

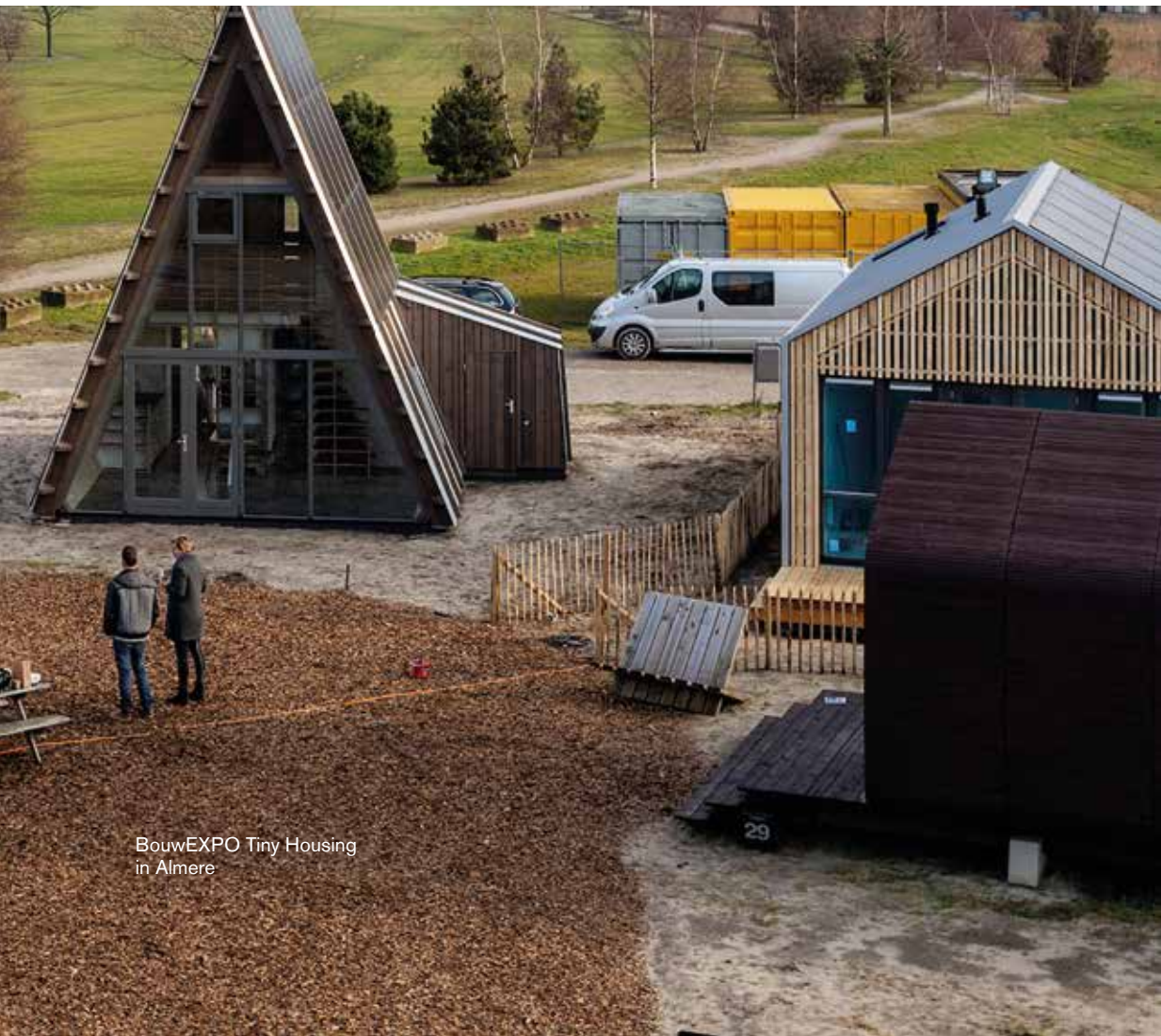
# Beweging klein bouwen

Nieuwe inzichten in Almere



**Met de BouwEXPO 'Tiny Housing' onderzoekt de gemeente Almere de reikwijdte van het fenomeen 'tiny houses'. Het past in een lange reeks Almeerse woningbouwexperimenten in real life, die in 1982 begon met de wijk De Fantasie en waartoe bijvoorbeeld ook het verregerende particuliere opdrachtgeverschap in de wijk Oosterwold behoort. De permanent vergunde en gebouwde tiny houses van de BouwEXPO maken gewoon deel uit van de Almeerse woningmarkt. Ze zijn binnen alle wetten en regels voor de bouw uitgevoerd, ze beschikken allemaal over een omgevingsvergunning.**

Tekst **Suzan Breedveld**



BouwEXPO Tiny Housing  
in Almere

## WONINGMARKT DRAAIT DOOR

**S**amen vormen ze een klein dorpje op een kavel van 1.400 m<sup>2</sup> die prominent naast het buurtwinkelcentrum van het Homeruskwartier ligt, de grote zelfbouwwijk van Almere. De inspanningen van de deelnemers hebben geleid tot een opmerkelijk buurtje met ongewone huizen. Maar het resultaat is veel meer dan dat. De belangrijkste opbrengst bestaat uit kennis en inzichten over kleiner wonen, een fenomeen dat doorgaans te gemakkelijk wordt geassocieerd met hippe, goedkope huisjes voor mensen met een nomadische leefstijl. Architectuur, kostenniveau en type opdrachtgeverschap variëren.

### Schaalsprong

Gedurende tientallen jaren kwamen mensen naar Almere om hun kleine bovenwoning in de stad te verruilen voor een ruime eengezinswoning met tuin. Almere biedt de ruimte om te bouwen, en nog steeds wordt er enthousiast gebouwd. Almere maakt weer een schaalessprong. Nieuwe wijken zijn Zandpoort, Nobelhorst en Oosterwold. In bestaande wijken wordt nog bijgebouwd en in het centrum worden leegstaande kantoorpanden omgebouwd tot wooncomplexen. Toch is de vraag naar woningen ook in Almere inmiddels veel groter dan het aanbod. Hoe kan klein bouwen uitzicht op verbetering bieden, voor vele woningzoekenden?

Tjeerd Herrema is sinds 2015 wethouder van Almere met als portefeuille Ruimte, Wonen en Wijken. “Als je aan Almere denkt, dan denk je niet snel aan klein bouwen. De ruimte is er immers nog steeds. Maar de eerste generatie Almeerders is inmiddels ‘empty nester’ geworden. Vaak blijven mensen alleen of met zijn tweeën in een grote eengezinswoning wonen. De

woningmarkt zit op slot. Almere is de plaats waar de meeste mensen lang in relatief goedkope woningen blijven wonen. We moeten nadenken over hoe we het voor deze mensen, die vaak nog fit zijn en ook financieel prima voor zichzelf kunnen zorgen, aantrekkelijk maken om door te stromen naar een woning die in deze levensfase beter bij hen past. Dat kan door kleiner te gaan wonen, maar ook door grotere woningen bijvoorbeeld te splitsen”.

### Klein en comfortabel

Planoloog Jacqueline Tellinga is programamanager BouwEXPO Tiny Housing in Almere. “Met de BouwEXPO Tiny Housing willen we een grotere differentiatie aan woningtypes laten zien. De EXPO gaat over méér dan vrijstaande kleine huizen. Ook prototypes van te schakelen en stapelen woonvormen zijn erbij betrokken. De kleine woonconcepten zijn de uitkomst van een ideeënprijsvraag die in 2016 is uitgeschreven, deelname stond open voor iedereen. Het belangrijkste criterium was de grootte, te weten een woonoppervlak van maximaal 50 m<sup>2</sup> bvo. Sommige winnende ontwerpen, zoals de Koda met 26,4 gbo en het Revolverhouse, dat deze zomer gereed is, zijn zelfs nog aanzienlijk kleiner.

Bedenk dat huizen en appartementen in historische dorpskernen en steden ook vaak niet groot zijn. Dat er klein gewoond wordt is niet nieuw. Maar dat kleine huisjes als een volwaardige en permanente woonvorm ook heel goed passen in nieuwbouwwijken of op invullocaties hebben we nog niet echt op ons netvlies. De eerste bewoners van de kleinere huisjes van de BouwEXPO, én eerdere ervaringen in het wijkje ‘Ik bouw in mijn tuin’ iets verderop bij de Bacchusstraat in Almere Poort geven aan

“De tijd dat  
ieder  
huishouden in  
een standaard  
woning paste,  
is al lang  
voorbij.”

**TJEERD HERREMA**



Tiny House 'A' in aanbouw.

dit hiervoor serieus interesse is. In dat wijkje hebben 33 particulieren hun eigen huisje gebouwd op een bouwvlak van 8 bij 8 meter (bvo). In Vinexwijken is het weinig gebruikelijk dat mensen die woonmogelijkheid wordt gegeven. Ondanks dat de groei van de een- en tweepersoonshuishoudens één van de belangrijkste demografische ontwikkelingen in ons land is”.

### **Hogere dichtheid**

De toenemende verstedelijking is de reden dat Almere met de BouwEXPO heeft gekozen voor een voor menigeen onverwachte hoge bebouwingsdichtheid. Jacqueline Tellinga: “De ruimte in de Rand-

stad is immers schaars, daarom is bewust gekozen voor een opzet met relatief kleine kavels waarvoor reguliere grondprijzen gelden. Dit om te laten zien dat klein wonen ook in stedelijke condities mogelijk is. Met het verkavelingsplan van Art Zaaijer is de BouwEXPO Tiny Housing stedenbouwkundig uniek.

In dit buurtje wonen binnenkort zeventien mensen die niet tevoren voor elkaar gekozen hebben, maar toevallig allemaal alleenwonend zijn en genoeg hebben aan 50 m2 woonoppervlak of zelfs minder. Over een aantal jaren zal blijken of de opzet van dit buurtje goed heeft uitgepakt in de zin dat de bewoners zich niet alleen eigenaar van hun

huisje voelen, maar ook van hun buurtje. Je burens zijn ook alleenwonend of met z'n tweeën. Families zullen niet snel zo'n klein huisje betrekken. We gaan meemaken welk 'cement' er tussen deze huishoudens gaat ontstaan”.

### Op slot

De 31-jarige Niek Heemskerk uit Hilversum noemt zichzelf een 'doorstarter'. Op zijn vierentwintigste kocht hij in Hilversum een studio-appartement. Toen hij na zeven jaar naar iets groters uitging kijken, kwam hij tot de conclusie dat de markt met starterswoningen volledig op slot zit. “In Hilversum kwam weinig beschikbaar, dus ik breidde mijn zoekradius al uit naar Almere. Op elke woning die ik ging bekijken kwamen tientallen geïnteresseerden af, zelfs overbieden hielp niet. Ik schreef me in voor een kavel voor een tiny house op de BouwEXPO.

Ik werd niet ingeloot maar had al wel veel uitgezocht. Uiteindelijk kreeg ik toch de kans om één van de drie Tiny Towers te kopen. De Tiny Towers zijn een winnend ontwerp van het architectenduo Geurt Holdijk en Guus Peters. De oplevering wordt eind oktober dit jaar verwacht. Voor mij is dit huis een upgrade. Een volwaardig eigen huis, met alleen links en rechts gelijkgezinde burens. De maandlasten zijn laag, waardoor ik meer budget over zal hebben om met de motor op pad te gaan. En een garage voor de motor komt er ook. De architect, Geurt Holdijk, dacht hierin met me mee. Bij vrienden heb ik gezien dat een groot huis nooit af komt en vaak maar voor de helft gebruikt wordt. Mijn Tiny Tower zal nog voor de winter helemaal naar mijn ideeën gestof-ferd en ingericht zijn en dan kan het woon-genot beginnen.”

### Rijteswoningen

Jacqueline Tellinga: “Eigenlijk is het winnende idee van Holdijk en Peters zo van-

**“Het is geen wet hoor dat in de Vinex alles in het gelid staat.”**

zelfsprekend dat we ons kunnen afvragen waarom we dit niet eerder zijn gaan toe-passen in Nederland. De architecten wisse-len de eengezinswoning op de kop van een rijtje in voor drie 'tiny towers'. In plaats van het grondvlak van 5,30 x 13 meter te be-





Slim Fit (l) van Ana Rocha en Tiny-A (r) van Daan Bakker.

bouwen met de gangbare eengezinswoning, hebben Holdijk en Peters het grondvlak in drieën 'geknipt' en daarop een verticale driedeling in de bouwmassa gemaakt. Elk huisje heeft drie woonlagen boven elkaar. In plaats van één eengezinswoning, staan er dan drie eenpersoonswoningen op een kop. De kavels zijn 19 m<sup>2</sup>, 17m<sup>2</sup> en 33m<sup>2</sup> groot. De grootste kavel van 33 m<sup>2</sup> heeft een tuintje. Stel je voor dat alle

koopwoningen van de Nederlandse rijtjes ramen en deuren krijgen; dat het klassieke rijtje in plaats van aan acht gezinnen plek gaat bieden aan zes gezinnen én zes alleenwonenden. Juist voor starters biedt een dergelijke kleinere betaalbaardere woning soelaas. Aangezien de titel van dit magazine luidt 'de woningmarkt draait door', laat er dan in ieder geval op grote schaal aandacht zijn voor de nuance, de demografi-

## WONINGMARKT DRAAIT DOOR

er geen tweede adres kan worden aangevraagd, zolang het grondperceel niet zelfstandig kan worden afgesplitst. Voor het aanvragen van toeslagen en de belastingaangifte vorm je dan één huishouden. Bij de bouw van de herenhuizen langs de Heren Zeussingel in het Homeruskwartier hebben we de mogelijkheid geboden tot het splitsen van de kavel in twee adressen, dus ook twee omgevingsvergunningen.”

### ‘Alleen’ een dak

Een ander winnend ontwerp is de ‘Tiny-A’, dat inmiddels is gerealiseerd op het terrein van de BouwEXPO Tiny Housing. De architect Daan Bakker realiseerde zich dat klein bouwen relatief duur is. “Het goedkoopste bouwelement is het dak. Ik heb een huis ontworpen dat alleen bestaat uit een zeven meter hoog dak. Dit schept binnen een gevoel van ruimte. De begane grond is 40 m2 en de verdieping 10 m2. Ik heb de kasten ontworpen en de keuken heeft een aanrecht van 3,5 meter.

Voor de trap naar de verdieping heb ik naar het principe van de molenaarstrap gekeken. Hierdoor kan de trap veel steiler gebouwd worden en toch veilig. De tekening van de trap is goedgekeurd voor de omgevingsvergunning op basis van gelijkwaardigheid. Ik zag er ook een uitdaging in om duurzaam te bouwen, de Tiny-A is energie-neutraal en zorgt met vijftien zonnepanelen voor zijn eigen energie. Energiezuinig wonen scheelt ook aanzienlijk in de maandelijkse vaste lasten. Waar elders kun je wonen met een hypotheeklast van 500 euro per maand, met weinig extra kosten voor warmte en energie?”.

### Architectuur

Conny Brak (62) liet haar tiny house bouwen op een kavel in een wijkje met onder



sche veranderingen en de ervaringen van de deelnemers aan de BouwEXPO.

Een andere bouwstroom die eigenlijk voor het oprapen ligt, is het bouwen van een – al dan niet tijdelijk – klein huisje voor een gepensioneerde ouder of een studerend kind. De landelijke regelgeving staat namelijk toe dat tot 50% van de tuin vergunningsvrij bebouwd mag worden. Waar men echter rekening mee dient te houden is dat





Boven: Niek Bakker  
Onder: Connies Corner opgeleverd

architectuur gebouwde huizen in het Homeruskwartier. Het ontwerp van Edwin Vermeij staat trots tussen huizen met drie woonlagen in. Conny was één van de 245 deelnemers aan de ideeën-prijsvraag voor de BouwEXPO Tiny Housing, maar behoorde niet tot de winnaars. Dit heeft haar er niet van weerhouden om haar plan door te zetten. “Achteraf gezien ben ik blij dat mijn huis nu in deze woonwijk staat. Hier heb ik geen onzekerheid over hoe het gebied zich zal ontwikkelen, hier wil ik oud worden. En ik heb het bewijs geleverd dat een tiny house niet mistaat tussen de grote huizen”. Tellinga: “Laten we wel wezen. We vinden historische steden juist zo prettig omdat klein en groot kriskras door elkaar staat. Het is geen wet hoor dat in de Vinex alles in het gelid staat. Het huisje van Conny in de Helenusstraat laat bij uitstek zien dat het ook anders kan”.

Conny woont al 25 jaar in Almere en heeft altijd in ruime, onder architectuur gebouwde huizen gewoond. “Toen mijn zoon het huis uit was, ben ik van een ruime eengezinswoning naar een ruim appartement verhuisd. De omslag kwam voor mij toen ik, vanwege een gecompliceerde armbreuk, dag en nacht in een stoel kwam te zitten. Twee maanden lang leefde ik op vijf vierkante meter en had alles bij de hand dat ik nodig had.

Ineens ervarde ik al die ruimte als overbodig, als een last. Ik ging aan de slag met ‘ontspullen’. Dit was een proces van een jaar tijd, in drie rondes. Ik had 800 boeken en stapels CD’s. Alle boeken heb ik weggedaan en de muziek heb ik gedigitaliseerd. Ik heb alles verkocht of weggegeven. Ik heb nog twee dozen over met foto’s van vroeger en deze wil ik na mijn pensioen uitsorteren en inscannen.

### Zonder deuren

Ik nam een architect in de arm die precies mijn ideale tiny house ontwierp. Het heeft de maximale afmeting van 50 m<sup>2</sup> woonoppervlak, op de kavel is nog genoeg ruimte voor een tuin, zodat ik toch nog een beetje het weidse gevoel zal hebben van een tiny house in een veld. Mijn huis is gelijkvloers, heeft geen gangen, hallen en tussendeuren.



Plattegrond Connies Corner

“Dat er klein  
gewoond  
wordt is niet  
nieuw.”

**TJEERD HERREMA**

### Over de BouwEXPO

In 2017 zijn twaalf deelnemers gestart met de ontwikkeling van hun winnende huisje. Tezamen weerspiegelen ze de volle breedte van de mogelijkheden met deze huisjes. De meeste winnaars zijn architect, in één geval een bouwbedrijf. Eén huis is ontworpen door de bewoners zelf. De gemeente voegde, conform het prijsvraagreglement, een dertiende toe, te weten het Wikihouse. De helft van de deelnemers heeft hun huisje af. De andere worden deze zomer en dit najaar gerealiseerd. Bij de toets aan de bouwregelgeving hebben enkele aanvragers gebruik gemaakt van het gelijkwaardigheidsbeginsel van het Bouwbesluit. De deelnemers hadden de keuze tussen het kopen of pachten van een kavel voor hun permanente of tijdelijke huisje. Ook is er geëxperimenteerd met tijdelijke bouwlocaties die gehuurd konden worden. Voor de aansluitingen op de nutsvoorzieningen en het riool hebben de deelnemers gezocht naar verschillende duurzame oplossingen. In oktober 2017 is de publieksmanifestatie bezocht door 5.000 bezoekers. Ook na deze manifestatie bleek de belangstelling voor de BouwEXPO Tiny Housing nog steeds groot. Samen met KAF (Kunstlinie Almere Flevoland) is daarom een programma met rondleidingen opgezet. Een programma voor geïnteresseerde gemeenten en andere liefhebbers is, in samenwerking met de RVO, in voorbereiding voor oktober 2018. Interesse? Mail je gegevens naar [fdenooyj@almere.nl](mailto:fdenooyj@almere.nl)

Alleen de badkamer heeft een deur. Maar ik heb wel een volwaardige keuken, die van alle gemakken is voorzien. Een koelkast, vrieskast, oven en een vaatwasser. Er staat een 2.20 meter lange eettafel.

Langs de 3,40 meter hoge wand is een soort vide die bergruimte biedt, voor spullen die ik wel wil houden maar niet dagelijks nodig heb, zoals reiskoffers en kunstwerken. Ik zal van mijn verzameling kunst alleen een selectie overhouden, zodat ik af en toe kan wisselen. Ik voel me nu zoveel rijker. Ik verheug me ook erg op mijn tuin, iets dat ik in mijn penthouse niet had”.

### Doorstroom

Ook wethouder Tjeerd Herrema is enthousiast over klein bouwen in Almere. “De tijd dat ieder huishouden in een standaard formaat woning paste, is al lang voorbij. Niet alleen jongeren en ouderen zoeken kleine woningen. In alle leeftijdsgroepen is het aantal één- en tweepersoons huishoudens flink toegenomen. Door de bouw van kleine woningen worden zowel het woningaanbod alsook de woonwijken diverser en komt er een doorstroom op gang, waardoor eengezinswoningen vrij zullen komen. Daarnaast zijn tiny houses een heel goede aanvulling op het woonaanbod van Almere. Er staat toch echt iets met dat wijkje en de ruimte voor dergelijke ontwikkelingen zullen wij zo lang als kan blijven ondersteunen”. ■

### LEES MEER

Lees dit artikel, en meer, ook online op [www.ruimteenwonen.nl/artikelen](http://www.ruimteenwonen.nl/artikelen)