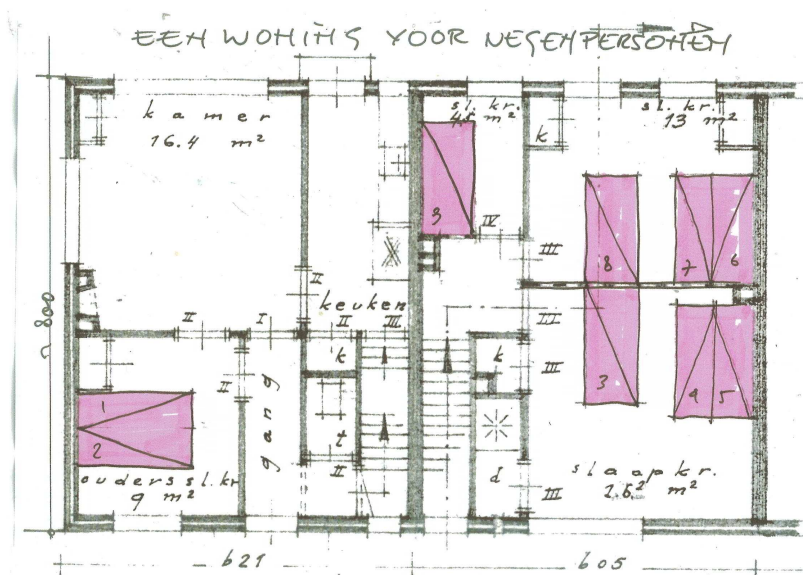


**Kennisbank**  
**Art.18**  
**Door: Haico van Nunen | november 2009**

**Grondgebonden woning voor diverse huishoudens**

De eengezinswoning neemt in de totale Nederlandse woningvoorraad een prominente positie in. 71% van de woningen is een eengezinswoning. De huursector omvat 43% van de woningvoorraad, goed voor drie miljoen woningen. Aangezien de verdeling eengezins/meergezins in de huursector ongeveer gelijk is, betekent dat anderhalf miljoen van de Nederlandse woningen een eengezins huurwoning is.



De naam doet vermoeden dat hier dan ook voornamelijk gezinnen wonen. Dit was voorheen het geval. In de jaren '50 en '60 waren de woningen in gebruik door gezinnen met vier of meer kinderen. Met meer personen op één slaapkamer liggen was dan ook eerder regel dan uitzondering. Langzaam is de omvang van gezinnen afgenomen. Was de gemiddelde woningbezetting in 1950 4,1 momenteel ligt dit rond 2,1.

Uit enquêtes, gehouden onder bewoners van eengezinswoningen in de huursector, blijkt de huidige bewoning voor 35% een eenpersoonshuishouden te zijn, 29% een tweepersoonshuishouden en 13% een eenouder gezin. Er rest dan slechts 22% van de huurwoningen wordt door een gezin bewoond. Ook de mensen die ingeschreven staan bij woningcorporaties bestaan voor 70-80% uit eenpersoonshuishoudens. Als doelgroep worden de een- en tweepersoonshuishoudens steeds belangrijker, zowel bij de nieuwbouw als de renovatie. Mensen gaan op zichzelf wonen en beginnen als een persoonshuishouden. Na verloop van tijd gaat men samenwonen en verandert het eenpersoonshuishouden in een tweepersoonshuishouden. Nog later, als er eventueel kinderen komen, wil men groter wonen en kiest men indien mogelijk voor een koopwoning. De 'echte' eengezinswoningen zitten dus met name in de koopsector. De eengezinswoning in de huursector is een grondgebonden woning geworden. Dit heeft invloed op de bestaande huurvoorraad. Gebruiken we de woningen verkeerd en hebben we dus de verkeerde woningen? Is het gebruik veranderd? En daaruit voortkomende de vraag welke opgave er ligt voor de renovatie?

De woningen zijn niet veranderd. Het artikel 'een begane grond van rond de 50m<sup>2</sup>' liet al zien dat de manier van bouwen de laatste vijftig jaar niet heel sterk gewijzigd is. Het grondbeslag van de woningen ligt nog steeds rond de vijftig vierkante meter. De manier waarop we de woning gebruiken is daarentegen wel veranderd. Doordat er steeds minder mensen in de woning zijn gaan wonen hebben we wel meer mogelijkheden. Mensen hebben een 'werkkamer' en zo is er in ieder huis wel een 'rommelkamer' te vinden. Die extra kamer(s) zijn(is) ook nodig om goed in je huis te kunnen functioneren. Door eengezinswoningen als grondgebonden woning te gebruiken kunnen corporaties voorzien in de vraag. Dit is natuurlijk door de tijd zo gegroeid, maar het is goed om hier eens bij stil te staan.



De eengezinswoningen van weleer doen momenteel goed dienst als 1- of 2-persoonswoning. Bij renovaties of aanpassingen aan de woning gaat het dan ook vaak niet om een hoeveelheid van kamers of vertrekken, als de vertrekken die er zijn maar ruim zijn en voor meerdere doeleinden te gebruiken. Het merendeel van de bewoners vindt het niet erg om een kleine slaapkamer op te offeren voor een grotere badkamer. Dit extra comfort is juist wat ze graag willen. Als er nog twee vertrekken op de verdieping overblijven, een slaapkamer en een andere (slaap- of werk) kamer dan voldoet het aan de wensen van 80% van de huurders.

Is er dan toch meer ruimte gewenst dan kan dat bij de meer ingrijpende renovaties (eigenlijk transformaties) gerealiseerd worden. We zien dan dat er gekozen kan worden voor meer ruimte, bijvoorbeeld door de zolder in te richten als gebruiksruimte. Een vaste trap, zolder isoleren maar ook het aanbrengen van een dakkapel of dakopbouw behoort dan tot de mogelijkheden. Aan de andere kant kan er gekozen worden voor meer comfort, wat tot uitdrukking komt in een uitbouw waarmee bijvoorbeeld de keuken en woonkamer meer uitstraling, ruimte en comfort krijgt.

De plannen voor renovaties moeten rekening houden met de juiste doelgroep. Eengezinswoningen renoveren voor gezinnen is slechts een beperkt deel. Er moet goed in beeld worden gebracht wie er nu wonen en wie er in de toekomst wonen. Daarop moet je de renovatie-ingrepen afstemmen. Kennis van de wensen van de huidige bewoners, maar ook de toekomstige bewoners is essentieel. Ingrijpen in eengezinswoningen wordt dan ingrijpen in grondgebonden woningen.

Het begrip eengezinswoning zal in de huurdersmarkt steeds meer op de achtergrond raken. Beter is om te spreken van de grondgebonden woning, die dan geschikt is voor diverse huishoudens, zelfs voor gezinnen.