

KENNISBANK 2012

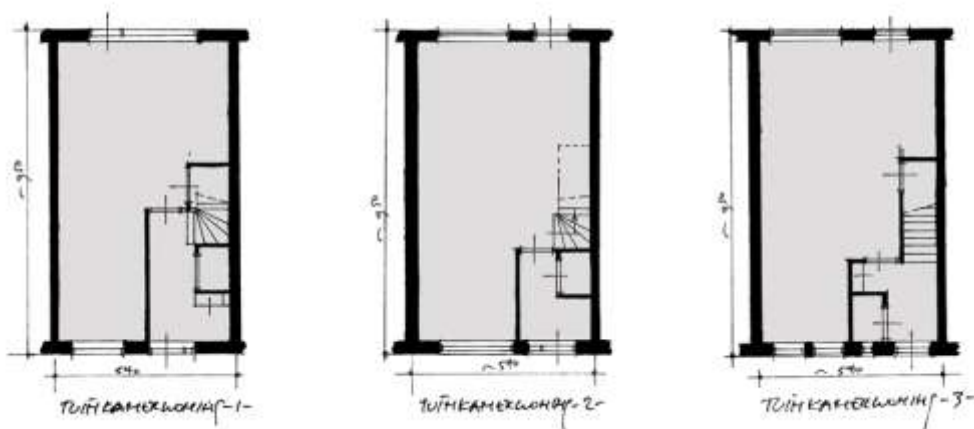
DE MATEN VAN HET WONEN, EEN LANGE TRADITIE

Een serie over nieuwe plattegronden - 6 -

Auteur: Martin Liebrechts, 26 oktober 2012

De afgelopen vijftig jaar is er in wezen weinig veranderd in het aanbod over het wonen. Zelfs de toename van de woninggrootte is beperkt. Door de flexibiliteit van de woningen in de periode van 1950-1970 is de woonruimte automatisch vergroot met de aangrenzende slaapkamer, die gescheiden was van de woonkamer door een glazen wand of kastwand, zoals o.a. gestapelde woningen en de eengezinswoningen met voor- en achterkamer.

In dit artikel, in de serie over nieuwe plattegronden, staat de eengezinswoning centraal. In wezen gaat het om de geringe wijziging van de afgelopen vijftig jaar als het gaat om de oppervlakte voor de afzonderlijke activiteiten. Woonkamer en keuken zijn in huidige plattegronden samengevoegd. De douche is wat ruimer geworden en de ruimte in de kap wordt bijna altijd benut. Maar de absolute grootte van de woonverdieping beweegt zich rond hetzelfde gemiddelde: een bruto oppervlak voor de begane grond van 50 m² (in het verleden ruim 6 m¹ breed bij ruim 8 m¹ diep en nu 5,4 m¹ bij circa 9,5 m¹). Maar als de oppervlakte bescheiden groeit, wat is er dan met het aanbod gebeurd? Om deze vraag te beantwoorden, kijken we naar de nieuwbouw anno 2012 (1).



Het gebrek aan variatie

De eengezinswoningen, die nu ontworpen en gebouwd worden, zijn, los van hun uiterlijk, bijna allemaal identieke woningen met een overheersende beukmaat van 5,4 m¹ en een plattegrond, die aangeduid kan worden met tuinkamerwoning. Ongeveer driekwart van grondgebonden woningen in de prijsklasse tot € 300.000 stichtingskosten wordt met een dergelijke plattegrond uitgevoerd. Het resterende deel is circa voor de helft straatkamerwoningen of specifieke stadswoningen. Op deze wijze brengt de markt zijn eigen uniformiteit voort. De vernieuwingen uit het verleden (jaren vijftig en zeventig), die nieuwe woningtypologieën en woonvormen voortbrachten, zijn we vergeten.

Het nieuwe wat we op dit moment maken, houdt verband met het moment van bouwen en de bijbehorende mode en tijdgeest. Zelfs de architectuur is door de overheersing van de beeldtaal uit de jaren dertig veel van hetzelfde geworden. Grootte, plattegrond en beeld zijn bijna identiek. Misschien wordt het tijd tot nieuwe oplossingen te komen of oude, goede oplossingen opnieuw tot leven te brengen.

De verhouding tussen de oppervlakte

In tegenstelling tot de driekamerappartement, waarbij er een duidelijke relatie is tussen grootte van de woonkamer en die van de badkamer en interne berging (machinekamer). Een dergelijke relatie ontbreekt bij eengezinswoningen. De woon- en slaapverdieping worden afzonderlijk vormgegeven. Bij appartementen wordt de badkamer groter, omdat deze ruimte evenals de woonkamer/keuken luxe en comfort omvatten en uitstralen. Dit geldt op dit moment niet voor eengezinswoningen. De ondergrens voor de badkamer van circa 4,5 m² is hiervan meer de leidraad.

Nieuwe wegen

De grootste verandering van de afgelopen vijftig jaar en de belangrijkste omslag die heeft plaatsgevonden, is die van systeemwoningen naar productiesystemen met de bijbehorende overspanning. Het economisch gebruik van de breedplaatvloer en de optimale benutting van de locatie hebben nu ruim dertig jaar de plattegronden bepaald. Het maakt niet uit in welk deel van het land dat je eengezinswoning betreedt. In driekwart van de gevallen is te voorspellen hoe de plattegrond eruit ziet. Slechts in grote uitzondering (één op de tien) word je als bezoeker een beetje verrast. Het lijkt zo alsof er nooit iets gebeurd is, alleen de diepte van de woning en een kapvorm laten de invloed van de economische conjunctuur zien. Het wordt weer tijd dat er meer ruimte komt om nieuwe plattegrondtypen te bedenken, ontwikkelen en evalueren of opnieuw te gebruiken.

Woninggrootte in de vrije sector

		driekamer appartement *	Eengezinswoning *	Gemiddeld *	indicatie sociale huursector **
Woonkamer/keuken	m ²	42,48 (31,65 – 50,02)	37 (29,74 – 49,93)	40	35
Slaapkamer 1	m ²	15,36 (12,16 – 19,32)	14,70 (11,75 – 16,83)	15	13
Slaapkamer 2	m ²	10,14 (6,30 – 13,85)	10,54 (6,70 – 15,10)	10	9
Slaapkamer 3 (Niet van toepassing bij driekamer appartement)	m ²	(7,00)	6,87 (4,26 – 10,12)	7	6,5
Badkamer	m ²	6,31 (4,95 – 8,80)	6,00 (4,41 – 8,00)	6	5,5
Totaal woonoppervlakte, exclusief badkamer	m ²	75	69	72	63 ***

* gemiddelde verkoopprijs van circa € 235.000 (globaal tussen € 200.000 - € 280.000) met de volgende eigenschappen:

- Eengezinswoningen: gemiddelde inhoud van 430 m³ en een bruto vloeroppervlakte begane grond van 52 m²
- Driekamerappartement: gemiddelde inhoud van 315 m³ en bruto vloeroppervlakte van 105 m²

** interpretatie van de cijfers (zie noot (2))

*** dit komt overeen met een bruto oppervlakte van 50 m² voor de begane grond van een eengezinswoning

Bronnen

- (1) Voor een honderdtal nieuwbouwprojecten in de koopsector zijn gegevens verzameld in oktober 2012
- (2) In de jaren 1965-1975 verschillen de woonoppervlakte van de eengezinswoningen in de categorie woningwet, premiesector en vrije sector als volgt:
 - Woningwet : ~66 m² (60-69 m²) (100)
 - Premiesector : ~73 m² (63-75 m²) (111)
 - Vrije sector : ~83 m² (68-92 m²) (126)

Het verschil tussen de oppervlakte en inhoud van huur en koop over de periode 1991-2000 ziet er als volgt uit:

- Woonkamer huur: 30 m² (100)
 koop: 40 m² (133)
- Inhoud huur: 312 m² (100)
 koop: 480 m² (154) (meergezinswoning)

De gegevens die over de nieuwbouw van 2000-2012 zijn verzameld, betreft de categorie in de prijsklasse tussen € 200.000 - € 300.000, gemiddeld € 235.000, en is meer vergelijkbaar met de 'oude' categorie premiesector. De vergelijkbare nieuwbouw in de sociale sector ligt qua grootte circa 10 à 15% lager.

Zie ook eerder verschenen artikelen in deze serie:

1. 'De structuur van een driekamerappartement', Martin Liebrechts, kennisbank BestaandeWoningbouw.nl, 2 oktober 2012
2. 'Driekamerappartementen en de verhouding tussen de overige vertrekken', kennisbank BestaandeWoningbouw.nl, 9 oktober 2012
3. 'Studentenunits, een replica van de bejaardenhuisvesting', Martin Liebrechts, kennisbank BestaandeWoningbouw.nl, 10 oktober 2012
4. 'Optimale basismaten van driekamerappartementen', Martin Liebrechts, kennisbank BestaandeWoningbouw.nl, 16 oktober 2012
5. 'Structuur voor woonunits met één, twee en drie kamers', Martin Liebrechts en Snadra Arts, kennisbank BestaandeWoningbouw.nl, 19 oktober 2012