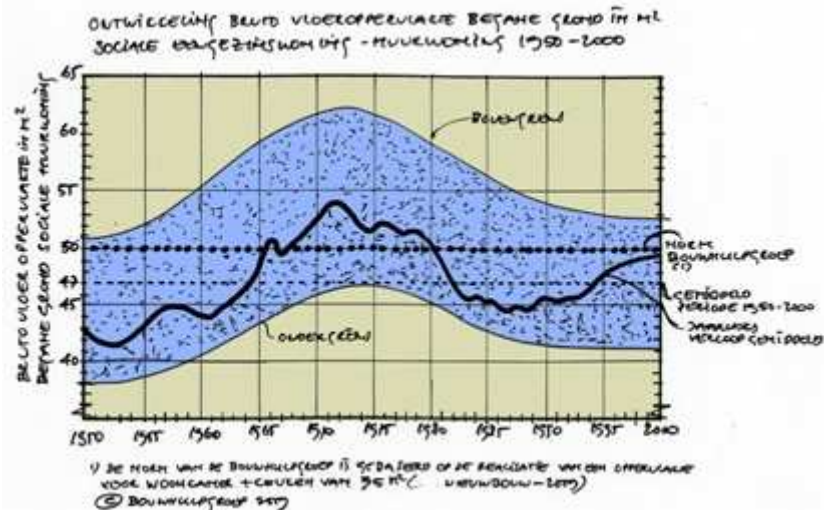


Een begane grond van 50 m²

Martin Liebrechts, Haico van Nunen | September 2009

De grootte in beeld

De eengezinswoning is de afgelopen vijftig jaar nauwelijks groter geworden, als het om sociale huurwoningen gaat. De bruto-vloeroppervlakte van de begane grond heeft geschommeld rond de 50 vierkante meter (gemiddelde 47 vierkante meter). Alleen de breedte van de woning - die de ruimtelijkheid sterk beïnvloedt - is in de periode van 1950 tot en met 2000 sterk afgenomen. Van ruim 6 meter naar gemiddeld 5 meter.



Een gelijksoortige negatieve ontwikkeling is te zien bij de hoogte van de vertrekken. In de jaren vijftig 2,80 meter en in de jaren tachtig zelfs gedaald tot 2,40 meter en nu weer op 2,60 meter. Ter illustratie worden de plattegronden van de verschillende typen eengezinswoningen gegeven (doorzon-, tuinkamer- en Z-woning), met een bruto-oppervlak begane grond van 50 vierkante meter.

Voor zover er de afgelopen jaren een toename heeft plaatsgevonden van de woninggrootte, is dit vooral gelegen in het gebruik van de zolder. Dit heeft extra kubieke meters opgeleverd.

De verdunning als eerste ruimtecompensatie

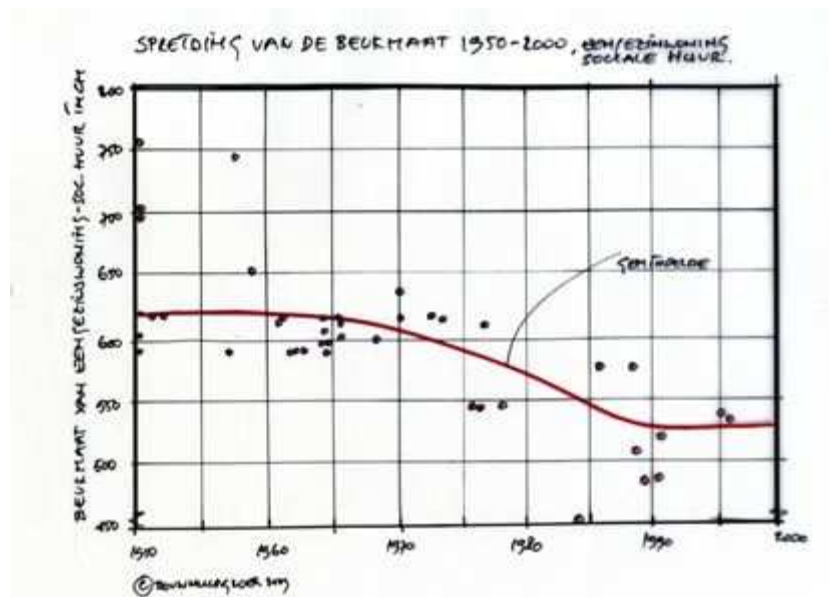
Vooral de afname van de woningbezetting heeft ertoe geleid dat er ruimer gewoond wordt. In de naoorlogse periode is in zestig jaar tijd de bezettingsgraad veranderd van ruim 4,3 personen per woning tot minder dan 2,25 nu, dus bijna gehalveerd, waardoor de beschikbare vierkante meters voor de bewoner zijn verdubbeld.

De oorspronkelijke eengezinswoningen worden tegenwoordig vooral bewoond door één- en tweepersoonshuishoudens. Uit de tientallen bewonersenquête's, die door de BouwhulpGroep in naoorlogse wijken bij eengezinswoningen uit de periode 1945-1975 zijn gehouden blijkt de volgende samenstelling van huishoudens. (1):

Eénpersoonshuishouden : 35%
Tweepersoonshuishouden : 29%
Eénouder gezin : 13%
Volledig gezin : 22%.

Tegelijkertijd met de enquête is er systematisch materiaal verzameld over de meubilering van de hele woning. De veelal oorspronkelijk vierkamerwoningen (met drie slaapkamers) kennen een totaal gewijzigd gebruik. De slaapkamers worden veelal benut voor andere activiteiten: hobby, kleedkamer e.d. Het is dan ook logisch dat er bij een te klein douche behoefte is om die te verplaatsen naar de kleine slaapkamer.

Dit is des te gemakkelijker te realiseren als de bruikbaarheid en bereikbaarheid van de zolder goed is. In dat geval kan de hobby-/bergkamer verplaatst worden naar de zolder. Dat betekent dus aanbrengen van dakkapellen in combinatie met een vaste trap. Op dat moment bezitten deze woningen een ruimtelijke kwaliteit, die kan concurreren met de nieuwbouw. Zeker gezien de breedtemaat van de woningen uit de periode 1945-1975 van circa 6 meter.



Om de differentiatie in woninggrootte in de uniforme buurten een plaats te geven, is het zinvol ook de mogelijkheid te scheppen om de woningen met een uitbouw op de begane grond te vergroten. De extra 15 vierkante meter vloer, zoals dat ook in de nieuwbouw geldt, maakt de woning geschikt voor een andere prijsklasse en doelgroep.

Een uitbouw biedt de mogelijkheid tot vergroten van de woonkamer waarbij de beschikbare oppervlakte toeneemt van 30-35 m² naar 45-50 m². Hiermee krijgt de woning meer (inrichtings)mogelijkheden in de woonkamer. De functionaliteit van de woning als totaal blijft gelijk aangezien er geen extra (slaap)kamers bij komen.

Vijftig vierkante meter als basis

De woninggrootte heeft de afgelopen decennia niet de ontwikkeling van de economische groei gevolgd. Van belang is de sterke stijging van de grondprijzen, die in grote mate de financiële ruimte heeft opgesoupeerd. Het geld is vooral naar de grond gegaan en niet naar de grootte van de woning. Niet voor niets is geconstateerd dat de grootte van de sociale huurwoning niet of bijna niet is toegenomen in de afgelopen vijftig jaar. Zeker nu het einde van de groei van de bevolking geleidelijk in zicht komt en de eerste verschijnselen zichtbaar worden, zal de woninggrootte op termijn meer prioriteit krijgen. De vraag is dan, waar moeten de vierkante meters naar toe gaan?

Op dit moment wordt er door de BouwhulpGroep in haar praktijk als referentie voor de afzonderlijke activiteiten referentiewaarden gehanteerd. Voor woonkamer plus keuken geldt een minimale woonoppervlakte van 35 vierkante meter. Dit is te realiseren in een bruto-oppervlakte van een eengezinswoning op de begane grond van circa 50 vierkante meter.

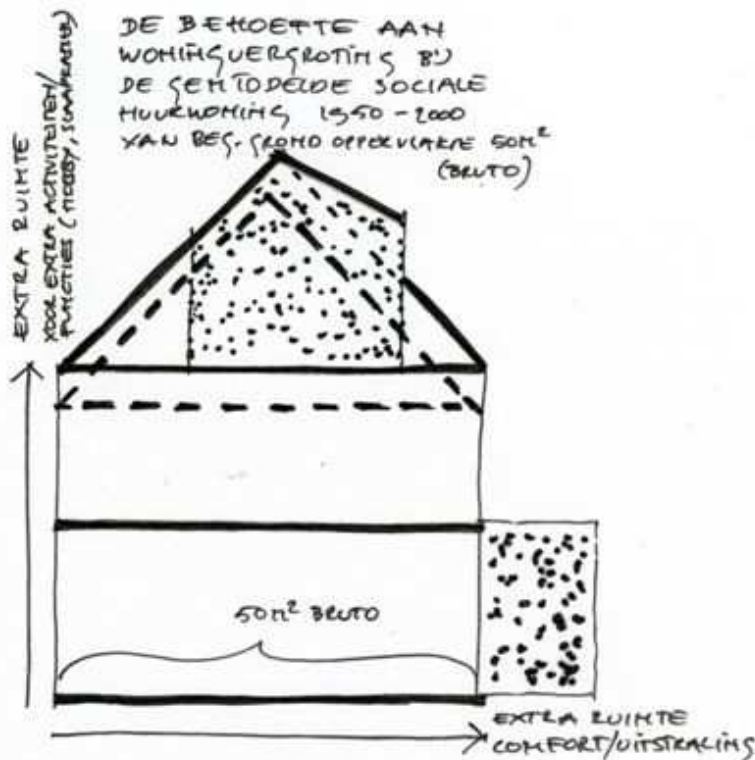


Een stapsgewijs programma

In de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad (eengezinswoning) zal in eerste instantie de nadruk komen te liggen op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit (vooral 1980-2000) en de bruikbaarheid van de aanwezige kubieke meters (de zolder) (2).

Pas als er een transformatie plaatsvindt, zal er op de begane grond extra kubieke meters bij moeten komen: senioren of hogere marktsector. Functionele aanpassingen (benutten van de aanwezige zolderruimte) zullen vaak eerder gerealiseerd worden dan aanpassingen in verband met luxe en comfort. Dit gebeurt pas bij een grote wijziging.

Uitzondering vormt de kleine eengezinswoning van rond 1950 en uit de jaren tachtig, waarvan de begane grond een bruto-vloeroppervlakte heeft van circa 40 à 45 vierkante meter. In dit geval is woningvergroting altijd van toepassing, om de beperkte woontechnische kwaliteit te verbeteren.



In de praktijk overheerst nog veel te veel het denken in uniforme oplossingen. Gemiddeld is er geen behoefte aan vierkante meters, gezien de verdunning en de beschikbare ruimte. Dit denken zit gevangen in uniforme oplossingen en bijbehorende bureaucratie. Als je naar het eigen woningbezit kijkt, dan zie je dat 1/3 de woning heeft uitgebouwd en dat 50 procent de zolder graag wil gebruiken voor een hobby of andere activiteit (3). Als er ruimte is, wordt die in de praktijk ook gebruikt. Laten we de komende jaren benutten om bij de kwaliteitsaanpassing van de bestaande eengezinswoningen meer gevoel te ontwikkelen voor de roep om differentiatie.

Bronnen

1 Door de BouwhulpGroep zijn in de afgelopen jaren ruim duizend enquêtes afgenomen in wijken met eengezinswoningen (naoorlogse wijken). Dit levert o.a. gegevens op over huishoudentype en waardering van kwaliteit.

2 '[Begrippen maken feiten overbodig](#)', de cycli van de kwaliteitsaanpassing', Martin Liebrechts, Jelle Persoon, Kennisbank Bestaande Woningbouw, februari 2009

- 1/3 doorzonkoopwoning (1950-1975): een uitbouw

- 25 % is voor hobby te gebruiken. Van de resterende 75 % wil 1/3 extra hobbyruimte

3 '[Wat maakt componentrenovatie CR](#)', Yuri van Bergen en Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, juni 2009