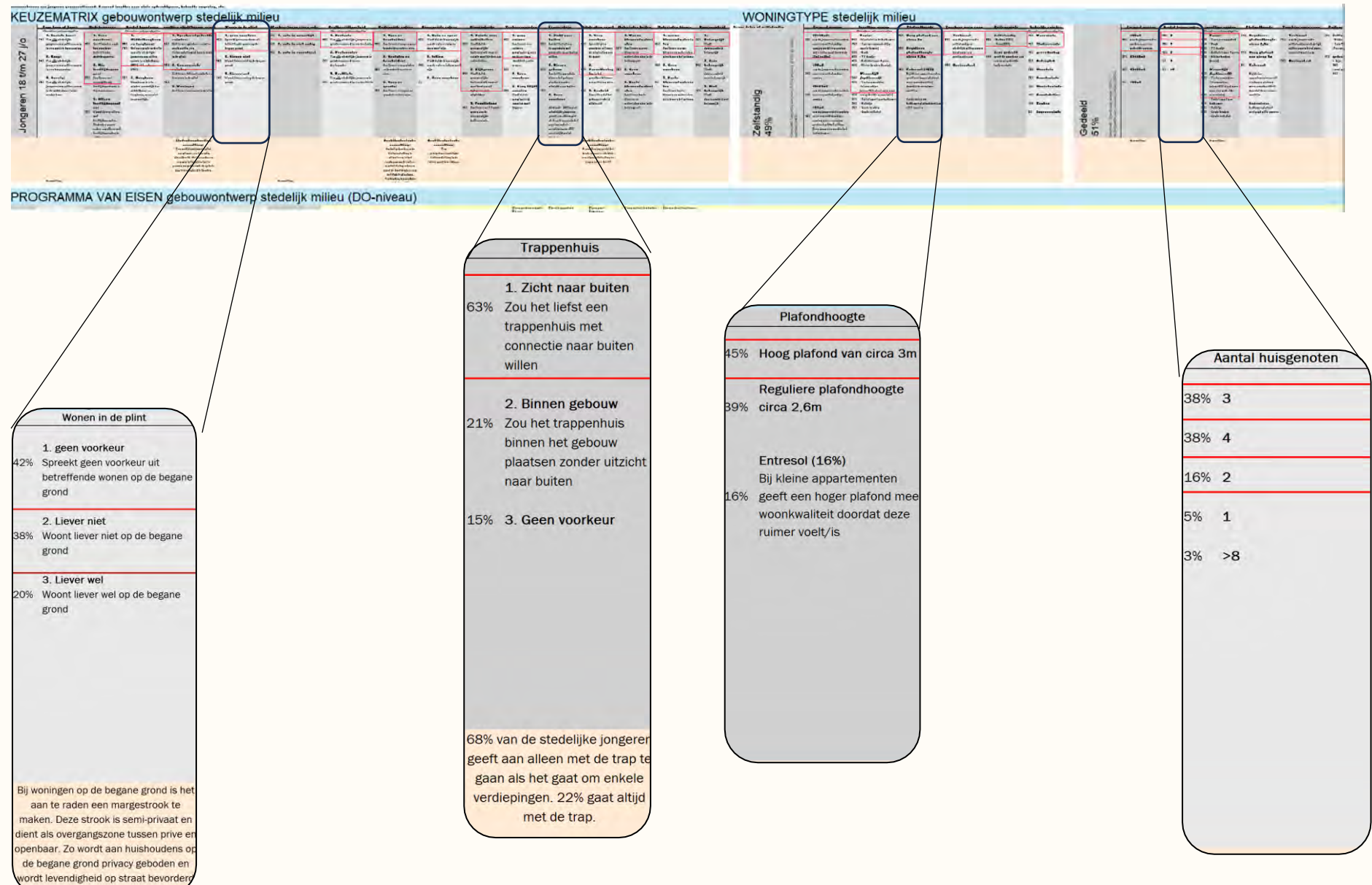
De keuzematrix is bedacht om diverse organisaties met hun eigen werkmethoden en procedures beter te kunnen laten inspelen op de woonwensen van jongeren. In de matrix worden alle antwoorden voorzien van percentages die de (on)wenselijkheid van bepaalde gebouwonderdelen benadrukken. De keuzematrix is niet specifiek gericht op de omvang van het gebouw of demografie van de buurt. Er wordt wel onderscheid gemaakt in het type woonmilieu.

KEUZEMATRIX gebouwo				
Jongeren 18 t/m 27 j/o	Type koop of huur:	Medebewoners	Aantal bouwlagen	
	<i>Meerdere antwoordopties</i>		<i>Meerdere antwoordoptie</i>	
	1. Sociale huur: 74% Van <u>alle</u> stedelijke jongeren zou willen wonen in een sociale huurwoning	1. Geen voorkeur: Geeft minder vaak hun voorkeur betreffende medebewoners.	1. Middelhoogbouw laagbouw: Het overgrote gedeelte van alle stedelijke jongeren zou willen w in middelhoog- (80%) laagbouw (76%).	
	2. Koop: 34% Van <u>alle</u> stedelijke jongeren zou willen wonen in een koopwoning	2. Mix leeftijdsgroepen: Zou liever met verschillende leeftijdsgroepen in 1 gebouw wonen	2. Hoogbouw Hoogbouw is iets min wenselijk dan middel en laagbouw, maar n onwenselijk.	
3. Overig: 20% Van <u>alle</u> stedelijke jongeren zou willen wonen in de middenhuur/vrije sector huur	3. Alleen leeftijdsgenoten: Woont liever alleen met leeftijdsgenoten. Studenten geven vaker aan alleen met leeftijdsgenoten te willen wonen			

Figuur 12, sectie uit keuzematrix (eigen werk)

In figuren 12 en 13 is de keuzematrix die hoort bij stedelijke jongeren ingevuld. Omdat er aan dit onderzoek geen budget, opdrachtgever e.d. is verbonden, is veelal gekozen voor de meest wenselijke ontwerpkeuze.

Figuur 13, 'cutouts' keuzematrix (eigen werk)



2.6. Conclusie

In hoofdstuk twee zijn de woonwensen van jongeren geïnventariseerd. Hiervoor is een enquête gehouden en zijn vergelijkbare onderzoeken bestudeerd. Er zijn conclusies gevormd door de ingewonnen informatie te analyseren. Met de informatie uit dit hoofdstuk kunnen de volgende deelvragen worden beantwoord:

Welke programmatische en ruimtelijke wensen stellen jongeren aan een woning en een woongebouw?

Bij wensen over het woongebouw is onderscheid gemaakt in woonmilieu en de wens om al dan niet een woning te delen.

Jongeren die in buitenstedelijke gebieden (in dit onderzoek als 'landelijk' benoemd) willen wonen, wensen laagbouw, een eigen parkeerplaats en een open binnenterrein. Stedelijk georiënteerde jongeren geven geen voorkeur aan de hoogte van het gebouw, vinden het hebben van een auto niet essentieel en vinden het belangrijk dat er aan ruimtes een functie wordt verbonden. Landelijke jongeren wonen liever wel op de begane grond terwijl stedelijke jongeren dat liever niet willen.

Een overeenkomst in de voorkeur van beide woonmilieus is de wens voor een entree die aan de buitenzijde open en bescheiden is en van binnen ruim en open. Bij beide groepen gebruiken velen de trap, maar vaak alleen voor enkele verdiepingen en zouden zij in het trappenhuis het liefst uitzicht naar buiten hebben. Warme kleuren en materialen zowel binnen als buiten zijn wenselijk en de gewenste kozijn layout is verticaal.

Landelijke jongeren kiezen bijna allemaal voor een zelfstandige woning. Zij geven in vergelijking met stedelijke jongeren minder vaak aan 'geen voorkeur' ergens voor te hebben en kiezen vaker voor ruimte en om zelf ergens invulling aan te geven. Stedelijke jongeren nemen genoeg met minder ruimte en staan vaker open voor het delen van collectieve ruimtes/goederen.

Ondanks de verschillen tussen zelfstandige en gedeelde woningen, bevatten ze vaak dezelfde meubels. Jongeren zijn qua invulling redelijk bescheiden, zij kiezen vooral voor de standaard woninginvulling met een (tweepersoons)bed, bank en tv-meubel en een kleine keuken en eettafel.

Het valt op dat jongeren die een gedeelde woning wensen ook vaker kiezen voor gedeelde ruimtes binnen het gebouw.

Hoe verhoudt de enquête zich ten opzichte van andere vergelijkbare woononderzoeken?

De enquête en de gehanteerde vergelijkbare onderzoeken, kennen overeenkomsten en tegenstellingen. De verschillende uitkomsten in al deze onderzoeken maakt eens en te meer duidelijk dat jongeren geen eenduidige doelgroep vormen. De woonwensen verschillen al naar gelang de leeftijd en het gewenste woonmilieu. In de vergelijking komt een duidelijk raakvlak met het onderzoek van het CBS naar voren met betrekking tot de veranderende behoefte aan vastigheid in het leven van twintigers.

Interessant zijn tevens de uitkomsten rondom woningdelen en leeftijd en woonmilieu. Terwijl woningdelen gemiddeld gezien niet als wenselijk wordt beschouwd, is er een groep die liever wél een woning deelt. Deze groep bestaat uit jongeren onder de 23 jaar die kiest voor een stedelijk woonmilieu. Woningdelen is vooral een financiële keuze maar komt ook voort uit de behoefte aan sociaal contact.

Welke woonwensen zijn het grootst?

Uit de enquête blijkt dat jongeren het liefst in een sociale huurwoning willen wonen. Over de uitstraling van het gebouw en de invulling ervan zijn jongeren verdeeld. Wel vindt de meerderheid dat de binnenzijde van het gebouw een warme en open uitstraling moet hebben. Duurzaamheid wordt belangrijk tot zeer belangrijk geacht.

3.0. Het ontwerp

In hoofdstuk drie wordt de onderbouwing van het ontwerp behandeld. Om de omvang van dit rapport te beperken worden veel ontwerponderdelen beknopt behandeld. Een uitgebreidere uitwerking is te vinden in bijlage B ontwerponderbouwing. Tijdens het ontwerpen zijn de meeste besluiten genomen op basis van de gegevens uit de locatieanalyse en de keuzematrix. Bij de locatieanalyse wordt de omgeving waarin het gebouw wordt ontworpen onderzocht, zodat het ontwerp hierop kan worden afgestemd.

De locatie is gekozen op basis van zijn omvang en ligging. De omvang van het perceel moest groot genoeg zijn om de woonwensen uit de keuzematrix te kunnen verwerken. Verder was het belangrijk om vanwege verschillen in woonwensen een duidelijke keuze te maken in woonmilieu. Om woningdelen in het ontwerp mee te kunnen nemen is gekozen voor een stedelijke locatie. De projectlocatie, Hoofddorp centrum, biedt voldoende ruimte om de woonwensen uit de keuzematrix te kunnen verwerken en is gelegen in een stedelijk milieu.

In het derde hoofdstuk worden de volgende deelvragen beantwoord:

Deelvragen H3 Het ontwerp

Op welke manier worden de grootste woonwensen in het ontwerp meegenomen?

Welke impact heeft de locatie op het gebouwontwerp?

Hoe ziet een woningplattegrond/gevel/entree/trappenhuis etc. eruit dat voldoet aan de programmatische en ruimtelijke woonwensen van jongeren?

3.1. Locatieanalyse

Ligging

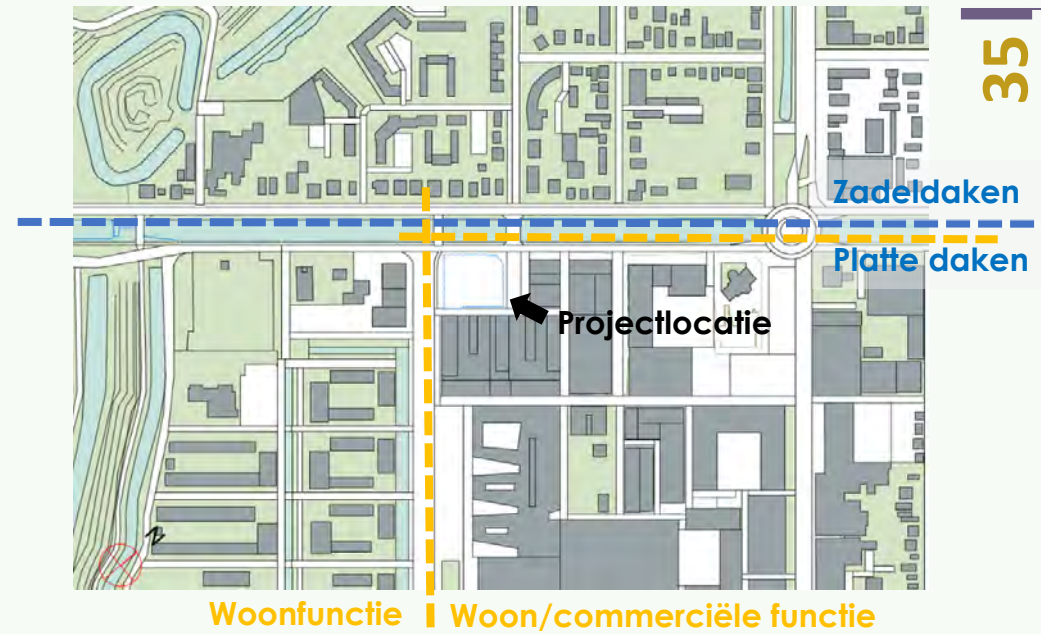
Hoofddorp ligt centraal in de Haarlemmermeerpolder en is ontstaan rond het jaar 1853. Hoofddorp is gegroeid dankzij de nabijgelegen luchthaven Schiphol, die veel werkgelegenheid biedt. Tegenwoordig telt Hoofddorp 77.000 inwoners. Via grote nieuwbouwprojecten als Hyde Park, ondergaat Hoofddorp een verstedelijkingsproces dat haar reputatie als slaapstad moet veranderen naar een verbindingsstad tussen grote steden zoals Amsterdam, Haarlem en Leiden, met internationale connecties via Schiphol.

Het voor deze scriptie gekozen perceel is gelegen in het centrum van Hoofddorp, aan de zuidzijde van de Hoofdvaart. Aan de noordzijde van de Hoofdvaart (in figuur 16, de blauwe stippellijn) ligt een woonwijk waar grondgebonden woningen met zadeldaken het silhouet vormen. De zuidzijde van de Hoofdvaart kent overwegend een commerciële- en woonfunctie. De weg; Burgemeester van Stamplein, vormt hierin de scheiding (in figuur 16, de gele stippellijn).

Het projectgebied valt binnen het commerciële gedeelte waar de omringende gebouwen, in de plint, ruimte bieden aan winkels met daarboven woningen. Het grootste gebouw waar dit het geval is het recent gerenoveerde winkelcentrum 'De Vier Meren', dat jaarlijks zo'n 5 miljoen bezoekers trekt. De projectlocatie kent door zijn ligging goede toegang tot diverse winkels, restaurants, cafés, supermarkten.

De bebouwing ten zuiden van de Hoofdvaart kenmerkt zich veelal door platte daken, het gebruik van rode steenachtige materialen en kubistische vormgeving.

Conclusie: Om de omgeving te integreren in het ontwerp van het gebouw, kan ervoor worden gekozen om kleur en materialen, gebouwhoogtes, platte daken en kubistische vormgeving te gebruiken.



Figuur 16, locatie en grenzen in functie en gebouwvormgeving (eigen werk)

Figuur 15 (Portale - KVDK Architecten, 2022)



Figuur 14, winkelcentrum 'Vier Meren' (De redactie & De redactie, 2021)



Bereikbaarheid

De projectlocatie is goed bereikbaar door de korte afstanden tot belangrijke ontsluitingswegen. Met de auto ben je binnen 5 minuten op de N201 tussen Aalsmeer en Heemstede en binnen 10 minuten op de A4 richting Amsterdam en Leiden. Het treinstation van Hoofddorp ligt op slechts 10 minuten fietsen van de projectlocatie. Het winkelcentrum, met bushaltes waar elke 8 minuten een bus richting het station van Hoofddorp vertrekt, is op loopafstand. Schiphol is via de weg binnen 12 minuten bereikbaar en met de trein is dat vanaf Station Hoofddorp in slechts 4 minuten te doen.

Conclusie: Er zijn verschillende vervoersmogelijkheden in de buurt, waardoor het bezitten van eigen vervoer minder essentieel is.

Verkeer

Het verkeer rondom de projectlocatie is het drukst op de Hoofdweg en de Burgemeester van Stamplein. Op de Hoofdweg rijdt het verkeer richting Nieuw-Vennep en Badhoevedorp. De Burgemeester van Stamplein verbindt het noordelijk deel van de Kruisweg (richting Heemstede en de vele noordelijke woonwijken binnen Hoofddorp) met het zuidelijk deel van de Kruisweg (richting de N201 en het station van Hoofddorp). Via de brug ten noorden van de projectlocatie rijden auto's van en naar de nabijgelegen woonwijk en het Fort.

Conclusie: De aan het perceel grenzende wegen; Burgemeester van Stamplein en Hoofdweg zijn veelgebruikt en kunnen overlast leveren.

Toevoer supermarkten

De straat aan het zuidoosten van het perceel functioneert in de huidige situatie als toevoerstraat van de Jumbo en de Dirk van den Broek en huist de voordeuren van een gedeelte van de appartementen daarboven.

Conclusie: De tussenstraat heeft een belangrijke functie als ontsluiting van de supermarkten en dient op deze wijze te blijven functioneren.



Figuur 17, verkeer projectlocatie (eigen werk)

Groen en bezonning

De oever van de Hoofdvaart biedt ruimte aan vele loofbomen die de kwaliteit van de locatie verhogen.

Het rechthoekige perceel is ongeveer 45 graden gekanteld ten opzichte van het noorden. Dit betekent dat alle zijden op tenminste 1 moment van de dag zonlicht krijgen, voor de noordoost en noordwest zijde is dit slechts een klein moment van de dag.



Figuur 18, groen langs Hoofdvaart (Google Maps, n.d.)

3.2. Vorm

De vorm van het gebouw is een reactie op de omgeving. De zijde langs de Hoofdvaart en Burgemeester van Stamppelein is gesloten om verkeersgeluid te buiten te houden. Het perceel wordt niet volledig bebouwd om een benaamd binnenterrein te voorkomen. Er is voor gekozen om alleen aan de zijde van de tussenstraat, die de supermarkten bedient, te bouwen. Een deel van deze zijde is ingekort om een tweezijdige oriëntatie van het L-vormige blok te behouden.



Figuur 21, L-vormige massa als geluidswal (eigen werk)



Figuur 20, tweezijdig georiënteerde woningen (eigen werk)

Verder is ervoor gekozen om de appartementen te ontsluiten met een galerij. Deze keuze is gebaseerd op de overweging dat een efficiënte plattegrond van een corridorflat te breed zou worden en daarmee te veel ruimte van het binnenterrein zou innemen. Bovendien zijn galerijappartementen tweezijdig georiënteerd, wat de bezonning in de woningen verbetert.



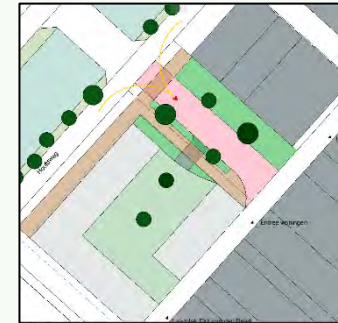
Figuur 24, maat binnenterrein naar verschillende ontsluitingstypen (eigen werk)



Figuur 23, oriëntatie op zon gebouwcomplex (eigen werk)

Moos Bakkum in samenwerking met KENK Architecten

Het binnenterrein is op basis van de woonwensen van jongeren voorzien van kijkgroen, maar is vrij smal. Om het ruimtelijker te maken, wordt er een verbinding gemaakt tussen het groen langs de Hoofdvaart en het binnenterrein. Hiervoor wordt een deel van het perceel toegewezen aan de aangrenzende straat, die groen wordt ingericht en fungeert als overgangszone tussen de drukke Hoofdweg en de ingang van de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

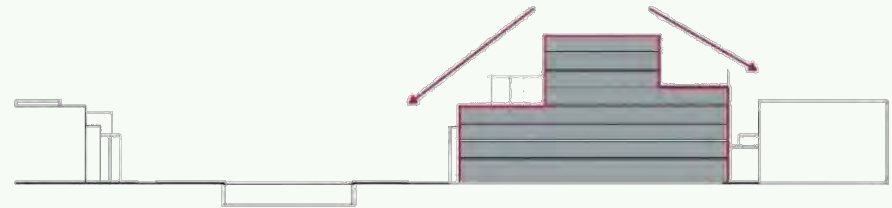


Figuur 19, betrekken tussenstraat bij binnenterrein (eigen werk)

De hoogtes van de verschillende volumes zijn als volgt bepaald. Het gebouw respecteert de omliggende bebouwing en is daarom niet veel hoger dan de aangrenzende gebouwen. Aan de overzijde van de Hoofdvaart staan grondgebonden woningen van maximaal 3 verdiepingen hoog. De hoogte van het gebouw sluit hierbij aan. Verder is als reactie op het gebouw Portale, aan de overzijde van de straat, Burgemeester van Stamppelein, dat bestaat uit twee middelhoge woontorens, een hoogteaccent gemaakt. De torens van Portale zijn respectievelijk 9 en 7 bouwlagen hoog. Het hoogteaccent van het gebouw dat bij dit onderzoek hoort valt hier tussenin met 8 bouwlagen.



Figuur 25, gebouwhoogtes (eigen werk)



Figuur 22, aftrappen gebouwhoogte (eigen werk)

3.3. Gebouwstructuur en programma

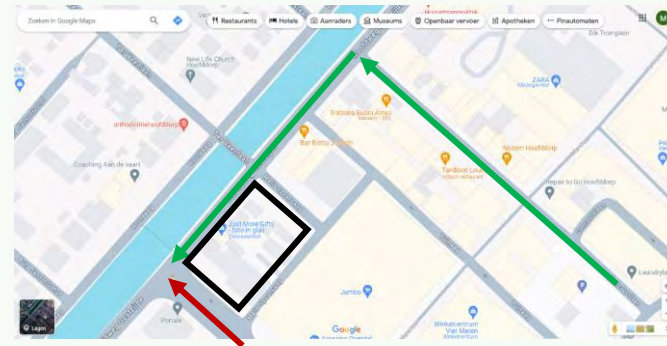
In het programma staat o.a. hoeveel woningen van welk formaat de ontwikkelende partij in het gebouw zou willen. Normaliter is de vorm van het gebouw voor een aanzienlijk deel afhankelijk hiervan. Omdat in dit onderzoek geen programma wordt aangehouden is het aantal woningen eerder een gevolg van de vorm van het gebouw, de gekozen stramienmaat en het ontsluitingstype. Verder dient er rekening te worden gehouden met overige invulling van het gebouw, zoals de entree, liftkernen en trappenhuizen, parkeren en overige gebouwinvulling zoals een commerciële plint en collectieve ruimtes.

Het gebouw bestaat grofweg uit twee delen; de onderste helft, die dienst doet als commerciële plint, en de bovenste helft, die bestemd is voor woonegelegenheden. De onderste helft biedt daarnaast, middels een parkeerdek, ook parkeergelegenheid voor de bovengelige woningen.



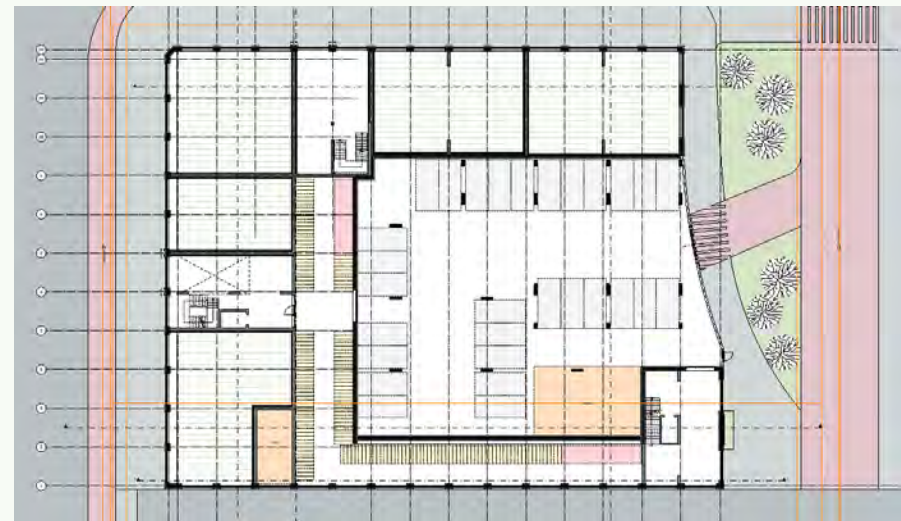
Figuur 26, tweedeling gebouwfunctie (eigen werk)

De keuze om een commerciële plint te maken is grotendeels gemaakt om aan te sluiten op omliggende gebouwen die dezelfde structuur aanhouden. De keuze sluit ook aan bij de wens om liever niet op de begane grond wonen (38%) en de wens om openbare (65%) en commerciële (19%) ruimtes in de plint te huisvesten.



Figuur 27, horeca en commerciële functies rond projectlocatie

Om aan de wensen van jongeren te voldoen worden in de plint horeca en winkels gevestigd. Deze functies zijn ook te vinden in de omgeving en worden in dezelfde lijn doorgezet. (zie figuur 27)



Figuur 28, plattegrond begane grond met commerciële functies (eigen werk)

De bovenzijde van het gebouw is bestemd als woonfunctie. Wanneer stedelijke jongeren hun voorkeur over medebewoners uitspreken kiezen zij voor een menging van leeftijden en inkomens (39%). Aan deze wens wordt voldaan door diverse woningplattegronden uit te werken. De woningen die in dit onderzoek worden behandeld zijn: De maisonnette, tweekamerappartement, driekamerappartement en de drie-laags rijtjeswoning. Deze woningen variëren in aantal kamers, gebruiksoppervlakte en bouwlagen en zijn daardoor geschikt voor een brede selectie doelgroepen.

Om eenvoud in het gebouw te creëren is ervoor gekozen om alle woningen in hetzelfde stramien te laten vallen (m.u.v. de hoekwoningen). Dit stramien wordt bepaald door de plattegrond van de tweekamerwoning, dat de kleinste plattegrond in het plan is.

De verdeling van het aantal woningtypen is in bijlage B ontwerponderbouwing bepaald en is enigszins willekeurig.



Figuur 29, verschillende woningtypes (eigen werk)

Doelgroep	2k app.	3/4k app.	Maison.	Rijtjeswon.
Jongeren <23 jaar	6	4		2
Jongeren >22 jaar	14	2	2	
Stellen >27 jaar	2	1	1	
Alleenstaanden >27 jaar	7			
Gezinnen klein		4	9	
Gezinnen groot		2		6
Ouderen	6			
Totaal:	35	13	12	8

Tabel 1, aantallen per type woning (eigen werk)

In tabel ... is de woningverdeling in ontwerp weergegeven. Bij grote appartementen, maisonnettes en rijtjeswoningen die zijn gekoppeld aan jongeren wordt gebruik gemaakt van woningdelen. Ongeveer de helft van de stedelijke jongeren gaf aan dit te willen. Deze wens is vooral groot bij jongeren onder de 23 jaar. Het gebouw bevat 68 huishoudens, waarvan 10 gedeeld door jongeren.

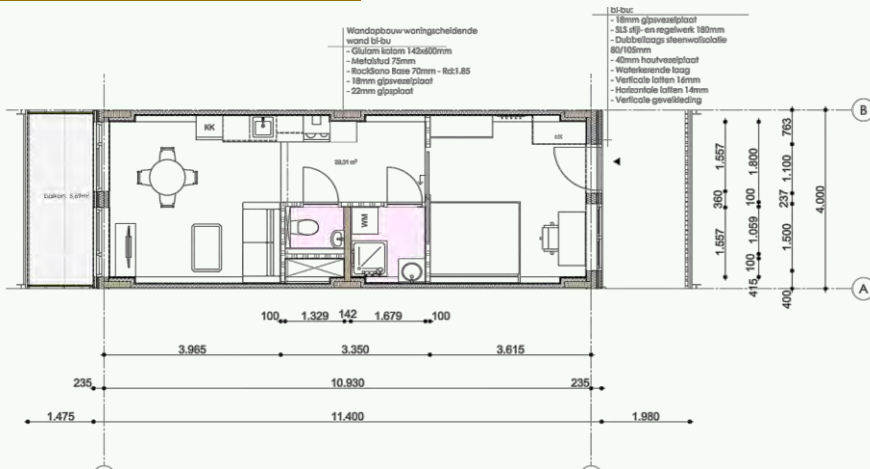
Parkeren

Parkeren gebeurt onder een dek. Wanneer voor elk huishouden één parkeerplaats wordt gerekend past dit niet. Uit de praktijk blijkt dat men alleen een auto neemt als daar ruimte voor is. Vanuit idealistisch oogpunt is ervoor gekozen om alleen deelvervoer aan te bieden. Jongeren geven al aan dat het hebben van een eigen auto niet essentieel is. Voor overige huurders worden ook geen privé autoparkeerplaatsen gerekend. Bezoekers kunnen betaald parkeren in de parkeergarage van het winkelcentrum.

Het aantal fietsen in de fietsenstalling is bepaald aan de hand van normen uit de Amsterdamse bouwbrief. Hierbij zijn ook de normen voor scooterparkeren meegenomen die niet wettelijk verplicht zijn.

Er is voor gekozen om zowel het autoparkeren als het fietsparkeren te ontsluiten aan de groene tussenstraat, om een geleidelijke overgang naar de drukke Hoofdweg te maken.

3.4. Woningplattegronden



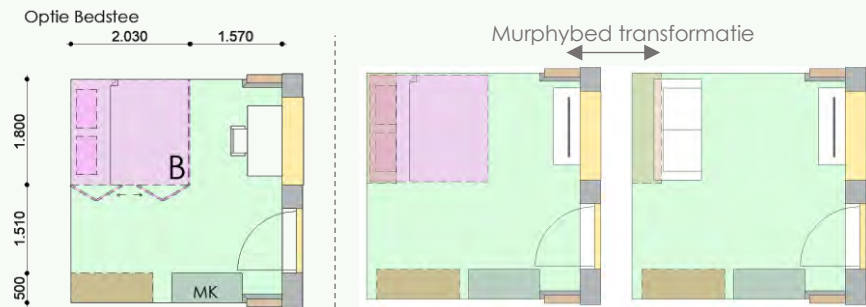
Figuur 30, plattegrond tweekamerwoning (eigen werk)

De kleinste woning in het plan is een tweekamerwoning, bestemd voor een eenpersoonshuishouden. De opzet van de woning is ruim genoeg om er als stel in te kunnen wonen en valt met een gebruiksoppervlakte van 38 vierkante meter binnen het meest gewenste formaat van jonge woningzoekers, namelijk tussen de 29 en 50 vierkante meter (45%). De woning is ingericht aan de hand van veelvoorkomende woonwensen en bevat onder andere een tweepersoonsbed (84%) en een balkon (59%).

In bovenstaande plattegrond is de slaapkamer gesitueerd aan de galerijzijde. Dit is gedaan om de slaapkamer te oriënteren aan het rustigere binnenterrein en de woonkamer aan de levendigere straatzijde. Door de positie van woonkamer oogt het gebouw vanaf de straat levendiger. Verder heeft ook de bezonning een rol gespeeld bij de positionering van de slaapkamer.

Vanwege de smalle stramienmaat is een halletje ter plaatse van de entree niet aan te raden. Men komt dus binnen in de slaapkamer, wat vanwege de intieme aard van de ruimte niet ideaal is.

Om de slaapkamer aan de galerijzijde te behouden en het mogelijk te maken om het bed enigszins verborgen te houden wanneer er bezoek komt is ervoor gekozen te werken met een bedstee. Een andere optie die is overwogen is het Murphybed. Dit bed is inklapbaar en te combineren met een bank of bureau. Uiteindelijk is gekozen om verder te gaan met de bedstee, omdat deze gebruiksvriendelijker is en extra opslagruimte biedt.



Figuur 31, schema's indeling slaapkamer bedstee en Murphybed (eigen werk)



Figuur 33, moderne bedstee (Domus Living Houthaven, 2024)

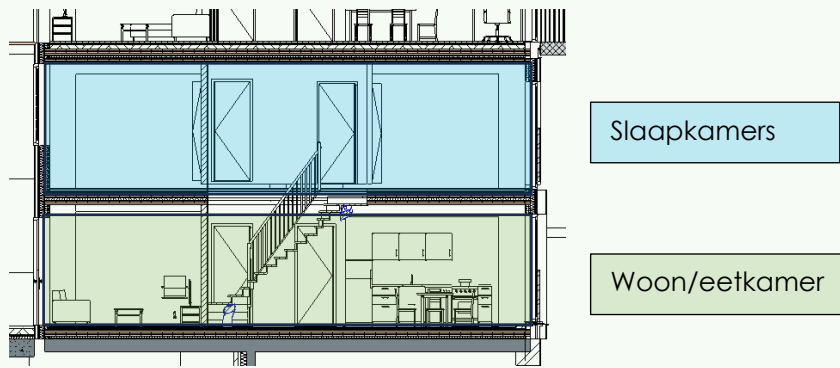


Figuur 32, Murphy bed (Expand Furniture - Folding Tables, Smarter Wall Beds, Space Savers, n.d.)

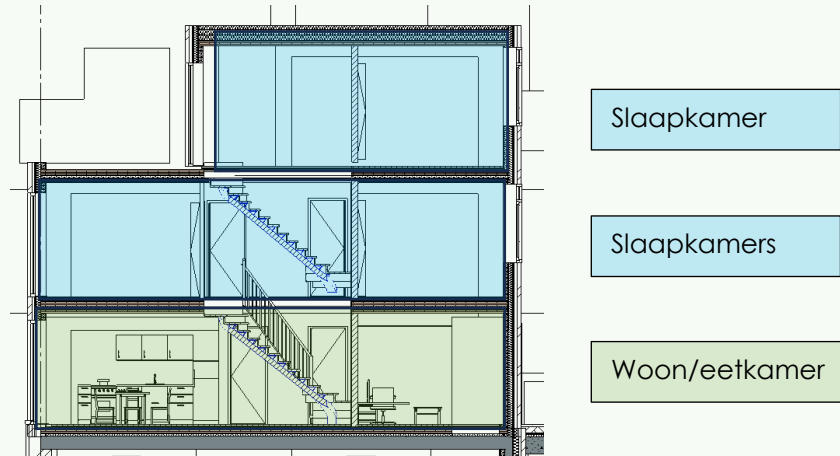
Plafondhoogte

Van de jongeren die hun voorkeur uitspraken zelfstandig te wonen in een stedelijk milieu gaf de meerderheid aan een hoger plafond (circa 3m) te willen. Een plafondhoogte van 3m is vanwege de gekozen bouwmethode (bouwen in modules) niet mogelijk. De maximale plafondhoogte die te behalen valt, en ook wordt meegenomen in het ontwerp, is circa 2,7m1.

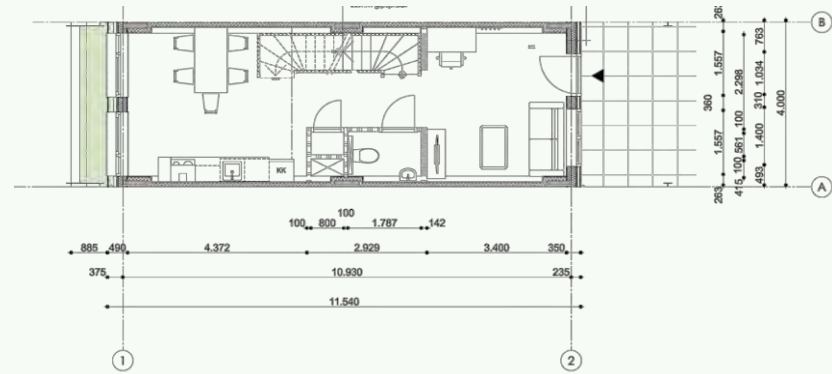
Een ander type woning binnen het plan, dat geschikt is als gezinswoning of voor woningdelen, is de maisonnette. De maisonnettes hebben hun voordeur aan het parkeerdek en zijn twee lagen hoog om de slaapkamers, op de verdieping, meer privacy te bieden. Aan de Hoofdvaart staan, ook op het dek, rijtjeswoningen. Deze woningen worden op dezelfde manier ingericht als de maisonnettes maar zijn één bouwlaag hoger waardoor zij ook geschikt zijn voor grotere gezinnen of kunnen worden gebruikt als gedeelde woning voor drie personen.



Figuur 37, doorsnede 3k maisonnette met functieaanduiding (eigen werk)



Figuur 36, doorsnede 4k rijtjeswoning met functieaanduiding (eigen werk)



Figuur 38, plattegrond begane grond maisonnette/rijtjeswoning (eigen werk)



Figuur 39, 3d weergave van tweekamer en vierkamer appartementen (eigen werk)

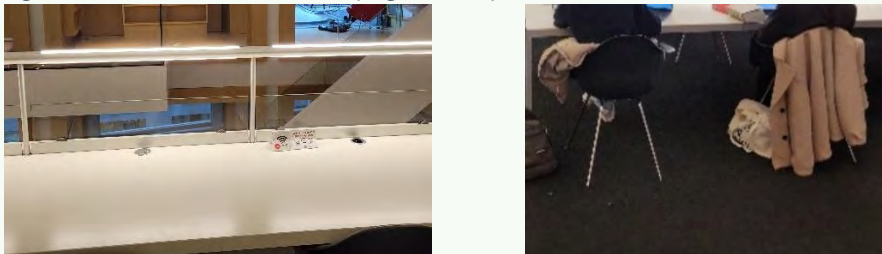
3.5. Gemeenschappelijke ruimtes

Uit het vooronderzoek blijkt dat de behoefte aan een gemeenschappelijke ruimte er is, maar dat deze alleen wordt gebruikt als hier een functie aan is verbonden. In de enquête kozen jongeren het vaakst om, indien aanwezig, de gemeenschappelijk ruimte in te richten met een wasserette en studieplekken.

Bij het ontwerpen van de studieruimte is inspiratie opgedaan door te kijken naar een populaire werk/studeerplek in Amsterdam; de OBA (openbare bibliotheek Amsterdam).

De meest voorkomende studieplek in de bibliotheek is eenvoudig ingericht. Het is een witte tafel met een geïntegreerd stopcontact en een usb aansluiting. De tafel wordt verlicht met een led armatuur die zowel directe als indirecte belichting biedt. De indirecte belichting dient hierbij om een soort daglichtsituatie te simuleren, wat werkprestaties kan bevorderen. De werkplekken worden per verdieping geclusterd.

Figuur 40, foto's meubels OBA (eigen werk)



Figuur 41, foto geclusterde werkplekken OBA (eigen werk)

In de bibliotheek zijn toiletten, wifi en een lounge aanwezig en kan men voor koffie en gebak terecht in het café.

De bibliotheek is een plek om te lezen en te studeren, rust wordt er gehandhaafd. Echter is het er nooit helemaal stil. De diverse werkplekken op de verschillende verdiepingen zorgen dat de hoeveelheid ruis onderling verschilt.

Toepassing

In de gemeenschappelijke ruimte zijn twee zones gedefinieerd. Centraal in de ruimte is plek voor wasmachines en een pantry. De werkplekken zijn gesitueerd aan de gevel. Tussen de lounge en de werkplekken zijn, tegen de schachten die vanaf bovenliggende verdiepingen naar beneden komen, een toiletgroep en belhokjes geplaatst. Deze ruimtes functioneren als barriere tussen rust en reuring.

In de studieruimte worden dezelfde plekken aangeboden als in de OBA. Daarnaast zijn er een vergaderruimte en belhokjes aanwezig.

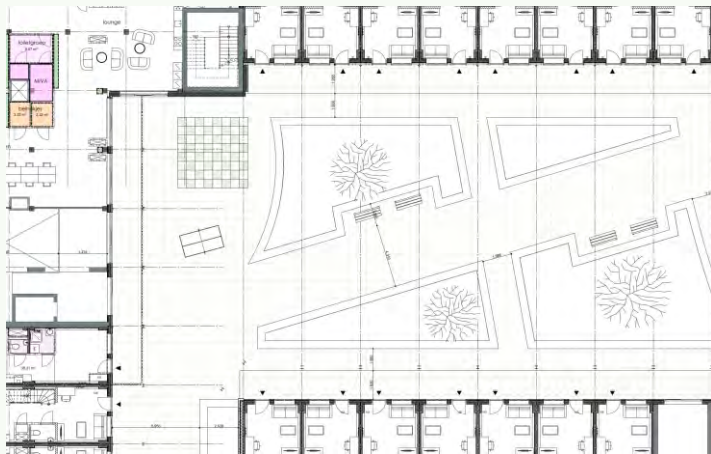
De wasruimte is centraal geplaatst zodat gebruikers hun machine in de gaten kunnen houden. Om het gebruik van de gemeenschappelijke ruimte te bemoedigen is deze naast de entree geplaatst.



3.6. Binnen terrein

Het gebouwcomplex bevat een binnen terrein dat is gepositioneerd op het parkeerdek. Op de vraag naar de invulling van het binnen terrein werd door stedelijke jongeren gekozen voor ruimte voor activiteiten en in mindere mate voor kijkgroen.

De maisonnettes aan de noordoostzijde van het blok krijgen vanwege de aangrenzende straat geen balkons. Hun buitenruimtes worden als semi-privé tuinen ontsloten aan het dek. Hetzelfde gebeurt bij de rijtjeswoningen aan de overzijde. Om de tegenover elkaar gelegen woningen te scheiden en meer beschutting te bieden aan de woningen met hun buitenruimte op het dek, en om het binnen terrein toegankelijker te maken voor alle bewoners van het gebouwcomplex zijn verschillende groenzones ontworpen. Dwars door de groenzones wordt vanaf de entree naar het dek, richting de Hoofdvaart, een lijn getrokken. In deze lijn is plaats voor recreatie. De groenvoorzieningen liggen iets terug om ruimte te maken voor bankjes. De maat tussen de groenvoorzieningen is breed genoeg om picknicktafels te plaatsen voor bijvoorbeeld een buurt BBQ.

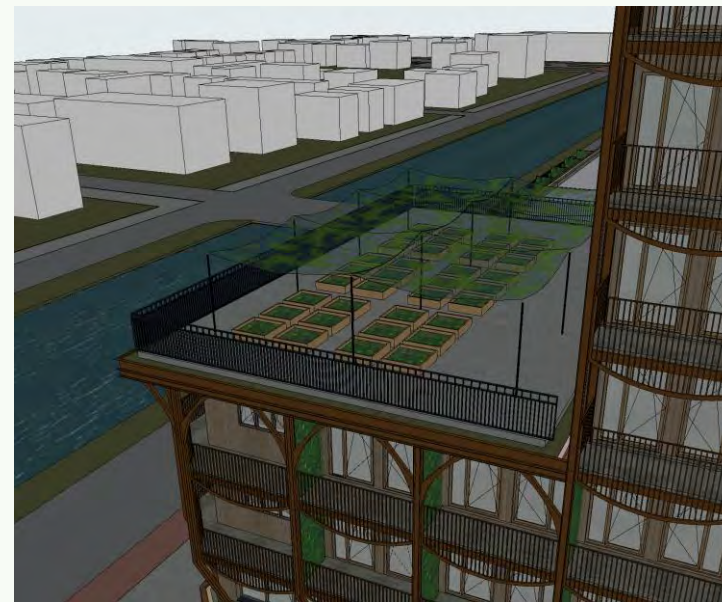


Figuur 43, plattegrond eerste verdieping met binnen terrein (eigen werk)

Naast zitplekken, zijn er andere activiteiten op het dek aanwezig. Om geluidsoverlast te beperken is gekozen voor geluidsarme activiteiten en is een groot schaakbord en een pingpongtafel geplaatst bij de gemeenschappelijke ruimte.

Dakterras

Op het dakterras zijn moestuinbakken en schaduwdoeken geplaatst. Moestuinen kunnen goed zijn voor de mentale gezondheid, tuinieren is een bewezen remedie tegen stress en kan bovendien een gezond eetpatroon stimuleren. De behoefte aan een moestuin bleek uit de enquête niet groot te zijn. Echter is deze als een soort symboliek toch meegenomen in het ontwerp. In een tijd waar jongeren vanwege grote onzekerheid over hun toekomst veel stress ervaren, en waar velen van hen verslaafd zijn geraakt aan hun mobieltjes kan een simpele moestuin rust bieden.



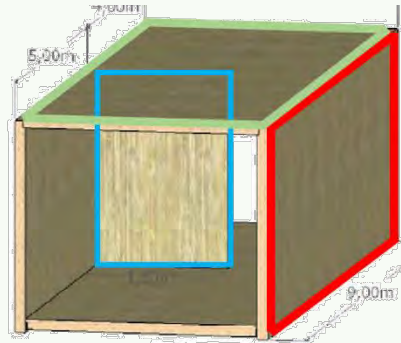
Figuur 44, plattegrond vierde verdieping met dakterras (eigen werk)

3.7. Bouwmethodiek

Er is gekozen voor met modulaire woningen met een CLT constructie. Modulaire woningen zorgen er vanwege de prefabricatie voor dat het gebouw op de bouwplaats relatief snel tot stand komt. De modules worden op en naast elkaar gestapeld en gekoppeld met stalen stripjes. Om tegemoet te komen aan de wettelijke geluidseisen worden de modules akoestisch ontkoppeld.

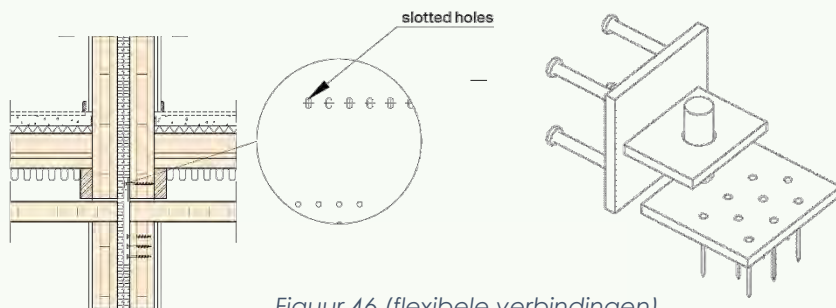
De stabiliteit in de woningen zelf wordt verkregen door middel van schijfwerking. Hierbij worden de zijwanden, en een stabiliteitswand in het midden van de module verbonden met het CLT plafond en de CLT vloer.

De stabiliteit van het gebouw wordt verkregen door de woningen onderling te koppelen. Horizontale krachten als gevolg van windbelasting worden afgedragen naar een betonnen kern.



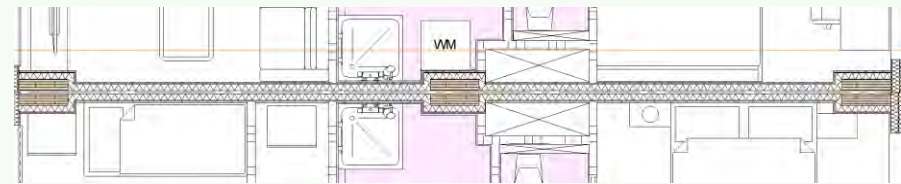
Figuur 45, Constructie module met schijfwerking (Thesis Modular CLT Richard Gijzen, eigen werk)

Bij het koppelen van de modules dient rekening te worden gehouden met de werking van het hout. In verticale richting worden de modules gekoppeld met strips die zijn voorzien van slobgaten. Verder wordt tussen de modules ruimte overgehouden, onder andere zodat zij ruimte hebben om uit te kunnen zetten. De verbinding met de constructieve kern gebeurt vanwege de verschillen in verticale uitzetting met een pen en gatverbinding (figuur 46).



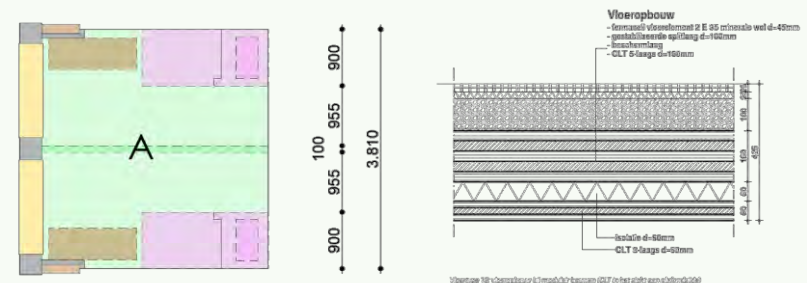
Figuur 46 (flexibele verbindingen)

Vaak zijn modules met een CLT constructie voorzien van massieve CLT zijwanden. Om materiaal en ruimte te besparen wordt gewerkt met GLULAM kolommen die verticale krachten afdragen en in de horizontale richting stijf worden gemaakt met GLULAM balk. De invulling van deze woningscheidende wanden gebeurt verder met een geïsoleerde metal studwand die worden bekleed met gipsvezelplaat en gipsplaat om te voldoen aan geluid- en brandwerende eisen. De voegafwerking is losmaakbaar waardoor het koppelen en ontkoppelen van modules relatief eenvoudig wordt.



Figuur 47, fragment woningscheidende wanden (eigen werk)

Metal stud scheidingswanden bieden door de beperkte dikte meer ruimte waardoor het mogelijk wordt om twee kleine slaapkamers naast elkaar te plaatsen binnen 1 stramienmaat/module. Om de mogelijkheid te bieden een scheidingswandje tussen de ruimtes te plaatsen, zijn in de gevel twee kozijnen geplaatst met een stukje wand ertussen, in plaats van één groot kozijn.



Figuur 48, schema kinderkamers

Figuur 49, Detail vloerbouw

Om geluidswering van de CLT vloeren te bevorderen zijn de vloeren verzwaard met een gestabiliseerde splitlaag van 10cm.

Volgens het bouwbesluit is het voor woningen met een verblijfsoppervlak van minder dan 40m² niet verplicht om een eigen buitenruimte te hebben. De enquête heeft niet specifiek de behoefte van jongeren aan een eigen buitenruimte onderzocht, maar heeft wel gevraagd naar hun voorkeur voor het type buitenruimte. Het antwoord was dat jongeren de voorkeur geven aan een zelfstandige buitenruimte, zoals een balkon of tuin. Er is gekozen om bij het gebouw aan de zuidwestzijde elke module te voorzien van een balkon.

Vanwege de beperkte breedte van de woningen is besloten om geen individuele balkons te creëren maar alle balkons aan elkaar te verbinden, waardoor een soort 'balkongalerij' ontstaat.

Een onderdeel van het ontwerp is dat behalve de plint en de kern die van beton zijn, de andere onderdelen losmaakbaar zijn. Verder is ervoor gekozen om de materialen aan de buitenzijde van het gebouw uit onderhoudsvriendelijke materialen te laten bestaan. De 'balkongalerij' is daarom van staal en beton.



Figuur 50, aanzicht voorgevel (eigen werk)

Deze galerij kent een symbolistische vorm door de kolommen die voor de galerij staan en bovenin aftakken. De kolommen staan symbool voor de bomen die langs de Hoofdvaart staan. De balkonhekjes zijn aan de onderzijde gebogen. De dikke onderregel van de hekjes vormen samen met de achterliggende UNP een

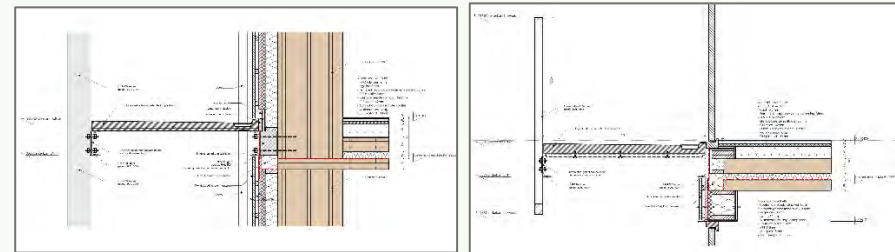


Figuur 51, fragment balkongalerij (eigen werk)

vogelnestje, symbolisch voor het nestelen van jongeren waarnaar op meerdere plekken in dit rapport wordt verwezen.

De stalen galerij bestaat uit kolommen en liggers. Als kolommen worden HEA profielen gebruikt. De liggers zijn UNP profielen die aan de achterzijde van de HEA's worden bevestigd. Om de galerij demontabel te maken wordt zo veel mogelijk gewerkt met boutverbindingen. De balkonplaten zijn van ultra hoge sterkte beton worden op twee UNP profielen gelegd en vervolgens met betonfretten bevestigd aan trekstangen die de staalconstructie aan de modules verbinden. Het UNP profiel dat is bevestigd aan elke individuele module wordt vastgemaakt met twee speciale Isokorfen.

Zie voor een vergroting van de details bijlage E tekeningen:

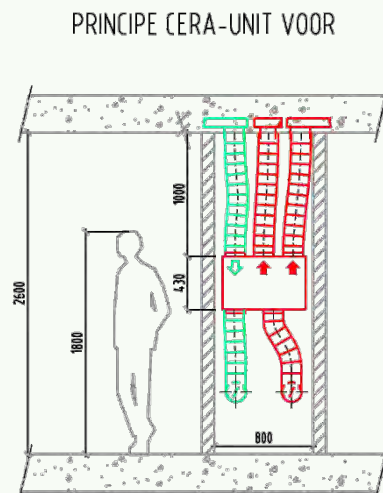


3.8. Installaties

In verband met de compacte woningformaten is voor het installatieconcept gekozen om een collectief systeem toe te passen voor zowel ventilatie, verwarming en warmtapwater.

Ventilatie

Voor het ventilatiesysteem is gekozen voor balansventilatie met een warmteterugwinningssysteem (WTW). Bij balansventilatie wordt zowel toevoer als afvoer van lucht mechanisch geregeld. De toe- en afvoer is hierbij (ongeveer) in balans (dies de naam). In het warmteterugwinningssysteem wordt warmte uit de afvoerlucht gewonnen en gebruikt om de toevoerlucht te verwarmen. De centrale ventilatie-installatie en WTW voorzieningen worden op de daken van verschillende blokken geplaatst. De centrale installatie wordt met schachten aan de woningen gekoppeld. Per woning wordt aan de schacht een CERA-unit geplaatst. De CERA-unit is verbonden aan twee toevoerkanaalen en één afvoerkanaal. De luchtkanalen worden geplaatst boven een verlaagd plafond, ter plaatse van het sanitair en de keuken. De toevoerroosters zijn geplaatst in de rand van dit plafond. Luchtafvoer vindt plaats in de badkamer, wc en bij de keuken. Dit gebeurt met afzuigventielen die zijn verbonden aan het afzuigkanaal. Om energie te besparen wordt de ventilatieunit aangestuurd door CO₂-sensoren die in de zijwanden zijn geplaatst in de woonkamer en slaapkamer. De ventilatie is ook handmatig te regelen met driestandenschakelaars in de keuken en badkamer.



Figuur 52, Afmetingen CERA-unit

Verwarming

De verwarming van alle woningen in het complex worden gevoed door één collectieve warmtepomp. De warmtepomp staat in de parkeergarage en haalt warmte uit de bodem.

De woningen worden verwarmd door middel van lage temperatuur vloerverwarming. Vanwege de ambitie om zoveel mogelijk demontabel te bouwen is ervoor gekozen om een droogbouw vloerverwarmingssysteem, van fabrikant Fermacell, toe te passen. Niet elke soort vloerafwerking past bij dit type verwarming, voor dit ontwerp is gekozen voor een pvc vloer. Als gevolg van de naden die ontstaan bij het gefreesde systeem van Fermacell zal een dunne laag egaline moeten worden toegepast om de PVC vloer vlak te leggen en bubbelvorming tegen te gaan.

Warm water voor de vloerverwarming komt binnen in de meterkast en wordt met een verdeler door de vloer geleid. Er zijn geen verdere systemen nodig binnen de woningen.

Warmtapwater

Het warmtapwater wordt geleverd door een tweede collectieve bodemwarmtepomp. Er is gekozen om de warmtepompen apart te houden omdat er voor ruimteverwarming een veel groter vermogen nodig is en deze op lagere temperatuur kunnen functioneren, met hoger rendement als gevolg. Een tapketel kan bij een te hoog maximaal vermogen en kleine vraag gaan pendelen, met grote nadelen voor het rendement.

Het warmtapwater komt net als het water voor de ruimteverwarming binnen in de meterkast en heeft in de woningen geen extra voorzieningen nodig.

3.9. Materialisatie en duurzaamheid

Zowel stedelijke als landelijke jongeren gaven aan duurzaamheid belangrijk te vinden. Om aan deze wens te voldoen zijn verschillende duurzame ontwerpbesluiten genomen:

Modulaire woningen kosten minder bouwmaterialen en minder CO2 tijdens productie. De woningen zijn toekomstbestendig en doordat deze zijn te (ont)koppelen en de hogere verdiepingshoogte.

Witte dakbedekking tegen opwarming en beter rendement PV panelen

Ruimte op het dak voor duurzame installaties

Groen tegen de gevel, verbeterd leefklimaat

Wens jongeren: Materialen met een warme kleurstelling

Onderhoudsvriendelijke balkonconstructie door slim gebruik van staal en beton.

Houten gevelbekleding beschermt door balkon.

Natuurinclusief door toepassen nestkasten voor inheemse vogelsoorten

Figuur 53, vogelvlucht gebouwoontwerp (eigen werk)

3.11. Conclusie

In hoofdstuk twee is gebleken dat jongeren uit verschillende woonmilieus verschillende woonwensen hebben. In hoofdstuk drie is gekeken naar de woonwensen van jongeren binnen een stedelijk woonmilieu. Hieronder worden met betrekking tot deze groep de volgende deelvragen beantwoord:

Welke impact heeft de locatie op het gebouwoontwerp?

De omgeving is van grote invloed geweest op de vorm van het gebouwoontwerp. De compositie en hoogtes van de verschillende bouwblokken is bepaald aan de hand van de omringende wegen en aangrenzende bebouwing. Aan de overzijde van de straat; Burgemeester van Stampflein, staat een gebouw dat bestaat uit twee torens, het hoogteaccent in het eigen ontwerp is hier een reactie op.

Rekening houdende met de gewenste woningoppervlaktes en de beperkte breedte van het perceel is ervoor gekozen om de woningen te ontsluiten middels een galerij. Deze keuze heeft een positieve werking op de bezonning van de woningen en biedt meer ruimte aan het binnenterrein. Omdat jongeren liever niet op de begane grond wonen is ervoor gekozen om in de plint commerciële ruimtes te situeren.

Op welke manier worden de meest genoemde woonwensen in het ontwerp meegenomen?

De woningen in dit onderzoek zijn niet gekoppeld aan een marktsegment. Om invulling te geven aan de wens om goedkoop te wonen zijn wel ontwerpbeslissingen gemaakt. Om woningen relatief snel en goedkoop te kunnen bouwen is gekozen voor een bouwsysteem met modulaire woningen. Dit systeem is naast snel en goedkoop, ook duurzaam. Door modules te (ont)koppelen kan worden ingespeeld op veranderingen in behoeften op de woningmarkt. De woningen zijn door gebruik van droogbouwsystemen demontabel.

Een ander punt waarbij is ingezet op duurzaamheid is de materialisatie. De constructie is waar mogelijk van hout (CLT). Installatiesystemen worden vanwege de smalle woningtypen zo veel mogelijk collectief opgelost. In de plint is ruimte voor twee bodemwarmtepompen, die separaat van elkaar het warmtapwater en de ruimteverwarming leveren.

Aan de binnenzijde van het gebouw is gewerkt met materialen die een warme kleur hebben. Waar mogelijk is aan de binnenzijde van het gebouw hout in het zicht gehouden. De woningen hebben allen een houten plafond en de gemeenschappelijke ruimte heeft houten kolommen en liggers in het zicht.

Het entree is ruim en het binnenterrein voelt open doordat de bebouwing niet volledig gesloten is.

Hoe ziet een woningplattegrond/gevel/entree/trappenhuis etc. eruit dat voldoet aan de programmatische en ruimtelijke woonwensen van jongeren?

Woningen voor (stedelijke) jongeren zijn compact. Het zijn tweekamerwoningen van iets minder dan 40m² in gebruiksoppervlak. De woningen zijn ingericht met meubels die zijn gericht op een klein huishouden. Vanwege de smalle repeterende woningen is uit besloten om alle balkons aan elkaar te rijgen. De balkons worden van elkaar gescheiden door met klimop begroeide scheidingswanden.

In tegenstelling tot de woningen zelf zijn de entree, het trappenhuis en de galerij ruim in opzet. Verder wordt aan bewoners van het gebouw een ruime binnentuin geboden die naast zitplekken en kijkgroen ook beschikt over een pingpong tafel en een groot schaakbord. Deze activiteiten nemen niet veel plaats in en zullen wanneer zij worden gebruikt weinig geluidsoverlast geven. De activiteiten zijn gesitueerd in het algemene deel van het binnenterrein, naast de gemeenschappelijke ruimte. De gemeenschappelijke ruimte is voor alle bewoners toegankelijk en heeft als hoofdfunctie; studie/werkruimte met als subfunctie wasserette en relaxplek.

Eindconclusie

In dit onderzoek is gezocht naar een antwoord op de vraag: 'Hoe ziet een gebouwontwerp voor de gekozen locatie eruit, dat voldoet aan de woonwensen van jongeren?' Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn eerst de kenmerken van jongeren en hun woonwensen onderzocht.

De levensfase van jongeren (18 tot en met 27 jaar) wordt gekenmerkt door een laag inkomen en dynamiek. Door het lage inkomen is vrijwel de gehele doelgroep sterk afhankelijk van goedkope en daarom meestal kleine woonvormen. Het leven van jongeren gaat door verschillende fases en de woonbehoeftes bewegen mee. Gemiddeld gezien gaan jongeren nadat zij het ouderlijk nest verlaten, eerst op zichzelf wonen voordat samenwonen met een partner eventueel te sprake komt. Wanneer deze stappen worden genomen hangt samen met het wel of niet studeren en de toegankelijkheid tot de woningmarkt.

Uit het onderzoek komt duidelijk naar voren dat er een verschil in woonwensen is tussen jongeren die in een stedelijk gebied willen wonen en jongeren die dat juist niet willen. Jongeren die graag in een stedelijk woonmilieu willen wonen staan vaker open voor gemeenschappelijke ruimtes en deelauto's. Jongeren die buiten de stad willen wonen doen dit graag in laagbouw en vinden het hebben van een auto essentieel. Wat alle jongeren gemeen hebben is dat zij het liefst wonen in een gebouw met een warme en open uitstraling, zij vinden duurzaamheid belangrijk en hebben hun buitenruimte, een balkon of tuin, graag privé

Het meest gewenste woningtype is een tweekamerwoning met een oppervlakte van ongeveer 40 vierkante meter. Deze woning is bestemd voor een eenpersoonshuishouden, maar is groot genoeg om als stel in te kunnen wonen. De woning mag niet te veel kosten en is daarom bescheiden ingericht. Het delen van een woning is vooral interessant voor jongeren onder de 23 jaar, die in de stad willen wonen. Dit is een financiële keuze maar berust ook op de behoefte aan sociaal contact. 'Buiten-stedelijke' jongeren vinden het delen van een woning niet interessant.

In conclusie, het onderzoek naar de woonwensen van jongeren heeft geleid tot een gebouwontwerp dat van binnen een open en warme uitstraling heeft en een verscheidenheid aan (compacte) woningtypes bevat. Aan de kleine woningen wordt extra ruimte geboden middels een gemeenschappelijke ruimte, waaraan de functies studie- en wasruimte zijn verbonden en een binnenterrein met activiteiten en kijkgroen. De gekozen locatie, Hoofddorp-centrum, ligt in een stedelijk milieu. Omdat stedelijke jongeren meestal geen specifieke voorkeur hebben voor de uitstraling van het gebouw, is de vorm voornamelijk gebaseerd op de omgeving. Echter zijn de vele smalle woningen met balkons wel bepalend voor het gevelbeeld. Bij de keuzes voor materialen, installaties en bouwtechnieken is veel aandacht besteed aan duurzaamheid.

Aanbevelingen

Op basis van het onderzoek zijn een aantal zaken aan te bevelen;

1. Bouw goedkoop: Jongeren zijn sterk afhankelijk van goedkope woonvormen. De meeste jongeren onder de 23 jaar hebben een inkomen onder de 23.000 euro. De meeste jongeren onder de 27 jaar hebben een inkomen onder de 40.000 euro. Ook als jongeren de 27 jaar zijn gepasseerd is er nog een grote groep waarvan het inkomen onder de sociale huurgrens ligt.

Goedkope woningen hoeven niet altijd sociale huurwoningen te zijn. Vele onderzoeken concluderen juist dat jongeren naarmate ze ouder worden liever willen kopen, maar dat dit financieel vaak niet haalbaar is. Een koopwoning biedt meer zekerheid dan bijvoorbeeld een tijdelijke huurcontract en levert uiteindelijk een lagere woonquote. Het is mogelijk om conform bouwbesluit goedkope woningen te realiseren, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een modulair bouwsysteem of andere geprefabriceerde systemen.

Voor de aanbevolen huurprijs kan worden gekeken naar de praktijk. Woningcorporaties bieden op basis van leeftijd aan jongeren onder de 23 jaar huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens en boven de 23 jaar tot en met de eerste aftoppingsgrens. Zelden wordt aan jongerenwoningen de volledige sociale huur gevraagd. Gewenste kooprijzen kunnen variëren. Het is aanbevolen om koopwoningen onder de 200.000 euro te prijzen.

2. Niet te krap: Goedkoop bouwen betekent vaak ook klein bouwen. Jongeren zijn om financiële redenen op zoek naar compacte woningen tussen de 30 en 50m². Een belangrijk criterium voor deze groep is echter een woning waarin zij kunnen groeien. De woning moet dus ruim genoeg zijn om ook als stel in te kunnen wonen. Een voorbeeld van een woning die zou voldoen is een tweekamerwoning van rond de 40m².

Een studio is voor deze groep geschikt als tijdelijke huisvesting maar stelt hen niet in staat om aan een volgende levensfase te beginnen.

3. Bouw divers: Uit de enquêteresultaten blijkt weer dat jongeren geen homogene doelgroep zijn. Door de diversiteit aan woonwensen is er op vele manieren in te spelen op de doelgroep. Uit de resultaten bleek dat jongeren best bereid zijn om concessies te doen en in veel woonwensen flexibel zijn. Maak bij het ontwerp een keuze voor de specifieke doelgroep, kijk hiervoor naar de locatie van het project, in welk woonmilieu wil je gaan ontwikkelen. Kijk vervolgens op basis van het woonmilieu welke wensen jongeren daar belangrijk vinden. Vanwege de flexibiliteit in woonwensen en de bereidheid om concessies te doen zullen jongeren vaak genoeg nemen met kleine afwijkingen op deze woonwensen.

Nawoord

"Ik ben aan deze scriptie begonnen vanwege de talrijke berichten over de wooncrisis onder jongeren. Het leek mij interessant om mij hierin te verdiepen en bij te dragen aan mogelijke oplossingen voor ontwikkelaars die dit probleem aanpakken. Tijdens het schrijven heb ik ontdekt hoe omvangrijk de Nederlandse woningmarkt en de daarmee gepaard gaande problematiek zijn. Er is veel informatie beschikbaar over mijn onderwerp, maar vaak zijn er tegenstrijdigheden of ontbreekt het aan concrete cijfers ter ondersteuning. De termen "jongeren" en "starters" zijn niet eenduidig gedefinieerd, wat het moeilijk maakte om precies vast te stellen hoeveel jongeren op zoek zijn naar een woning. De Primos-prognose houdt alleen rekening met personen ouder dan 25 jaar, maar jongeren verlaten gemiddeld op hun 24e het ouderlijk huis, wordt een groot deel dan niet over het hoofd gezien?"

Inmiddels ben ik zelf 25 jaar oud en val ik bijna buiten mijn eigen leeftijdsdefinitie van jongeren. Ik merk aan mijzelf dat het tijd is om het ouderlijk nest te verlaten, ik weet alleen nog niet waarheen. Ik sta al jaren ingeschreven op WoningNet, maar door onzekerheden omtrent werk en studie heb ik niet veel zoekpunten kunnen opbouwen. Ergens hoopte ik dat ik tijdens het schrijven van dit onderzoek zou stuiten op een alternatief voor huren op de vrije markt, maar dat is niet gelukt. Het lijkt me interessant om samen met vrienden een stukje land te kopen en er een aantal prefab-woningen op te plaatsen, eigenlijk zoals flexwoningen maar dan permanent. Maar als we dit zouden ondernemen, bijvoorbeeld als een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO), zou dit jaren in beslag nemen...

Vele dagen en nachten heb ik geweid besteed aan dit onderwerp. Het vele aantal raakvlakken van het onderwerp heeft ervoor gezorgd dat ik tijdens het voortraject van mijn scriptie verdwaalde in nieuwe informatie. Bovendien was het ontwerpen op zo'n grote schaal en zo zelfstandig nieuw voor mij. Ook had ik nog nooit eerder een scriptie geschreven. Vanwege mijn gebrek aan ervaring moest ik veel ontdekken, waardoor ik langer bezig ben geweest dan nodig was. In de toekomst weet ik nu beter hoe ik gestructureerd kan werken. Desalniettemin ben ik redelijk tevreden met het resultaat." ~Moos Bakkum, 2024





Bronnen

Interviews

Interview (op kantoor) Rik Harmsen (Lieven de Key)

Interview (via teams) Hanna Dohle (Rochdale)

Interview (via email) Rik Harmsen/Olivier Smink (Lieven de Key)

Literatuur:

1: Van Dale Groot Woordenboek der Nederlandse Taal, 1982

2: Van Dale NEDERLAND. (09.2023.). Van Dale NEDERLAND. <https://www.vandale.nl/gratis-woordenboek/nederlands/betekenis/jongeren>

3: Jongerenwoningen. (09.2023.). Ymere. <https://www.ymere.nl/ik-zoek/studenten-en-jongeren/jongerenwoningen/>

4: Centraal Bureau voor de Statistiek. (09.2023.). Bevolkingspiramide. Centraal Bureau Voor De Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingspiramide>

5: KENCES & Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (z.d.). Landelijke Monitor Studentenhuisvesting. <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/binaries/volkshuisvestingnederland/documenten/rapporten/2023/09/07/landelijke-monitor-studentenhuisvesting-2023/Landelijke+Monitor+Studentenhuisvesting+2023.pdf>

6: Intres, M. (2023, January 13). Aantal inwoners MRA gestegen in 2022, groei in 29 van de 30 gemeenten - metropoolregioamsterdam. Metropoolregioamsterdam. <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/aantal-inwoners-mra-gestegen-in-2022-groei-in-29-van-de-30-gemeenten/>

7: Centraal Bureau voor de Statistiek. (2015). Het dynamische leven van twintigers. In www.cbs.nl. <https://www.cbs.nl/-/media/imported/documents/2015/10/2015-het-dynamische-leven-van-twintigers.pdf>

8: Onderzoek en Statistiek gemeente Amsterdam. (2023). Woonwensen van Amsterdamse jongeren.

9: Woningmarkt met stip op één op lijst belangrijkste verkiezingsthema's. (2023, October 23). RTL Nieuws. <https://www.rtlnieuws.nl/panel/artikel/5414287/rtl-nieuwspanel-verkiezingen-verkiezingsthema-woningmarkt-armoede-zorg>

10: De Wijde Blik. (2020, april). Onderzoek naar de woonsituatie en -wensen van jongeren [Presentatieslides]. <https://www.1828.nu/>.

- 11: Centraal Bureau voor de Statistiek. (2022, December 20). 3. Resultaten. Centraal Bureau Voor De Statistiek. <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2022/woonsituatie-en-woonbeleving-van-jongeren-2012-2021/3-resultaten>
- 12: Verkleinen kostenverschil tussen koop en huur werkt welvaartsverhogend. (n.d.). <https://www.dnb.nl/algemeen-nieuws/dnbulletin-2020/verkleinen-kostenverschil-tussen-koop-en-huur-werkt-welvaartsverhogend/>
- 13: Starters eerder bereid concessies te doen dan doorstromers in woningzoektocht blijkt uit funda-onderzoek. (2024, March 12). Funda Newsroom. <https://pers.funda.nl/235631-starters-eerder-bereid-concessies-te-doen-dan-doorstromers-in-woningzoektocht-blijkt-uit-funda-onderzoek>
- 14: Waarom is het belangrijk dat jongeren op zichzelf gaan wonen? | Nederlands Jeugdinstituut. (n.d.). <https://www.nji.nl/op-jezelf-wonen/waarom-is-het-belangrijk-dat-jongeren-op-zichzelf-gaan-wonen>
- 15: Wat zijn gevolgen van de onzekere woningmarkt voor jongeren? | Nederlands Jeugdinstituut. (n.d.). <https://www.nji.nl/op-jezelf-wonen/wat-zijn-gevolgen-van-de-onzekere-woningmarkt-voor-jongeren>
- 16: Studentenhuisvesting. (n.d.). Ymere. <https://www.ymere.nl/ik-zoek/studenten-en-jongeren/studentenhuisvesting/>
- 17: Friendswonen - Parteon. (n.d.). <https://www.parteon.nl/friendswonen#/>
- 18: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022). Programma Woningbouw. In <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/programma-woningbouw>. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/03/11/programma-woningbouw>
- 19: flexwonen.nl – Expertisecentrum Flexwonen – Helpt om betere huisvesting tot stand te brengen. (n.d.). <https://flexwonen.nl/>
- 20: Platform31, Kennis en netwerk voor stad en regio. (2023, March 30). Aan de slag met flexwonen! - Platform31 | Kennis en netwerk voor stad en regio. Platform31 | Kennis En Netwerk Voor Stad En Regio. <https://www.platform31.nl/artikelen/aan-de-slag-met-flexwonen/>
- 21: Tweede Kamer, Dienst Analyse en Onderzoek. (z.d.). Kansen en risico's van tijdelijke woningen. <https://www.tweedekamer.nl/downloads/document?id=2023D01359>
- 22: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (z.d.). Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2022/09/07/landelijk-actieplan-studentenhuisvesting-2022-2030>
- 23: Kamerbrief Minister Hugo de Jonge. (z.d.). Voortgang LAS. <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2022/09/07/kamerbrief-bij-landelijk-actieplan-studentenhuisvesting-2022-2030>

Figuur 1 (structuurbeschrijving. Eigen werk)	8
Figuur 2, stappenplan deelvragen (eigen werk)	10
Figuur 3, bevolkingspiramide (Centraal Bureau voor de Statistiek, 09.2023.)	13
Figuur 4, grafiek dimensies van vastigheid (Het dynamische leven van twintigers, Centraal Bureau voor de Statistiek, 2015)	14
Figuur 5, Inkomenspositie werkende uit- en thuiswonende jongeren naar leeftijdsgroep (Woonwensen Amsterdamse jongeren, 01.2023)	14
Figuur 6 (tussenpagina, meerdere bronnen)	15
Figuur 7 (Twize B.V. & Hoger Onderwijs Persbureau, 2021)	17
Figuur 8 (Programma Woningbouw, ministerie BZK 2022)	19
Figuur 9 (Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting, ministerie BZK 2022)	19
Figuur 10, aftakkingen in de enquête (eigen werk)	26
Figuur 11, stedelijk milieu is niet gelijk aan landelijk milieu (eigen werk)	28
Figuur 12, sectie uit keuzematrix (eigen werk)	31
Figuur 13, keuzematrix en 'cutouts' (eigen werk)	32
Figuur 14, winkelcentrum 'Vier Meren' (De redactie & De redactie, 2021)	35
Figuur 15 (Portale - KVDK Architecten, 2022)	35
Figuur 16, locatie en grenzen in functie en gebouwvormgeving (eigen werk)	35
Figuur 17, verkeer projectlocatie (eigen werk)	36
Figuur 18, groen langs Hoofdvaart (Google Maps, n.d.)	36
Figuur 19, betrekken tussenstraat bij binnenterrein (eigen werk)	37
Figuur 20, tweezijdig georiënteerde woningen (eigen werk)	37
Figuur 21, L-vormige massa als geluidswal (eigen werk)	37
Figuur 22, aftrappen gebouwhoogte (eigen werk)	37
Figuur 23, oriëntatie op zon gebouwcomplex (eigen werk)	37
Figuur 24, maat binnenterrein naar verschillende ontsluitingstypen (eigen werk)	37
Figuur 25, gebouwhoogtes (eigen werk)	37
Figuur 26, tweedeling gebouwfunctie (eigen werk)	38
Figuur 27, horeca en commerciële functies rond projectlocatie	38
Figuur 28, plattegrond begane grond met commerciële functies (eigen werk)	38
Figuur 29, verschillende woningtypes (eigen werk)	39
Figuur 30, plattegrond tweekamerwoning (eigen werk)	40

Figuur 31, schema's indeling slaapkamer bedstee en Murphybed (eigen werk)	40
Figuur 32, Murphy bed (Expand Furniture - Folding Tables, Smarter Wall Beds, Space Savers, n.d.)	40
Figuur 33, moderne bedstee (Domus Living Houthaven, 2024)	40
Figuur 34, schema's invulling dubbele module (eigen werk)	41
Figuur 35, plattegrond vierkamerwoning (eigen werk)	41
Figuur 36, doorsnede 4k rijtjeswoning met functieaanduiding (eigen werk)	42
Figuur 37, doorsnede 3k maisonnette met functieaanduiding (eigen werk)	42
Figuur 38, plattegrond begane grond maisonnette/rijtjeswoning (eigen werk)	42
Figuur 39, 3d weergave van tweekamer en vierkamer appartementen (eigen werk)	42
Figuur 40, foto's meubels OBA (eigen werk)	43
Figuur 41, foto geclusterde werkplekken OBA (eigen werk)	43
Figuur 42, plattegrond gemeenschappelijke ruimte met routing (eigen werk)	43
Figuur 43, plattegrond eerste verdieping met binnenterrein (eigen werk)	44
Figuur 44, plattegrond vierde verdieping met dakterras (eigen werk)	44
Figuur 45, Constructie module met schijfwerking (Thesis Modular CLT Richard Gijzen, eigen werk)	45
Figuur 46, fragment woningscheidende wanden (eigen werk)	45
Figuur 47, schema kinderkamers	45
Figuur 48, Detail vloeropbouw	45
Figuur 49, aanzicht voorgevel (eigen werk)	46
Figuur 50, fragment balkongalerij (eigen werk)	46
Figuur 51, Afmetingen CERA-unit	47
Figuur 53, vogelvlucht gebouwwontwerp (eigen werk)	48