

# Clusterwoningen: een alternatief voor kleine en dure stadsappartementen?



✎ [Jaco Boer](#) 📅 14 december 2022 ⌚ 7 minuten


[Voorpagina](#)
[Agenda](#)
[Projecten](#)
[Thema's](#)
[Over Ons](#)


iedereen ook zijn eigen appartement met douche, toilet en eventueel kitchenette. Ontwikkelaars zien in het concept een antwoord op het groeiend aantal één- en tweepersoonshuishoudens en de stijgende grond- en huurprijzen. Worden clusterwoningen daarmee ook voor Nederland interessant?

Wie langs de weelderig begroeiende appartementengebouwen van het [Spreefeldproject](#) in hartje Berlijn wandelt, merkt al snel dat deze panden vanuit een ander idee zijn ontwikkeld dan de omliggende nieuwbouwblokken. Hier staat niet het behalen van hoge financiële rendementen centraal maar het samenleven en delen van voorzieningen met anderen. Vanaf het prille begin van het coöperatieve woonproject wilden de initiatiefnemers ook ruimte bieden aan nieuwe woonvormen.

## Meer privéruimte

Zo hadden veel bewoners in hun studententijd in woongroepen geleefd, maar als volwassenen stelden ze een grotere privéruimte met eigen douche en toilet wel op prijs. Vanuit die gedachte ontwierpen hun architecten een wooncluster met dertien mini-

appartementen van gemiddeld 30 vierkante meter per persoon voor meer dan twintig bewoners dat zich uitstrekt over twee verdiepingen. Dit gaat dus wel wat verder dan het woningdelen dat in Nederland wordt voorgesteld, al dan niet volgens het Friends-concept.

*De meeste clusterwoningen blijken in nieuwbouwprojecten in de wat grotere steden te staan, al komen er ook steeds vaker projecten van de arond in kleinere gemeenten*

## Meest gelezen



Onderzoek Arcadis Gezonde Stad legt de bijl aan monomane stadsverdichting

1



Dit is wat het Didam-arrest betekent voor de praktijk van gebiedsontwikkeling

2



Clusterwoningen: een alternatief voor kleine en dure stadsappartementen?

3



De lessen van BoTu: samenwerken aan social impact bij binnenstedelijke fysieke opgaven

4



Grondbeleid inzetten voor woningbouw: gemeenten laten het erbij zitten

5

Op de onderste etage ligt de grote woonkeuken met professionele kookapparatuur en tafels waaraan gezamenlijk kan worden gegeten. Erboven vinden we enkele zithoeken met luie banken en tafels. In de acht jaar dat het wooncluster in gebruik is, zijn maar twee of drie volwassenen verhuisd en verliet een handvol kinderen het ouderlijk huis. De andere bewoners zijn gebleven, omdat het samenleven op deze manier bevalt. Ook kunnen zij nergens anders in het centrum van Berlijn voor deze prijs zoveel voorzieningen krijgen (denk aan een klusruimte, een multifunctionele zaal voor muziek en sport, logeerkamers) en een gemeenschappelijke leefruimte van zeker 200 vierkante meter. En dan komt daar ook nog een eigen zwembad in de binnentuin bovenop.



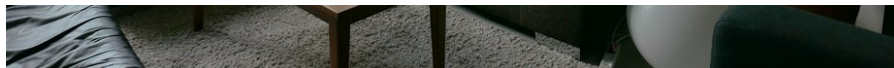
© 'Gemeenschappelijke zithoek Spreefeld Berlin' door Jaco Boer (bron: Gebiedsontwikkeling.nu)

Het Spreefeldproject in Berlijn is een van de pioniers voor de bouw van clusterwoningen. Met de gemeenschappelijke leefruimten en voorzieningen heeft het project in eerste instantie iets weg van een traditionele woongroep (een 'WG'). Maar er is wel degelijk sprake van een meer eigentijds concept, door de ruimere opzet van de gedeelde voorzieningen zoals de extra badkamer of logeerkamer plus de grotere privéruimten met eigen sanitair en kitchenette.

### 33 projecten onder de loep

Vooral in de Duitstalige landen is de afgelopen jaren de belangstelling voor deze woonvorm gegroeid. Zo liet in 2019 het Duitse Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (onderdeel van het Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen) [onderzoek doen naar de meerwaarde van clusterwoningen](#). Drieëndertig projecten die in de afgelopen veertien jaar in Duitsland, Zwitserland en Oostenrijk zijn gerealiseerd, werden uitvoerig bekeken. Acht bekendere projecten zijn via interviews met initiatiefnemers en een online bewonersenquête nog dieper geanalyseerd.





📷 'Bewoner in gemeenschappelijke zithoek Hunziker Areal' door Jaco Boer (bron: Gebiedsontwikkeling.nu)

De meeste clusterwoningen blijken in nieuwbouwprojecten in de wat grotere steden te staan, al komen er ook steeds vaker projecten van de grond in kleinere gemeenten. In tweederde van de onderzochte projecten ging het initiatief uit van jonge wooncoöperaties die op een duurzame en ongedwongen manier met elkaar samen willen leven. Maar ook woningcorporaties en commerciële ontwikkelaars zien het concept als een interessante manier om alleenstaanden en stellen tegen lagere kosten meer leefruimte en voorzieningen te geven dan in de kleine en dure standaardappartementen.

## Extra kamer

De flexibele plattegronden blijken daarnaast ideaal voor 'nieuwe' samenlevingsvormen als eenoudergezinnen of patchworkfamilies. Veel projecten nemen een extra kamer in hun ontwerp op voor gasten of thuiswerkplekken waardoor het eenvoudiger is om in overleg met de groep (tijdelijk) een kamer meer of minder te huren. Omdat het gebruiksoppervlak per persoon er ook lager ligt dan in de meeste standaardprojecten, heeft de clusterwoning een kleinere ecologische voetafdruk. Op die manier dragen ze in belangrijke mate bij aan een duurzame ontwikkeling van de stad.

*Voor de woningcorporatie is het bouwen van clusterwoningen niet duurder dan standaardappartementen. Vooral nog lijken er ook geen bouwtechnische of juridische belemmeringen voor het woonconcept te zijn*

Veel van deze voordelen zijn terug te vinden in de clusterwoningen die de Zürichse wooncoöperatie [Mehr als wohnen](#) acht jaar geleden bouwde op het [Hunziker Areal](#). Waar veel projecten maar één of twee exemplaren van dit woningtype hebben, zijn hier liefst vijftien clusters met elk zo'n vijf privé-eenheden voor totaal zeven tot twaalf personen gerealiseerd. "We vonden het belangrijk om op een wat grotere schaal met nieuwe woonvormen te experimenteren", legt Anna Haller van de organisatie uit.

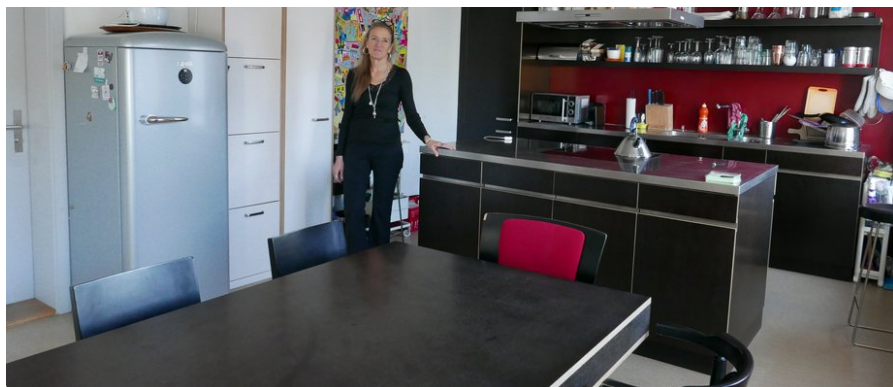
## Minder rompslomp

De coöperatie verhuurt de clusterwoningen niet aan individuele bewoners maar aan de verenigingen waarin ze zich hebben georganiseerd. Die bepalen ook wie erin komt en hoe de gemeenschappelijke kosten worden verdeeld over de bewoners. Dat zorgt bij de coöperatie niet alleen voor minder rompslomp, maar past volgens Haller ook beter bij het ideaal van zelforganisatie. Een kwart van de clusterwoningen is daarnaast verhuurd aan instellingen die er projecten rond begeleid wonen voor jongeren of demente ouderen hebben ondergebracht.

## Meer ouderen interesseren

In het volgende project dat komend jaar in [Winterthur](#) wordt opgeleverd, wil Mehr als wohnen opnieuw met enkele zorginstellingen samenwerken. Anders dan in Zürich zullen de privéruimten er bovendien geen kitchenette hebben. "Die worden in de praktijk nauwelijks door bewoners gebruikt." Haller hoopt in het nieuwe project ook meer ouderen voor de clusterwoningen te kunnen interesseren. In Zürich trok deze woonvorm vooral stellen en alleenstaanden tussen de 30 en 50 jaar.





© 'Architecte Vera Gloor in woonkeuken Langstrasse Zurich' door Jaco Boer (bron: Gebiedsontwikkeling.nu)

Voor de gemeentelijke Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte (WBM) is juist het groeiend aantal senioren een belangrijke aanleiding om clusterwoningen te realiseren. De combinatie van een eigen appartement en het vanzelfsprekende contact binnen een woongemeenschap maakt dat ouderen langer en plezieriger zelfstandig kunnen blijven wonen, legt woordvoerder Matthias Borowski uit. Toch hoopt de organisatie met haar projecten ook studenten en mensen die generatieoverstijgend willen wonen, voor de nieuwe woonvorm te interesseren. In 2026 worden in de wijk Moabit de eerste [vier](#)

[clusterwoningen](#) met in totaal 25 privéruimten opgeleverd. Rond dezelfde tijd moeten ook de geplande clusterwoningen in Kreuzberg ([Dragonareal](#)) en Mitte ([Haus der Statistik](#)) zijn gerealiseerd.

## Niet duurder dan standaard

Voor de woningcorporatie is het bouwen van clusterwoningen niet duurder dan standaardappartementen. Vooralsnog lijken er ook geen bouwtechnische of juridische belemmeringen voor het woonconcept te zijn. Wel mogen in Berlijn huishoudens over niet meer dan 35 vierkante meter per persoon beschikken om in aanmerking te blijven komen voor de gemeentelijke woningbouwsubsidie. Een belangrijke uitdaging ligt volgens Borowski vooral in de eigen organisatie die zich voldoende flexibel moet opstellen bij het ontwerp en de verhuur van dit type woningen. Maar dat is geen reden om niet met dit woonconcept aan de slag te gaan. "We verwachten dat in de komende jaren de vraag naar clusterwoningen alleen maar verder stijgt."

## Meer ruimte voor eenzelfde bedrag

Behalve wooncoöperaties en gemeentelijke woningbouwbedrijven zijn er ook marktpartijen die clusterwoningen omarmen. Zo realiseert ontwikkelaar Magna Real Estate in het Hamburgse project [Stellinger Terrassen](#) onder marktconforme voorwaarden een aantal clusterwoningen voor senioren, studenten en éénoudergezinnen. Een deel van de woningen wordt als woonzorggemeenschap aangeboden. De rest zal volgens de organisatie worden verhuurd op de vrije markt.





📷 'Mededelingebord met taakverdeling Hunziker Areal' door Jaco Boer (bron: Gebiedsontwikkeling.nu)

In Zürich ontwierp architecte en ontwikkelaar Vera Gloor al in 2011 haar eerste [clusterwoning](#). Nadat ze met steun van particuliere beleggers op nog drie andere locaties clusterprojecten van de grond tilde, is ze een overtuigd aanhanger van het concept geworden. “Door voorzieningen met elkaar te delen krijg je als huurder op de particuliere markt voor eenzelfde bedrag veel meer ruimte. Dat maakt in combinatie met het ongedwongen contact deze woonvorm bijzonder interessant voor 30 tot 55-jarigen die op de stad zijn georiënteerd.”

## Gescheiden werelden

Om de huren in haar projecten betaalbaar te houden, probeert Gloor zo kostenefficiënt mogelijk te bouwen. Zo hebben de privéruimten geen eigen kitchenette en zijn sommige binnenmuren onbehandeld gebleven. Ook werkt ze in haar projecten alleen samen met investeerders die sociale duurzaamheid belangrijk vinden en zich tevreden stellen met een gemiddelde huuropbrengst. “De risico’s zijn ook overzichtelijk. Ik ontwerp altijd flexibele plattegronden zodat bij gewijzigde omstandigheden woningen gemakkelijk kunnen worden omgebouwd.”

Zolang aan dit soort uitgangspunten wordt vastgehouden, ziet Gloor goede mogelijkheden om clusterwoningen op grotere schaal in gebiedsontwikkelingsprojecten in te zetten. Al is het concept ook in Zwitserland bij veel ontwikkelaars nog onbekend. Als gevolg van de coronapandemie ziet ze zelf de woonvorm al weer verder evolueren naar woon-werkclusters waar jonge stedelingen niet langer de deur uit hoeven om hun geld te verdienen. “De enige rem op die ontwikkeling zijn de gemeenten. Hun planologen denken nog te veel vanuit gescheiden werelden terwijl de samenleving juist vraagt om meer flexibiliteit.”

Cover: 'Gemeenschappelijke woonkeuken Hunziker Areal' door Jaco Boer (bron: Gebiedsontwikkeling.nu)

Wilt u reageren op dit artikel of een gastbijdrage voor Gebiedsontwikkeling.nu schrijven over een ander onderwerp? [Bekijk dan hier de mogelijkheden.](#)



Door [Jaco Boer](#)

Zelfstandig journalist, uitgever, docent

## VERDER LEZEN:

- [Woningdelen is duurzaam en gewild, maar niet iedere gemeente staat te springen om Friendswoningen](#)
- [De hele buurt als wooncoöperatie: zo doet men dat in Berlijn en Zürich](#)
- [Is een doorbraak voor de financiering van collectieve woonvormen nabij?](#)

## MEEST RECENT



## Water en bodem sturend? Dat vraagt betere kennis in de regio's

De complexiteit van de ruimtelijke vraagstukken neemt toe, maar de kennisinfrastructuur in de regio's is daarvoor nog onvoldoende. Datedagereven werken en aanwas van jonge professionals kunnen een duw in de goede richting geven.

Onderzoek 19 december 2022



## De voetganger in de stad, een herontdekte ontwerpogave

De stad op ooghoogte, het is een oud ontwerpprincipie dat de laatste tijd lijkt te worden afgestoft. Ontwerp Ruwan Aluvihare geeft in Plan Amsterdam zijn visie op de voetganger in de hoofdstedelijke openbare ruimte.

Interview 16 december 2022



## Zeeburgereiland in Amsterdam wint kerstkaartcompetitie 2022

Zeeburgereiland in Amsterdam is de winnaar van de kerstkaartcompetitie 2022. Deze gebiedsontwikkeling prijkt dit jaar op de kerstkaart die de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling naar haar relaties verstuurt.

Uitgelicht SKG Nieuws 16 december 2022



## Ontvang gratis thuis: de nieuwe Gebiedsontwikkeling.krant

Hoe komen we tot uitvoeringskracht in tijden van onzekerheid? Wat leert Vinex ons over de huidige woningbouwopgave en hoe blijf je als culturele vrijplaats overeind terwijl de stad oprukt? Dit en meer staat in de nieuwe Gebiedsontwikkeling.krant. U kunt zich uiterlijk 23 december aanmelden om de krant gratis thuis te ontvangen.

[Lees meer](#)

Kennis, nieuws en opinie

NIEUWSBRIEF ONTVANGEN?

### SOCIAL

LinkedIn

Twitter

### OVER ONS

[Over Ons](#)

[Contact](#)

[De redactie](#)

[Gastbijdragen](#)

[English](#)

### NAVIGEER

[Nieuws](#)

[Onderzoek](#)

[Opinie](#)

[Analyse](#)

[Projecten](#)

[Persoonlijk](#)

[SKG-nieuws](#)

[Verslag](#)

[Recensie](#)

[Thema's](#)

[Agenda](#)



Gebiedsontwikkeling.nu is een initiatief van de Stichting Kennis Gebiedsontwikkeling (SKG)

