

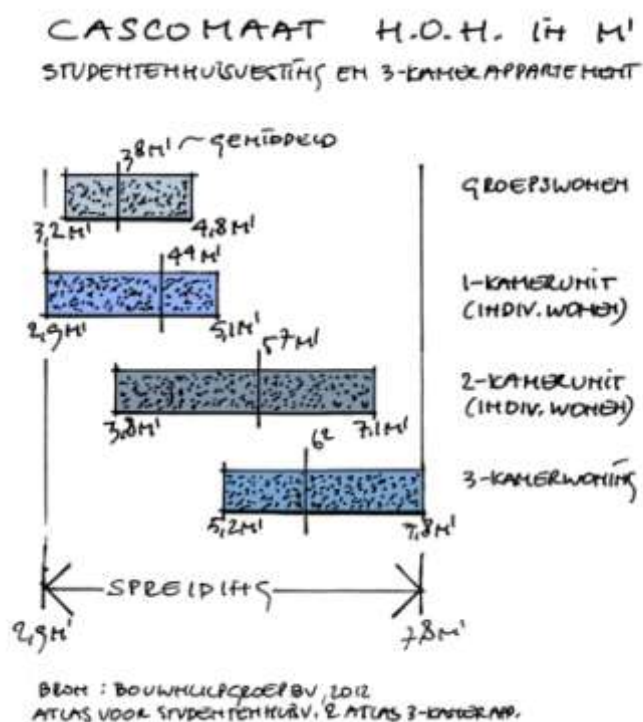
KENNISBANK 2012

STUDENTENUNITS, EEN REPLICA VAN DE BEJAARDENHUISVESTING

Een serie over nieuwe plattegronden - 3 -

Auteur: Martin Liebrechts, oktober 2012

Rond 1970 zijn er in Nederland in enkele jaren tienduizend wooneenheden voor de zogenaamde 'bejaarden' gebouwd. Het omvatte de verzorgingstehuizen met één kamereenheid en incidenteel een tweepersoonseenheid, in combinatie met aanleunwoningen (tweekamerwoningen). Hetzelfde principe wordt nu toegepast bij de studentenhuisvesting met bijna dezelfde typologie en maten. Helaas zijn de bejaardenwoningen na vijftig jaar weer massaal vervangen of grondig gerenoveerd, waarbij alleen het casco nog in stand gehouden werd. Dit is en was het resultaat van een 'eng' economisch jasje, dat precies past bij de vraag van de korte termijn. In die zin is er iets te leren bij de invulling van de studentenhuisvesting en het bieden van ruimte aan flexibiliteit, mede met het oog op de toekomst. Tegelijkertijd is het ook verbazend, dat de verzorgingstehuizen en aanleunwoningen in studentensteden niet passend gemaakt worden voor een andere doelgroep. Soms is het verstandig de vraag roerend te maken en op zoek te gaan naar een passende vraag. Nu terug naar het ontwerp van de studentenhuisvesting en de oplossingen die nu bedacht worden met de erbij behorende eigenschappen: gemeenschappelijkheid, maatstructuur en ontsluitingsprincipe (1).



Afname van de gemeenschappelijkheid

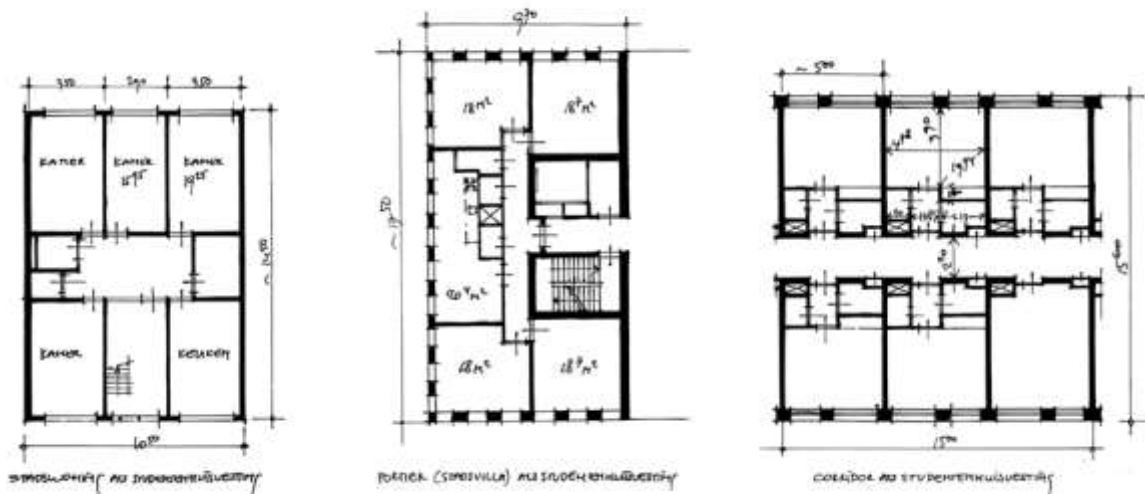
In de loop der tijd heeft zich een structurele verandering voorgedaan: van huisvesting met grote mate van gemeenschappelijkheid naar wonen op de 'eigen' kamer. De studentencomplexen tot 1990 kenden voornamelijk kamers, die gegroepeerd waren in 4 tot 14 units, rond gemeenschappelijke voorzieningen zoals keuken, huiskamer, sanitaire voorzieningen (2). De individuele units lagen oorspronkelijk in de orde van grootte van 10 à 15 m² en zijn nu minimaal circa 15 m² tot ruim 18 m², dus individualiteit en minder gemeenschappelijkheid. Op dit moment is het maximaal aantal kamers dat over gemeenschappelijke voorzieningen beschikt vier units.

Ontsluiting van een studentencomplex

Het dominante ontsluitingsprincipe voor studentencomplexen is de *corridor*. De breedte van de corridor kan sterk variëren, mede afhankelijk van de zelfstandigheid van de aangrenzende unit. Globaal ligt de breedte bij corridors met een grote gemeenschappelijkheid tussen $1,4 \text{ m}^1$ en $2,4 \text{ m}^1$. In geval er zelfstandige units aan grenzen is de breedte circa $2,4 \text{ m}^1$ (tot 4 m^1 als er een trap is opgenomen).

Naast de *corridor* is de *portiek* een belangrijk ontsluitingsprincipe. Het aantal units dat hiermee per etage ontsloten wordt, varieert van vier tot tien. In het eerste geval gaat het om een oppervlakte van $11 \times 15 \text{ m}^2$. In het laatste geval heeft de etage de afmeting van een stadvilla: circa $20 \times 22 \text{ m}^2$.

Incidenteel wordt gebruik gemaakt van de *galerijontsluiting* als verbinding tussen twee portieken. In opkomst is de stadswoning van drie etages. In geval van een *stadswoning* gaat het over circa acht units. De globale maat is $6,3 \text{ m}^1 \times 12 \text{ m}^1$.



Individuele unit

De individuele unit omvat gemiddeld 30 procent meer vierkante meter dan een woonvorm met gemeenschappelijke voorzieningen. De gemiddelde unit is circa 30 m^2 (netto) groot, waarvan $3,6 \text{ m}^2$ benut is als badkamer/toilet (sanitaire voorzieningen, eventueel inclusief ruimte voor een wasmachine) (4/5).

In de meeste gevallen wordt de hal een onderdeel van het woonvertrek, vaak in combinatie met de keuken (5).

Grote variatie in cascostructuur

De praktijk laat een grote variatie in maatstructuur zien, variërend van $2,9 \text{ m}^1$ tot $5,2 \text{ m}^1$ (6). De variantie in de maat is bij wijze van spreken van alle perioden. Voor de flexibiliteit in de tijd en het realiseren van een ander woonprogramma is een ruimere maat interessant, omdat op dat moment meerdere functies in de structuur kunnen worden ondergebracht. Op het moment dat het om zo'n passend antwoord in de tijd gedaan is (studentenhuysvesting anno 2012), is het van belang extra aandacht te besteden aan mogelijke aanpassingen in de tijd. Want als het casco van deze huisvestingsvorm eenzelfde leven is toegedicht als de 'bejaardenhuysvesting' uit 1970, dan is de levensduur geen vijftig of honderd jaar maar slechts dertig jaar. Het risico geldt extra voor grootschalige projecten (7).

Bronnen

- (1) 'Atlas studentenhuysvesting, een overzicht van ruim 40 plattegronden', BouwhulpGroep, Eindhoven
- (2) Van de gemeenschappelijke voorzieningen, bestaande uit keuken, woonkamer, douche, toilet, meterkast, cv-ruimte en hal, is circa 8 m² per unit nodig
- (3) 8 à 10 personen per verdieping i.p.v. circa 30 of meer
- (4) De afmeting van de badkamer bedraagt dus gemiddeld 3,6 m² en varieert van 2,3 m² tot circa 6 m²
- (5) De opbouw van de vertrekken is als volgt:

- Woonkamer/keuken	: 24,60 m ²
- Badkamer	: 3,60 m ²
- Hal, cv-kast, wasmachineruimte	: <u>0,70 m² *</u>
TOTAAL	: 29,40 m ²

* In circa 60% van de gevallen wordt de hal gecombineerd met het woon-/slaapvertrek of de keuken. In de resterende 40% varieert de hal qua afmeting tussen 1,9 m² en 3,4 m² (gemiddeld 2,8 m²)
- (6) De cascomaat h.o.h. ligt tussen 2,9 m¹ en 5,2 m¹ (gemiddeld bedraagt de maat 4,5 m¹)
- (7) Honingendijk (Rotterdam), een artikel in 'Wijzigingen voorbehouden, ervaringen met flexibele woningbouw', Martin Liebrechts, een uitgave van NCDB, 1988, Amsterdam (zie over de beukmaat van 5,4 m¹)