Hoe vind je nog een huis?

Voor een starter op de woningmarkt zonder vast contract of met een laag inkomen lijkt de zoektocht naar een huis vaak hopeloos. Toch zijn er meer opties dan je denkt. Hoe kom je in deze tijd aan een woning?

ESTHER ELLIGENS

'Niet iedereen is gelukkig in een tiny house'
– MARJOLEIN JONKER

ILLUSTRATIE NOZZMAN

"Het kostte me ontzettend veel moeite een woning te vinden. En nu het is gelukt, is die moeilijk te betalen." Jopie Louwe Kooijmans (30) woonde altijd in Amsterdam, maar week noodgedwongen uit naar Zaandam. „Dat vind ik heel erg, maar de wachttijd voor een sociale huurwoning in Amsterdam is een half leven. Het was kiezen tussen een zolderkamer of een heel huis voor 1300 euro huur per maand."

Door de krapte op de woningmarkt is het voor jongeren en starters niet makkelijk een huis te vinden. Bijna de helft van de woningzoekenden is 23 tot 35 jaar. Niet zo vreemd, als je voor een sociale huurwoning in de grote stad tot tien jaar op de wachtlijst moet staan en je in Amsterdam voor een huurhuis in de vrije sector (vanaf 752 euro) vaak vier keer bruto de maandhuur moet verdienen.

Om over de prijzen van koophuizen nog maar te zwijgen. Alleenstaanden hebben gemiddeld bijna 30.000 euro eigen geld nodig, blijkt uit cijfers van hypotheekadviseur Independer en woonplatform Jumba.nl. In honderd gemeenten is dat niet eens genoeg voor een appartement van 60 vierkante meter.

Hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer verwacht dat de krapte op de huizenmarkt alleen maar toeneemt. Na corona trekt de migratie aan en zoeken nog meer mensen een huis, legt hij uit. Tegelijkertijd komen er minder woningen bij door de stikstofcrisis. „De enige échte oplossing is meer bouwen, meer tijdelijke woningen aanbieden én beter gebruikmaken van de bestaande woningvoorraad. Dan moeten gemeenten wel meewerken." Dat schiet volgens Boelhouwer niet erg op .

Wat kun je zelf doen om een huis te bemachtigen? „Uit de stad trekken en je eisen bijstellen", zegt hij. Gelukkig zijn er meer opties dan enkel je dromen opgeven. Zes tips die je wellicht verder helpen.

1. Vergeet Funda, zoek zelf

Als een huis op Funda staat, ben je eigenlijk al te laat. Binnen een dag is er een wachtrij en moet je opbieden tegen tientallen andere gegadigden. Hoe kom je aan een huis voordat iedereen erop springt?

„Bel brutaal elke makelaar in jouw buurt", zegt Esmée Maton (25). Zo kon ze na drie maanden zelfs kiezen. „Ik had weinig eisen: een huurappartement in Nieuwegein of Vianen, niet al te klein." Uiteindelijk koos zij voor een appartement via Kamernet. „Daarop staan niet alleen studentenkamers. Ik vond een appartement van 60 vierkante meter in IJsselstein, voor 1015 euro per maand."

2. Ga voor antikraak

Stephanie Meens (27) focuste zich in de regio Rotterdam op antikraak. Al binnen een maand had ze een huis in het Rotterdamse Overschie, via woningcoöperatie VPS. Die wordt ingehuurd door corporatie Woonstad om mensen antikraak in appartementen te zetten die op de renovatielijst staan. Je kunt er wonen mét duidelijke einddatum. Meens kan vier jaar blijven en betaalt 378 kale huur voor 63 vierkante meter. „Wel werd direct duidelijk waarom de huur zo laag is. Het kostte 1000 euro om het leefbaar te maken, zonder rooklucht en gele aanslag."

3. Networked living

Bij *networked living* heb je een (klein) appartement en toegang tot gemeenschappelijke voorzieningen als een tuin, sportruimte en werkplekken. Het bedrijf Change= verhuurt zulke appartementen en richt zich op werkende jongeren (20 tot 35 jaar) in Amsterdam en Utrecht. Voor 28 vierkante meter betaal je zo'n 630 euro kale huur, exclusief services.

In de praktijk blijken beloofde faciliteiten als deelauto's en een gezondheidscentrum niet altijd van de grond te komen. Toch is Carmen Louwe (28) blij met haar appartement in Amsterdam Zuidoost. „Er zijn veel werkplekken, een koffiebar en het is altijd schoon en gezellig. En de 850 euro die ik betaal, is minder dan elders in Amsterdam. Ook fijn: als je ziek bent, wil iedereen boodschappen voor je doen."

Bij OurDomain kun je je inschrijven voor appartementen in Amsterdam en Rotterdam en projectontwikkelaar Wibaut werkt aan collectiefwoonproject '1828'. „Wij hebben een wachtlijst van bijna 25.000 jongeren in heel Nederland", zegt eigenaar Ernest van der Meijde. „Zij zijn de dupe van de krapte, terwijl juist jongeren flexibel zijn en minder eisen hebben."

4. Ga bouwen en klussen

Ontwikkelaar Steenvlinder biedt kavels en klushuizen aan in een oude school, stal of kerk. Ook dat is niet goedkoop: een klushuis in Uithoorn van 60 vierkante meter voor 150.000 euro of een kavel van 400 vierkante meter (90 vierkante meter bouwoppervlak) rond de 250.000 euro in Dordrecht. Dan moet er nog gebouwd of geklust worden. Toch kan dit veel geld schelen, zegt initiatiefnemer Marnix Norder. „Voor 50.000 euro kun je iets moois maken. Uitbesteden kost je 100.000 euro."

Helaas loopt ook Steenvlinder tegen het woningtekort aan. „Een oude sporthal, school of gemeentehuis: gemeentes zouden enorm helpen als ze ons bellen", zegt Norder. „Duizenden vierkante meters staan leeg."

Voor wie ook een koophuis van 150.000 euro niet kan betalen, kan de stichting Steenvlinder INC uitkomst bieden in de vorm van een klushuis én klusbudget van 30.000 euro. Na het klussen kun je huren onder de sociale huurgrens. Na twee jaar heb je vijf jaar de optie het huis te kopen.

5. Werk samen met je buren

Bouwen kun je samen. Met toekomstige buren bijvoorbeeld. Dat heet Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Je beslist samen waar de woningen aan moeten voldoen en hoeveel het mag kosten, zonder externe projectontwikkelaar. Zo bouw je tegen de kostprijs en betaal je niet de marktwaarde, maar precies wat de woning kost. Gemiddeld ligt de prijs dan zo'n 25 procent onder de marktprijs. Ook heb je schaalvoordelen, waardoor CPO financieel aantrekkelijk kan zijn. Wel moet je eigen geld hebben (circa 10.000 euro) om de ontwikkelkosten voor te financieren voordat een hypotheek mogelijk is.

6. Zoek een tiny house

Een tiny house is vrijstaand, maximaal 50 vierkante meter en heeft een kleine ecologische voetafdruk. Ze staan op een (tijdelijke) fundering of op wielen en vaak op tijdelijke woonlocaties.

„Sommige woningzoekenden denken: dan maar een tiny house", zegt Marjolein Jonker, de eerste tiny house-bewoner van Nederland. „Maar niet iedereen is er gelukkig." Je moet eenvoudig willen leven, met minder spullen en met de natuur.

Ook voor tiny houses overtreft de vraag vele malen het aanbod. Zo staan er voor 27 plekken in de Falgatuinen in Den Helder ruim 300 mensen op de reservelijst. Gelukkig groeit het aantal initiatieven. Op Marjoleininhetklein.com houdt Jonker een overzicht bij.