

## KENNISBANK 2013

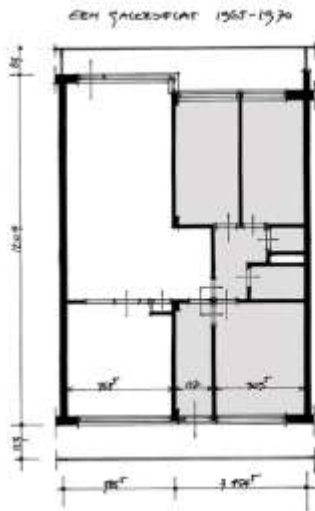
### GALERIJWONING BIEDT EXTRA LEEFRUIMTE AAN EEN- EN TWEEPERSONSHUISHOUDENS

Woningtype als ordeningsprincipe - 11 -

Auteur: Martin Liebrechts, 22 april 2013

#### De ruimte om aan te passen

In principe zijn alle galerijwoningen geschikt voor een- en tweepersoonshuishoudens. Vooral de woningen uit de periode 1965-1975, die oorspronkelijk voor de beter betaalde middengroepen bedoeld waren, zijn ruim van afmeting en vrij flexibel qua plattegrond. Toen deze woningen gerealiseerd werden, waren het meestal de eerste woningen met extra comfort, zoals badkamer, cv-installatie en aanwezigheid van een lift. Veelal bestaan ze uit een woonbeuk en slaapbeuk. Nu, in de eenentwintigste eeuw, worden er andere eisen gesteld aan comfort, ruimte en ruimtelijkheid. Juist voor aanpassingen op basis van de individuele behoeften bieden deze woningen extra mogelijkheden. Ook vanuit de visie van betaalbaarheid, het leveren van comfort op maat en de ruimte voor die aanpassingen zodat de bewoner langer zelfstandig kan blijven wonen, bieden deze woningtypen mogelijkheden om aan deze eisen te voldoen.



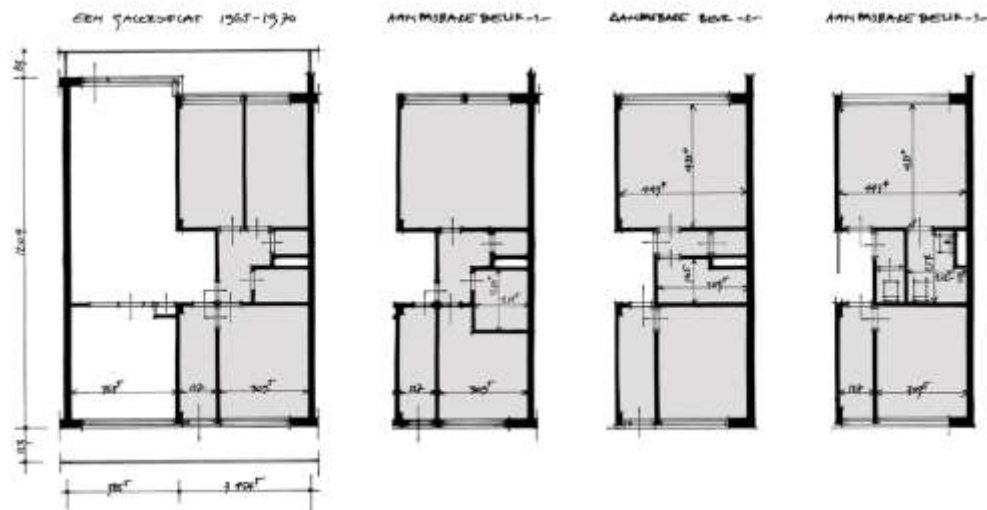
#### Tussen visie en maatwerk

Vooral de sterke toename van de een- en tweepersoonshuishoudens vormt nu en in de toekomst een belangrijke opgave van de sociale huisvesting (1). Het zijn ook juist deze huishoudens die oververtegenwoordigd zijn in de primaire doelgroep, gezien hun beperkte sociaaleconomische positie (2). Juist sociale verhuurders, die de betaalbaarheid van de primaire doelgroep hoog op de agenda hebben staan, zullen de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad ten volle willen benutten. Uiteindelijk biedt de bestaande bouw mogelijkheid om beperkte kosten en redelijke woonkwaliteit te leveren. In toenemende mate speelt ook de mogelijkheid om zolang mogelijk zelfstandig te blijven (in je eigen buurt) een toenemende rol. De galerijwoning biedt ruimte om betaalbaarheid en langer zelfstandig blijven wonen te combineren samen met andere huishoudenstype en doelgroepen. Met andere woorden, langer zelfstandig blijven wonen in je 'eigen' omgeving. Dit is de visie in een notendop, die mede ten grondslag ligt aan de beoordeling van de aanpassingsmogelijkheden van galerijflats uit de periode 1965-1975.

De tijd is voorbij dat alle woningen gelijk moeten zijn. Ook al is de doelgroep een- en tweepersoonshuishoudens, dan bestaat er in de praktijk een redelijke spreiding in behoeften. Eenieder kan de verschillen in leefsituaties wel bedenken: jong, oud, thuiswerkend, ruimtebehoevende hobby's, zorgafhankelijk. En zo kan het rijtje met mogelijke vraagspecificaties nog wel verlengd worden. Maar de basis, die aan de diverse behoeften ten grondslag ligt, wordt gevormd door afmetingen van vertrekken (niet zijnde woonkamer of keuken); de aard en de inrichting van de sanitaire voorzieningen en de luxe van de uitrusting (keuken, douche, toilet).

De ruimte voor de aanpassing - in het bijzonder die van de douche/badkamer - wordt deels bepaald door de aanwezigheid van de verticale kanalen ten behoeve van riolering en ventilatie (en deels water). Ingeval de bestaande schacht gehandhaafd blijft, is de badkamer beperkter aan te passen dan indien die afgestemd kan worden op een optimale indeling van de 'natte' ruimten.

Ook zonder ingrijpende ruimtelijke aanpassingen zijn deze galerijwoningen uitermate geschikt om aan een- en tweepersoonshuishoudens extra maatwerk te bieden in ruimte, uitrusting en afwerking.



### De variaties voor een galerijwoning

De galerijwoningen zijn oorspronkelijk als gezinswoning ontworpen. Dit hield destijds in dat er in principe minimaal drie slaapkamers aanwezig moeten zijn (ouders, meisjes, jongens). En nu ruim veertig jaar later, worden voor het merendeel bewoond door een- en tweepersoonshuishoudens. Zeker op termijn zal dit aandeel alleen maar toenemen. Om voor deze doelgroep differentiatie in aanbod te realiseren zijn in principe drie mogelijkheden:

- De sanitaire voorziening (badkamer) wordt vergroot tot 4,7 à 5 m<sup>2</sup>.
- De bestaande twee kleinere slaapkamer, veelal gelegen aan de 'rustige' balkongevel worden samengevoegd tot de hoofdslaapkamer.
- En tot slot de woning blijft zoals die nu is

In alle gevallen beperkt de ingreep zich tot de beuk met de slaapkamers en de sanitaire voorzieningen. En zo kan een ruime, eigentijdse driekamerwoning ontstaan.

**Bronnen/verwijzingen**

(1) De ontwikkeling van het huishoudenstype landelijk gezien:

	1984	2012	verwachting 2030
Eenpersoonshuishouden	28%	37%	41%
Tweepersoonshuishoudens	26%	29%	59%
Gezinnen	45%	34%	

De ontwikkeling van het huishoudenstype in de huursector:

1986/2012 WoON: In de huursector is het aandeel eenpersoonshuishoudens nog beduidend hoger en bedraagt in 2012 circa 50%. Als de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens ook dezelfde ontwikkeling van de huursector betekent, dan is de verwachting dat in 2030 55% van de huurwoningen bewoond wordt door eenpersoonshuishouden.

In de huursector neemt het aandeel tweepersoonshuishoudens enigszins af in 2012 bedraagt het circa 25% met een accent op de andere leeftijdscategorieën.

(2) Circa 2/3 van de huishoudens met een huurwoning beschikken over een laag of zeer laag besteedbaar inkomen (resp. 32% en 34%) zie ook WoON 2012. Vooral de eenpersoonshuishoudens zijn sterk vertegenwoordigd in de categorie zeer laag.

(3) In de afbeelding zijn de vertrekgroottes in de bestaande situatie als volgt:

- Woonkamer/keuken : ~ 44,30 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 1 : ~ 9,60 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 2 : ~ 9,20 m<sup>2</sup> } samen circa 20 m<sup>2</sup>
- Slaapkamer 3 : ~ 12,10 m<sup>2</sup>
- Badkamer : ~ 2,20 m<sup>2</sup>, te vergroten tot circa 5,00 m<sup>2</sup>