



**GOED  
WONEN  
IN EEN  
BETAALBARE  
WONING**

Henk Bultstra  
Bert Karel Deuten

# GOED WONEN IN EEN BETAALBARE WONING

**Henk Bultstra  
Bert Karel Deuten**

maart 2016

**SPUTNIK**

# INHOUD

<b>VOORWOORD</b>	<b>4</b>
<b>INLEIDING</b>	<b>6</b>
<b>HET ONDERZOEK</b>	<b>10</b>
<b>DEELNEMENDE PARTIJEN</b>	<b>12</b>
<b>DE AANPAK</b>	<b>14</b>
<b>BOUWBESLUIT</b>	<b>16</b>
<b>ENQUÊTE</b>	<b>18</b>
<b>EEN-OP-EEN</b>	<b>32</b>
<b>DEFINITIE GOED WONEN</b>	<b>44</b>
<b>WONINGTYPES</b>	<b>52</b>
<b>EENGEZINSWONINGEN</b>	<b>54</b>
<b>GALERIJFLATS</b>	<b>60</b>
<b>BENEDEN-/BOVENWONING</b>	<b>62</b>
<b>0-TREDENWONING</b>	<b>66</b>
<b>TWEELAAGSAPPARTEMENTENBLOK</b>	<b>70</b>
<b>RUG-AAN-RUG</b>	<b>72</b>
<b>ZONDER TWEEPERSOONSSLAAPKAMER</b>	<b>74</b>
<b>KRIMPGEBIEDEN</b>	<b>78</b>
<b>ALLEENSTAANDEN</b>	<b>84</b>
<b>COLOFON</b>	<b>88</b>

# VOORWOORD

Het typologische onderzoek Goed Wonen in een betaalbare woning is geïnitieerd en uitgevoerd door Henk Bultstra en Bert Karel Deuten van Sputnik Architecten.

## Over Sputnik Architecten

Sputnik Architecten maakt bruikbare en eenvoudig te begrijpen ontwerpen voor architectonische opgaven op het gebied van woningbouw. Aan de basis van de ontwerpen ligt typologisch onderzoek. Het resultaat is een integraal ontwerp, gemaakt met gevoel voor de opgave, de context en het detail.

De naam, Sputnik, is afgeleid van de eerste satelliet. Het staat symbool voor innovatie en een optimistisch toekomstbeeld. Sputnik kijkt vooruit, lanceert hemelbestormende ideeën en voert ze uit met een verbluffende eenvoud. Daarbij staan de ontwerpers stevig met de voeten op de grond. Ze zijn wars van vage praatjes. Het project en de ambitie van de opdrachtgever staan altijd voorop en het resultaat moet duurzaam en toekomstvast zijn.

Geen opgave is dezelfde. Daarom begint elk project met een grondige analyse van de opdracht, de specifieke gebruiker en de context. Alleen door een goed begrip van de taak is het mogelijk om te komen tot een fundamentele oplossing. Het fundament voor een succesvol ontwerp is het denken in *types*.

## Innovatieve types

Een ontwerp start met het ontwikkelen van 'types'. Deze types laten aan de hand van diagrammen zien welke ruimtelijke en programmatische relaties mogelijk zijn op basis van het gegeven programma. Het type zegt iets over de organisatie, ontsluiting, oriëntatie, bezonning enz. Het type doet nog geen uitspraak over het uiterlijk, de stijl van een gebouw. De keuze voor een type wordt daardoor objectief gemaakt, niet gehinderd door een mening over mooi of lelijk.

Door de typologische benadering krijgen innovatieve oplossingen een kans en kunnen alle betrokkenen gezamenlijk tot gefundeerde keuzes komen. Het vaststellen van het type geeft een ontwerp een stevige basis. Op het type kun je altijd terugvallen.

## Goed wonen in een betaalbare woning

De toenemende vraag naar compacte woningen in de sociale sector riep bij Sputnik de vraag op wat de kwalitatieve ondergrens voor een woning eigenlijk is? Het bleek de perfecte aanleiding voor een typologisch onderzoek, waarvan dit rapport het resultaat is.

## De typologie als gereedschap

De herijking van het programma van eisen en de verzameling types die in dit rapport is weergegeven, zijn een uitermate handig gereedschap om snel rekenmodellen te genereren, bijvoorbeeld om te zien of een beoogd project haalbaar is.

Op basis van de mogelijkheden die een locatie en/of een programmatische vraag biedt kan het best geschikte type gekozen worden.

## Ontwerp

De volgende stap in het ontwerpproces is het vormgeven van het gekozen type. Een ontwerp is maatwerk, gemaakt met gevoel voor de opgave, de context en het detail. De benaderingswijze van Sputnik is altijd dezelfde, het resultaat nooit. Het doel is het maken van het beste ontwerp binnen de kaders van de opgave, met de hoogste esthetische kwaliteit en met een originele, authentieke vormgeving.

Sinds de zomer van 2013 werkt Sputnik intensief samen met Paul de Vroom Architecten. In de samenwerking halen de bureaus het beste uit de gezamenlijke, uitgebreide ervaring en kunde. Sputnik en Paul de Vroom Architecten hebben elkaar gevonden in de voorliefde voor het analytische startpunt van een ontwerpproces, het denken in types en het realiseren van projecten met de hoogste architectonische kwaliteit.

## Gebouw

De architect is één van de partijen die betrokken is bij de realisatie van projecten. Succesvolle projecten komen tot stand in een goed team, waarbinnen opdrachtgever, bouwer en adviseur zich bewust zijn van elkaars belangen. Daarvoor is een open ontwerpproces nodig. Dat betekent dat vanaf het eerste begin samen met de opdrachtgevers en andere projectpartners, de richting van het ontwerp bepaald wordt. Dit gebeurt door de wensen te inventariseren, opties te presenteren en deze parallel steeds een stap verder te brengen. De inbreng van de opdrachtgevers is daarbij essentieel.

TYOPOLOGIE



HAALBAARHEID



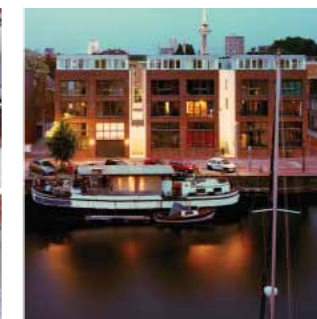
REALISATIE



WESTERKAAP II, AMSTERDAM  
103 APPARTEMENTEN EN  
EENGEZINSWONINGEN + PARKEERGARAGE



ZUIGERSTRAAT, DEN HAAG  
25 SENIORENAPPARTEMENTEN +  
PARKEERGARAGE



ACHTERHAVEN, ROTTERDAM  
37 EENGEZINS- KWADRANTWONINGEN +  
PARKEERGARAGE



HOUTRUST, DEN HAAG  
116 APPARTEMENTEN + PARKEERGARAGE +  
COMM. RUIMTE



MARKIEZATEN, BERGEN OP ZOOM  
17 NULTREDENWONINGEN



KOP ST. JANSHAVEN, ROTTERDAM  
54 APPARTEMENTEN



2<sup>E</sup> KATENDRECHTSE HAVEN, ROTTERDAM  
131 APPARTEMENTEN EN  
EENGEZINSWONINGEN + PARKEERGARAGE



SCHUTTERSTOREN, AMSTERDAM  
54 APPARTEMENTEN + PARKEERVOORZIENING

referentieprojecten van Sputnik en Paul de Vroom Architecten (voorheen DKV)

# INLEIDING

Een belangrijk deel van de totale woningvoorraad, ongeveer 30%, is in beheer van woningbouwcorporaties en wordt verhuurd als sociale huurwoning. De kwaliteit van sociale huurwoningen is alsmat verbeterd. Al meer dan 150 jaar zorgen corporaties voor goede huisvesting voor mensen met een smalle beurs. Waar het in het begin vooral ging om goede hygiënische voorzieningen en wind- en waterdichte woningen, zorgen woningbouwcorporaties tegenwoordig voor energie-neutrale woningen en bedienen ze verscheidene doelgroepen met eigen specifieke woonwensen.

Binnen de sociale woningbouwsector is er een toenemende vraag naar beter betaalbare woningen. Waar de afgelopen jaren nadruk heeft gelegen op de verbetering van de kwaliteit en dan met name de technische kwaliteit, zal deze de komende jaren liggen op betaalbaarheid. Woningbouwcorporaties zullen in het geval van nieuwe projecten vooral kijken hoe ze de woningen voor hun huurders zo betaalbaar mogelijk kunnen houden. Een deel van de betaalbaarheid wordt bereikt door de projectontwikkeling van nieuwe woningen efficiënter te organiseren door ketenintegratie, reductie van faalkosten enz. Maar woningbouwcorporaties zullen ook kijken of woningen niet compacter en goedkoper ontworpen kunnen worden.

## Definitie Goed Wonen

Een kwalitatief goede én betaalbare huurwoningvoorraad begint met een heldere definitie van Goed Wonen. Welke eisen stellen we tegenwoordig aan een woning, hoe gebruiken we een woning en welke activiteiten vinden er plaats? Een goede woning hoeft niet veel woonoppervlak te hebben om ruim aan te voelen. Maar wat is de basiskwaliteit van goed wonen precies? Betaalbare woningen zullen niet te groot moeten zijn, maar zeker ook niet te klein. Een woning moet voldoende ruim zijn om er prettig te kunnen wonen. Een definitie van Goed Wonen geeft duidelijkheid over de minimumeisen die aan een woning gesteld moeten worden.

## Ondergrens

Het Bouwbesluit regelt de absolute kwaliteitsondergrens voor bouwwerken, waarmee wordt voorkomen dat er onbruikbare of onveilige gebouwen gebouwd kunnen worden. Het Bouwbesluit geldt voor alle gebouwen, waaronder woongebouwen. De minimumeisen zoals ze in het Bouwbesluit staan, zijn geen afspiegeling van de maatschappelijke opvattingen over Goed Wonen.

Het woningwaarderingssysteem (WWS) begrenst de maximale huursom van een woning, maar stelt in die zin ook geen minimumeisen aan een sociale huurwoning.

Om te bepalen wat Goed Wonen is, nemen we binnen dit onderzoek het gebruik van de woning als uitgangspunt. Het bepalen van de bruikbare basiskwaliteit is subjectief. Daarom is er een brede discussie nodig over de vraag hoe een moderne sociale huurwoning voor een specifieke doelgroep eruit moet zien, met oog voor de wensen van de huurders, de nieuwe financiële mogelijkheden en de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de woningcorporaties.

Sputnik, Architecture Urbanism Research heeft de typologiestudie Goed Wonen in een Betaalbare Woning geïnitieerd. Deelnemers aan de studie zijn, naast Sputnik, het ministerie van Binnenlandse Zaken, Directie Wonen en Rijksdienst en 15 woningbouwcorporaties, die in omvang en herkomst een goede doorsnede van de Nederlandse corporaties geven.

De studie heeft als doel de opdrachtgevers in de gereguleerde sector beter in staat te stellen te sturen op betaalbaarheid én ruimtelijke kwaliteit. Ondanks de brede opzet van dit onderzoek, blijft het een subjectief onderwerp. We hopen dan ook dat dit onderzoek aanleiding zal zijn voor een bredere maatschappelijke discussie over Goed Wonen.



Krotwoningen halverwege de 19e eeuw zijn aanleiding voor het ontstaan van woningbouwverenigingen.

# HET ONDERZOEK

Door het aanscherpen van de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt), het instorten van de woningmarkt en het invoeren van 'passend toewijzen' is de vraag om betaalbare woningen groter geworden. Woningbouwcorporaties gaan op zoek naar manieren om goedkopere woningen te ontwikkelen. Dit onderzoek richt zich op de kwalitatieve ondergrens van goed wonen.

## EPC en energielabel

De overheid hechtte veel belang aan de verduurzaming van het vastgoed, met name op het gebied van isolatie en energieverbruik van een woning. Een belangrijke tool die de overheid daarbij kon hanteren is de EPC. Hiermee wordt door middel van een berekening vastgesteld hoeveel energie een gebouw gedurende de exploitatie zal verbruiken. In het Bouwbesluit is vastgelegd wat de waarde voor deze EPC maximaal mag zijn. Om de duurzaamheid van het vastgoed te bevorderen verscherpt de overheid deze waarde geregeld.

Aan de andere kant zegt de EPC van een woning iets over het energielabel van die woning. Met de huidige EPC, de waarde op het gebied van energiezuinigheid, haalt een woning een energielabel A++. Deze waarde is mede bepalend voor de WWS-punten van een huurwoning. Het aantal WWS-punten geeft aan wat de maximale huur is die een verhuurder voor zijn sociale huurwoning mag vragen.

De hogere eisen aan de EPC van een woning leiden tot hogere bouwkosten, door toepassing van betere isolatie en efficiëntere installaties. Deze kosten zijn theoretisch afgedekt, omdat een betere EPC ook leidt tot een hoger energielabel waarmee een hogere huur voor een sociale huurwoning gevraagd kan worden.

In de praktijk is het echter niet zo simpel. Een sociale huurwoning is ook gebonden aan een maximale huurprijs. Binnen de sociale sector mag maximaal een huur van € 710 gevraagd worden, wat overeenkomt met 145 WWS-punten, de liberalisatiegrens. Echter op basis van de EPC worden al 44 WWS-punten aan een eengezinswoning toegekend. Daarnaast krijgt een woning op basis van de verwarming, keuken, sanitair en de WOZ-waarde ook WWS-punten. Gemiddeld (uitgaande van een WOZ-waarde van € 150.000 en 70 m<sup>2</sup>) zal dit rond de 50 punten zijn. Om een woning op basis van de WWS-punten onder de liberalisatiegrens te houden, kunnen in dat geval maximaal 51 punten aan de grootte van de vertrekken toegekend worden. De 51 punten zijn de punten die overblijven, uitgaande van 145 punten voor de liberalisatiegrens, minus de punten voor EPC (44) en WOZ, verwarming, keuken en sanitair (50).

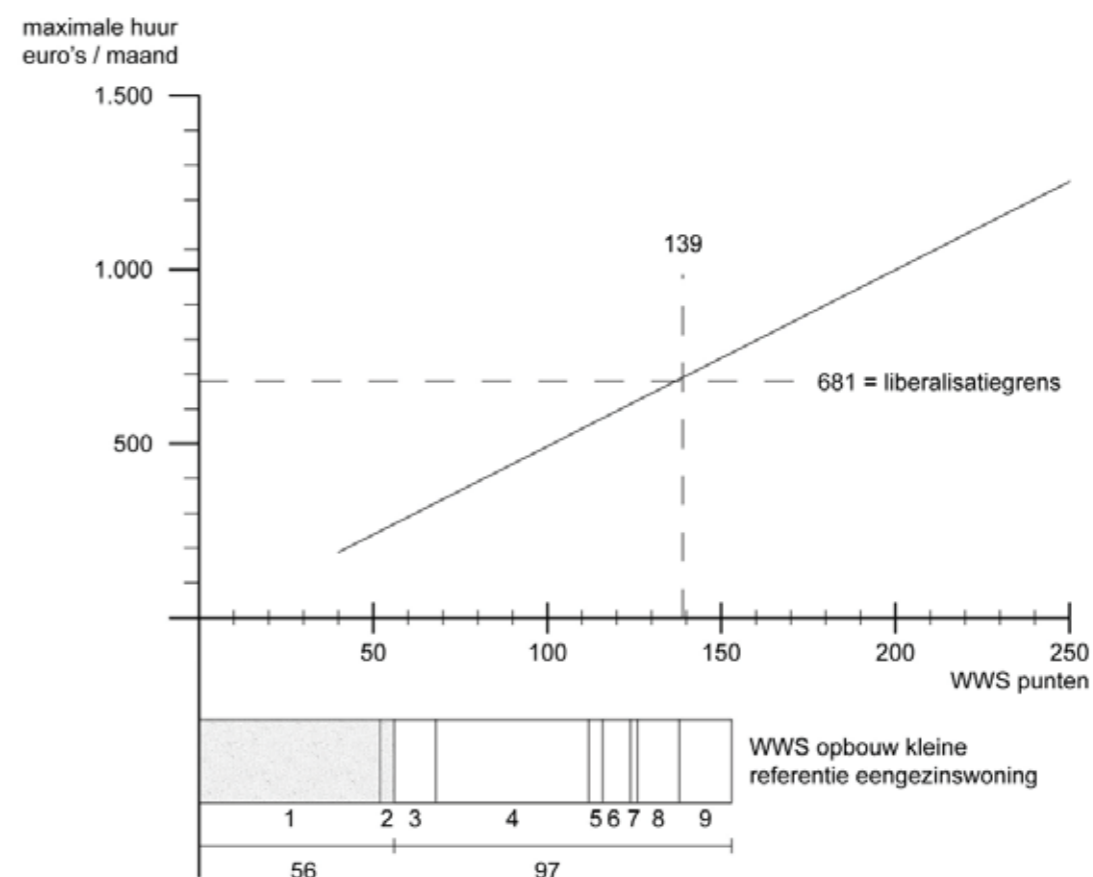
Voor elke vierkante meter woon-, slaapkamer, keuken of badkamer staat 1 WWS punt. In de praktijk blijkt het niet mogelijk om een eengezinswoning te realiseren waarbij maar 51 punten beschikbaar zijn voor de grootte van een woning.

## Economische crisis

In 2008 sloeg de economische crisis toe. Een belangrijke oorzaak van de economische crisis was de hypotheekcrisis en de hoge prijs van vastgoed. De crisis had grote invloed op de woningmarkt. In de onzekere tijd wilden, durfden of konden de mensen geen wooncarrière maken, met stagnatie van de woningmarkt tot gevolg.

Door veel deskundigen is toen ook het argument aangevoerd, dat de woningmarkt stagneerde omdat er te weinig woningen in het middeldure (€ 700 tot € 1000 per maand) huursegment zouden zijn. Hierdoor zouden huurders in de sociale sector niet de overstap naar de geliberaliseerde markt kunnen maken, wat een belangrijke oorzaak van de stagnatie op de woningmarkt zou zijn.

In de jaren voorafgaand aan de economische crisis hebben woningbouwcorporaties vooral eengezinswoningen ontwikkeld. Het ontwikkelen van deze woonvorm had voor de woningbouwcorporaties grote voordelen. De woningen zijn voor veel verschillende doelgroepen inzetbaar, zijn onder de huurders erg gewild en ze hadden een hoge restwaarde. Destijds was het goed mogelijk om dergelijke woningen met een onrendabele top te ontwikkelen, omdat men leek te kunnen vertrouwen op alsmaar stijgende prijzen op de vastgoedmarkt. Door de crisis is echter duidelijk geworden dat er een plafond aan de prijs van vastgoed zit.



## legenda

nr.	onderdeel	WWS
1	oppervlakte vertrekken	52
2	oppervlakte berging	4
3	verwarming	12
4	energieprestatie	44
5	keuken	4
6	sanitair	8
7	oppervlakte buitenruimte	2
8	woonvorm	12
9	woonomgeving	15
TOTAAL		153

### Passend toewijzen

Lopende dit onderzoek heeft minister Stef Blok 'passend toewijzen' ingevoerd. Dit houdt in, dat woningbouwcorporaties woningen moeten aanbieden met een huurprijs, die past bij het inkomen van de huurder. In de afgelopen jaren hebben de woningbouwcorporaties juist veel eengezinswoningen ontwikkeld, waarvan de huur tegen de liberalisatiegrens zit. Met andere woorden: aan de bovenkant van de sociale sector. Hiermee is een enorm tekort aan woningen ontstaan met een huur tot de aftoppingsgrens. De vraag naar betaalbare woningen is hiermee alleen maar toegenomen.

De huren, die zijn vastgelegd met het WWS, zijn echter maximale huurprijzen, die voor een woning gevraagd kunnen worden. Verhuurders kunnen besluiten om minder huur te vragen dan dat ze zouden mogen. Dat gebeurt dan ook op grote schaal. Gemiddeld wordt door de woningbouwcorporaties ongeveer 80% van de maximale huurprijs gevraagd. Een groot aantal van de huurwoningen, dat in de afgelopen jaren is gerealiseerd, is in de praktijk op basis van het WWS in de geliberaliseerde sector in te schalen. Volgens het WWS zijn er dus voldoende woningen die in de middeldure huur thuishoren.

### De onderzoeksvraag

In 2013 hebben Henk Bultstra en Bert Karel Deuten van Sputnik een ronde gemaakt langs een aantal directeurs van woningbouwcorporaties, investeerders in vrije sector huurwoningen en de woordvoerders Wonen van een aantal politieke partijen in Den Haag. Ze voerden met hen gesprekken over de stagnerende woningmarkt, het gat tussen de sociale sector en de vrije huursector (woningen van € 700,- tot € 1.000,- per maand) en de invloed van het woningwaarderingstelsel (WWS) op deze problematiek.

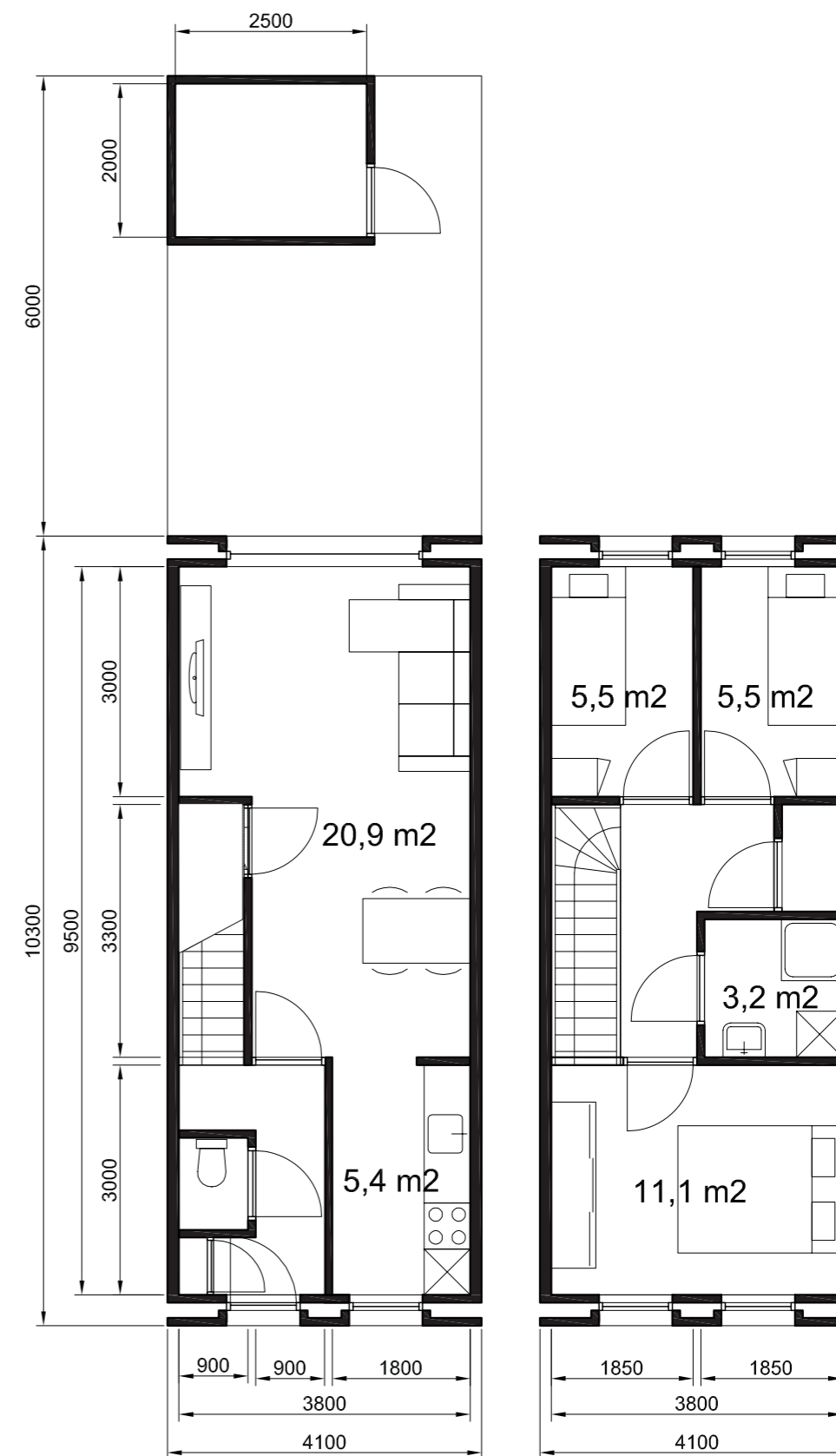
Ter illustratie tekende Sputnik een referentie-eengezinswoning die, los van woonkwaliteit, zo dicht mogelijk de minimeisen van het Bouwbesluit benadert. Het leverde een woning op, waarvan de corporatiedirecteuren unaniem verklaarden dat deze onder de minimale kwaliteitsgrens zat die ze zouden willen aanbieden aan hun huurders. Niettemin scoort deze referentiewoning volgens het WWS een aantal punten dat een huurprijs zou rechtvaardigen die boven de liberalisatiegrens ligt. Kan het dan zo zijn dat er in de sociale sector geen eengezinswoningen thuishoren?

Het leverde Sputnik, naast de vraag of het WWS aan herijking toe is, ook de vraag op wat eigenlijk die minimale kwaliteitsgrens is, waar deze referentiewoning volgens de corporatiedirecteuren onder zat?

De groeiende vraag naar betaalbare woningen is aanleiding om te analyseren wat we tegenwoordig verstaan onder Goed Wonen. Met een goed beeld van Goed Wonen kunnen vervolgens nieuwe woningtypes ontworpen worden, die beter betaalbaar zijn. Veel woningcorporaties sturen erop dat de huurwoningen, die in de toekomst voor de doelgroepen van de corporaties ontwikkeld worden, veel specifiekier toegesneden worden op de behoeftes van die doelgroepen.

Dat leidt tot een drieledige onderzoeksvraag:

1. *Wat is de basis van Goed Wonen en hoe leggen we de ruimtelijke basiskwaliteit vast?*
2. *Hoe gaan de programma's van eisen van de nieuwe sociale woningen eruitzien?*
3. *Met welke woningtypologieën wordt het best invulling gegeven aan het programma van eisen van de verschillende doelgroepen?*



# DEELNEMENDE PARTIJEN

Het bijstellen van het Programma van Eisen voor betaalbare nieuwe sociale huurwoningen is moeilijk. Maatschappelijke en economische motieven staan vaak lijnrecht tegenover elkaar. Er is een brede discussie nodig over de vraag hoe een moderne sociale huurwoning voor een specifieke doelgroep eruitziet, met oog voor de wensen van de huurders, de nieuwe financiële mogelijkheden en de maatschappelijke verantwoordelijkheid van de woningcorporaties. Voor deze studie is Sputnik daarom een samenwerking aangegaan met een zo breed mogelijke vertegenwoordiging van de woningcorporaties en de overheid. Er is een kernteam geformeerd met vertegenwoordigers uit de groep deelnemende corporaties om de aanpak en vervolgstappen kritisch te begeleiden.

## Sputnik

Initiatiefnemers voor dit onderzoek zijn Henk Bultstra en Bert Karel Deuten van Sputnik Architecten uit Rotterdam. Dit architectenbureau heeft zich gespecialiseerd in het ontwikkelen van nieuwe (woning)typologieën en heeft verschillende woningbouwprojecten voor de sociale sector ontwikkeld. Dit specialisme heeft ertoe geleid dat het bureau in het verleden is gevraagd om mee te denken over de strategische ontwikkeling van compacte woningen voor starters op de sociale woningmarkt. Dit leidde tot een typologiestudie voor de woningbouwcorporatie Dudok in Hilversum. Gedurende deze studie heeft het bureau veel kennis opgedaan betreffende de randvoorwaarden die leidend zijn voor de sociale sector. De achtergrond als architect en de kennis van het Bouwbesluit leverde vernieuwende inzichten op, doordat zij direct de consequenties voor de WWS score aan de verschillende ontwerpbeslissingen kunnen koppelen.

Sputnik Architecten ontwikkelt types voor uiteenlopende doeleinden. Het is het startpunt voor de architectonische ontwerpogaves in het bureau, ze worden ontwikkeld voor de herijking van standaard programma's van eisen en ze worden ingezet bij het onderzoek Goed Wonen in een Betaalbare Woning.

Types laten aan de hand van diagrammen zien welke ruimtelijke en programmatische relaties mogelijk zijn op basis van het gegeven programma. Het type zegt iets over de organisatie, ontsluiting, oriëntatie, bezonning enz. Het type doet nog geen uitspraak over het uiterlijk, de stijl van een gebouw. De keuze voor een type wordt daardoor objectief gemaakt, niet gehinderd door een mening over mooi of lelijk.

Door de typologische benadering krijgen innovatieve oplossingen een kans en kunnen alle betrokkenen gezamenlijk tot gefundeerde keuzes komen. Het vaststellen van het type geeft een ontwerp een stevige basis. Op het type kun je altijd terugvallen.

## Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, directie Wonen

Het ministerie van BZK is een belangrijke, maar passieve deelnemer aan het onderzoek. Het Ministerie hecht belang aan de inhoud van het onderzoek, maar vindt tegelijkertijd dat zij niet sturend moet zijn. Het Ministerie heeft het onderzoek mogelijk gemaakt, maar laat de inhoudelijke invulling bewust aan de participerende woningbouwcorporaties over.

## 15 Woningbouwcorporaties

Verspreid over het land hebben 15 woningbouwcorporaties van Emmen tot Bergen op Zoom en van Assen tot Kerkrade zich aangesloten bij deze studie. De woningbouwcorporaties hebben invloed op het onderzoek gehad door mee te denken over de manier van onderzoeken, hebben gezorgd voor de respondenten en hebben input gegeven voor de ontwikkeling van woningtypes.

De woningbouwcorporaties die aan dit onderzoek deel hebben genomen zijn:

1. Actium, Assen
2. Domesta, Emmen
3. Heem Wonen, Kerkrade
4. Heuvelrug Wonen, Doorn
5. Parteon, Zaanstad
6. Stadlander, Bergen op Zoom
7. SWZ, Zwolle
8. Trivire, Dordrecht
9. Vivare, Arnhem
10. Volksbelang WbD, Wijk bij Duurstede
11. Woonbedrijf, Eindhoven
12. Woonplus, Schiedam
13. Woonstad, Rotterdam
14. Wonen Limburg, Heerlen
15. Zayaz, 's-Hertogenbosch

De woningbouwcorporaties zijn verschillend van elkaar. Ze verschillen in grootte en achtergrond. Toch is gebleken dat ondanks de verschillen er een min of meer gedeelde visie is over wat Goed Wonen inhoudt.

## SPUTNIK





# DE AANPAK

De gehanteerde onderzoeksmethode bestaat uit een aantal genomen stappen:

1. Inventarisatie van de randvoorwaarden vanuit de bestaande regelgeving.
2. Onderzoek naar de noodzakelijke woonfuncties en de daarvoor benodigde ruimte.
3. Opstellen van een definitie van Goed Wonen.
4. Ontwikkelen van een aantal woningtypes op basis van de definitie van Goed Wonen en de wensen van de woningbouwcorporaties.

## Bestaande regelgeving

Bij de inventarisatie van de bestaande regelgeving speelt vooral het Bouwbesluit een belangrijke rol. Hierin staat omschreven waar een bouwwerk minimaal aan moet voldoen om als woning gebruikt te kunnen en mogen worden. Aangezien het Bouwbesluit voor alle soorten gebouwen de minimumeisen vastlegt, zijn de eisen die aan een woning in ruimtelijke zin gesteld worden, slechts beperkt. Het Bouwbesluit is zo opgesteld, dat een HAT-eenheid (Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishouden) ook geschikt wordt geacht voor bewoning. Daarmee is natuurlijk nog geen definitie van Goed Wonen voor een gezin vastgelegd. Bovendien worden de eisen uit het Bouwbesluit voor wat betreft afmetingen van de verschillende ruimtes in een woning niet afdoende gekwalificeerd.

## Activiteiten en functies

Middels twee enquêtes is onderzocht voor welke activiteiten, functies en goederen ruimte in een woning moet zijn. In eerste instantie is een verkennend onderzoek onder medewerkers van de woningbouwcorporaties gehouden. Op basis van hun respons is een tweede enquête opgesteld, welke onder de huurders van de woningbouwcorporaties is verspreid. Uiteindelijk hebben ruim 1300 huurders op deze enquête gereageerd.

## Matjes

Na analyse van de respons van de tweede enquête is de uitslag vertaald naar ruimtelijke 'matjes'. De matjes bestaan uit plattegronden van de diverse meubels die volgens de enquête in ieder geval in de woning een plek moeten vinden. De matjes leggen niet alleen de ruimte van het desbetreffende meubelstuk vast, maar ook de ruimte eromheen, die nodig is om het meubelstuk te gebruiken. Naast het opstellen van de matjes is ook een lijst opgesteld van functies die bij de verschillende gezinssamenstellingen nodig zijn.

De matjes vormen de basis voor de lay-out van de verschillende ruimtes in een woning. Met de matjes is het dus mogelijk om de minimale afmeting van de verschillende kamers vast te leggen. Zo is de woonkamer de optelling van een logische rangschikking van de matjes voor een bank, fauteuil, salontafel en wandmeubel (tv-meubel). De grootte van het huishouden waarvoor deze zitkamer bedoeld is, bepaalt de grootte van de bank of het aantal fauteuils.

De belangrijkste kamers, zoals de woonkamer, eetkamer, keuken, hoofdslaapkamer en slaapkamer zijn in een 1:1 opstelling nagebouwd. Deze opstellingen zijn door de corporatiemedewerkers en door een aantal huurders weer beoordeeld en waar nodig aangepast.

## Definitie

Op basis van de resultaten van de enquêtes en de beoordeling van de 1:1 opstelling is een ruimtelijke definitie van Goed Wonen voor de verschillende doelgroepen opgesteld. In deze definitie ligt vast welke ruimtes er in ieder geval nodig zijn en hoe groot deze ruimtes minimaal moeten zijn volgens de meerderheid van de respondenten van de enquêtes.

## Woningtypes

Op basis van deze definitie van Goed Wonen is voor elke afzonderlijke woningbouwcorporatie een aantal woningtypen ontwikkeld. Op basis van dezelfde uitgangspunten levert dat voor veel woningbouwcorporaties heel verschillende woningtypes op. Deze verschillen worden ingegeven door verschillende doelgroepen en de verschillende morfologische en demografische contexten. In de stad is een ander type woning gewenst dan in een dorp, in een krimpregio gelden andere voorwaarden dan in grote steden. Ook de samenstelling van de bestaande voorraad heeft grote invloed op wat een woningbouwcorporatie in de toekomst wil ontwikkelen. Bij de meeste woningbouwcorporaties is vraag naar meer variatie.

## Producten

Uiteindelijk levert dit onderzoek twee producten:

1. Een definitie van Goed Wonen voor verschillende doelgroepen.
2. Een catalogus van woningtypen, gebaseerd op de definitie van Goed Wonen en op locale randvoorwaarden.

# BOUWBESLUIT

Het Bouwbesluit stelt minimum eisen aan gebouwen. Deze eisen betreffen niet alleen veiligheid, gezondheid en energiezuinigheid, maar ook de bruikbaarheid van gebouwen, waaronder woongebouwen. Er worden eisen gesteld aan de verplichte aanwezigheid van bepaalde ruimtes en de minimale afmeting van deze ruimtes. Deze bruikbaarheidseisen staan omschreven in hoofdstuk 4 van het Bouwbesluit.

De eisen die voor een nieuwe woning relevant zijn, zijn de volgende:

## Afdeling 4.1

- Een woonfunctie heeft ten minste 18 m<sup>2</sup> aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied. Het verblijfsgebied heeft een minimale breedte van 1,8 m. Het verblijfsgebied is de oppervlakte waarop de verblijfsruimtes liggen. Het toilet, de badruimte en de verkeersruimtes vallen hierbuiten.
- Een verblijfsruimte heeft tenminste een oppervlak van 5 m<sup>2</sup> en een minimale breedte van 1,8 m. In de toelichting op het Bouwbesluit staat dat deze ruimte groot genoeg is om een bed te plaatsen en de deur nog open te kunnen doen.
- Bovendien heeft een woning minstens een verblijfsruimte van 11 m<sup>2</sup> met een minimale breedte van 3 m. Volgens de toelichting is deze ruimte groot genoeg om een eettafel met vier stoelen te plaatsen.

## Afdeling 4.2

- In een woning is minimaal één toilet. Een toiletruimte heeft een minimum afmeting van 0,9 m. x 1,2 m.

## Afdeling 4.3

- In een woning is minimaal één badruimte. Een badruimte heeft een minimum vloeroppervlak van 1,6 m<sup>2</sup> en een minimum breedte van 0,8 m.
- Als de badruimte en de toiletruimte zijn samengevoegd tot een ruimte, dan moet de oppervlakte minimaal 2,2 m<sup>2</sup> met een minimum breedte van 0,9 m. zijn.

## Afdeling 4.4

- Een doorgang (deur) binnen een woning heeft een minimale breedte van 0,85 m.

## Afdeling 4.5

- Een woning heeft een afsluitbare bergruimte voor fietsen of scootmobielen.
- Woningen kleiner dan 50 m<sup>2</sup> kunnen volstaan met een gemeenschappelijke berging.
- Een (buiten)bergruimte heeft een minimale oppervlakte van 5 m<sup>2</sup> en een minimum breedte van 1,8 m.

## Afdeling 4.6

- Een woning heeft een buitenruimte met een vloeroppervlakte van minimaal 4 m<sup>2</sup> met een minimum breedte van 1,5 m.
- Een woning kleiner dan 50 m<sup>2</sup> kan aangewezen zijn op een gemeenschappelijke buitenruimte.

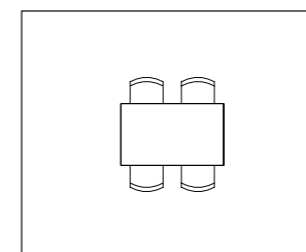
## Afdeling 4.7

- Een woning heeft een opstelplaats voor een aanrecht en een kooktoestel. (Aanrecht en kooktoestel hoeven niet geplaatst te zijn, maar er moet ruimte voor gereserveerd worden.)
- De opstelplaats voor het aanrecht is minimaal 1,5 m. x 0,6 m. De opstelplaats voor een kooktoestel is minimaal 0,6 m. x 0,6 m.

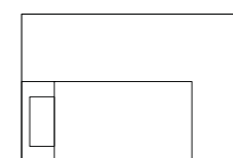
Hoewel dit de wettelijke minimum eisen voor nieuwbouwwoningen zijn, geeft dit nog geen definitie voor Goed Wonen.



verblijfsgebied woonfunctie  
minimaal 18 m<sup>2</sup>



minimaal 1 verblijfsruimte aanwezig van  
minimaal 11 m<sup>2</sup>



overige verblijfsruimtes  
minimaal 5 m<sup>2</sup>



toiletruimte  
minimaal 0,9 x 1,2 m<sup>2</sup>

min. 120 cm



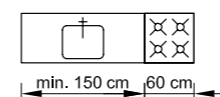
badruimte  
minimaal 1,6 m<sup>2</sup>



buitenberging  
minimaal 5 m<sup>2</sup>



buitenruimte  
minimaal 4 m<sup>2</sup>



opstelplaats aanrecht en kooktoestel  
minimaal 2,1 m. x 0,6 m.

# ENQUÊTE

Om het ruimtelijk programma van eisen voor een sociale huurwoning te kunnen herijken is een inventarisatie gemaakt van de activiteiten die ten minste plaats moeten kunnen vinden in een woning om van Goed Wonen te kunnen spreken. De inventarisatie is gemaakt met behulp van enquêtes onder de medewerkers van woningbouwcorporaties en huurders van sociale huurwoningen.

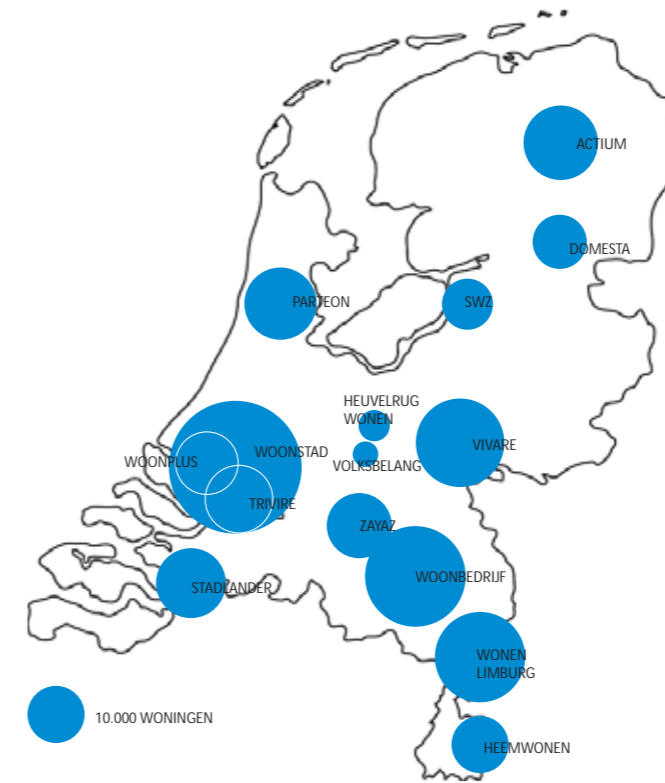
## Respondenten

Met Goed Wonen wordt een algemene basiskwaliteit vastgelegd. Maar de meningen over wat goed wonen is, kunnen nogal uiteenlopen. De maatschappelijke, culturele of godsdienstige achtergrond van bewoners kan bepalend zijn voor de prioriteiten die zij stellen bij de keuze van activiteiten die plaats moeten kunnen vinden in hun woning. De keuzelijst met activiteiten is daarom zo breed mogelijk opgesteld om ruimte te bieden aan persoonlijke voorkeuren.

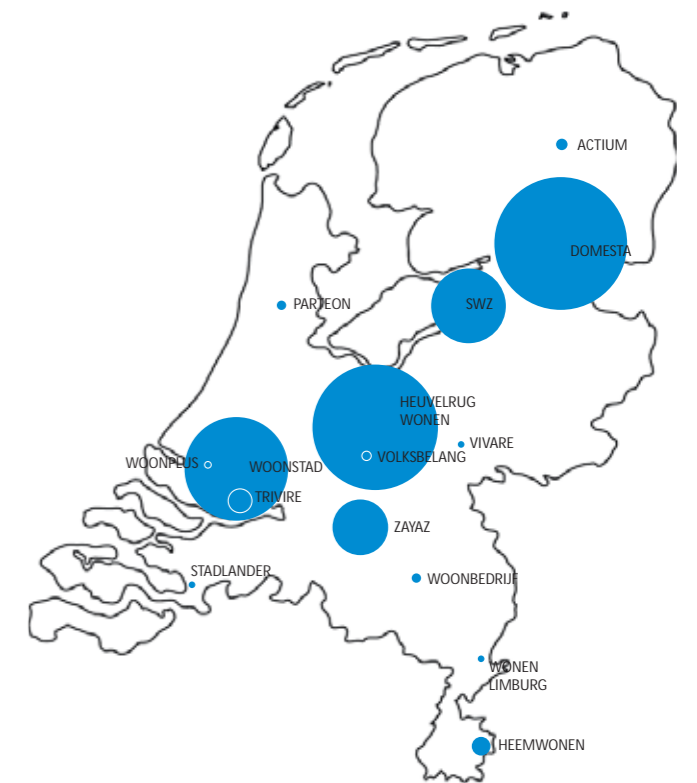
De enquête is uitgezet bij de huurders van alle vijftien deelnemende corporaties, verspreid door heel Nederland. De enquête is ingevuld door ongeveer 1300 respondenten. De grootte van de woningbouwcorporatie heeft geen correlatie met het aantal respondenten van de betreffende woningbouwcorporatie.

60% van de respondenten heeft aangegeven te wonen in een dorpse omgeving, 66% heeft een inkomen dat past bij de doelgroep, 75% heeft een huishouden zonder kinderen en 90% voelt zich Nederlands, met of zonder buitenlandse achtergrond.

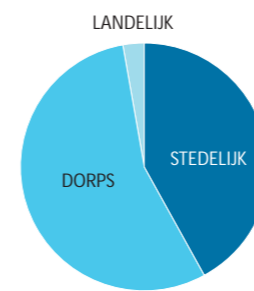
Door de brede respons is er met de grootste gemene deler een goed beeld van de basisbehoefte. Dat betekent natuurlijk ook dat een woningbouwcorporatie bij het bouwen voor een specifieke doelgroep het programma van eisen kan uitbreiden met woonwensen die passend zijn voor die doelgroep.



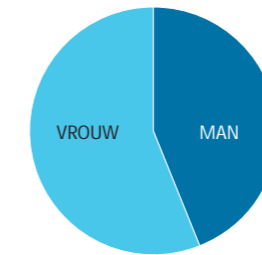
Locatie en grootte van de woningbouwcorporaties



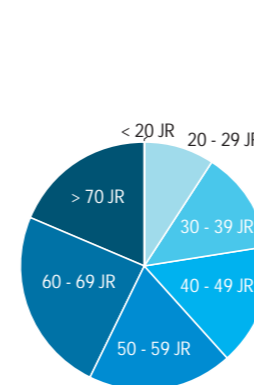
Herkomst respondenten



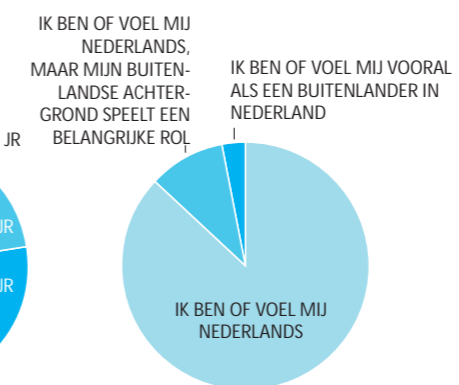
Woonomgeving



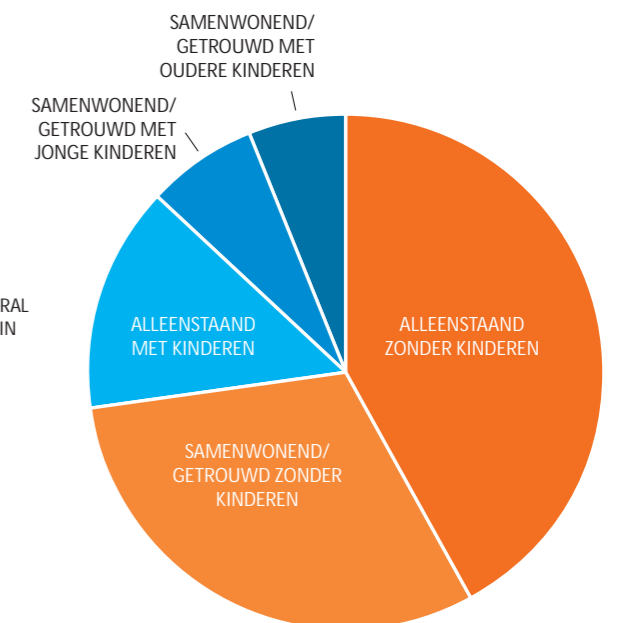
Geslacht



Leeftijd



Autochtoon /allochtoon



Type huishouden

### Activiteiten

De huurders is gevraagd welke activiteiten in ieder geval in een woning plaats moeten kunnen vinden. De respondenten hebben op een lijst aangegeven welke activiteiten zij noodzakelijk achten om binnenshuis uit te kunnen voeren.

Alle respondenten zijn het erover eens dat er in een huurwoning tenminste ruimte gemaakt moet worden voor de activiteiten:

- ontspannen/zitten
- tv kijken
- bezoek ontvangen
- werken op computer
- opbergen
- koken
- eten
- kleding wassen
- kleding drogen
- strijken
- slapen
- wassen
- douchen

De meerderheid van de respondenten hecht weinig waarde aan ruimte voor de activiteiten:

- gamen
- muciseren
- bidden
- en een bad nemen

De meerderheid van de huurders hecht, in tegenstelling tot de meerderheid van de corporatiemedewerkers, waarde aan de activiteiten:

- logeren
- het uitvoeren van een hobby

De meerderheid van huishoudens met kinderen en corporatiemedewerkers hechten, in tegenstelling tot 1- of 2-persoonshuishoudens veel waarde aan de activiteiten:

- leren/studeren
- spelen

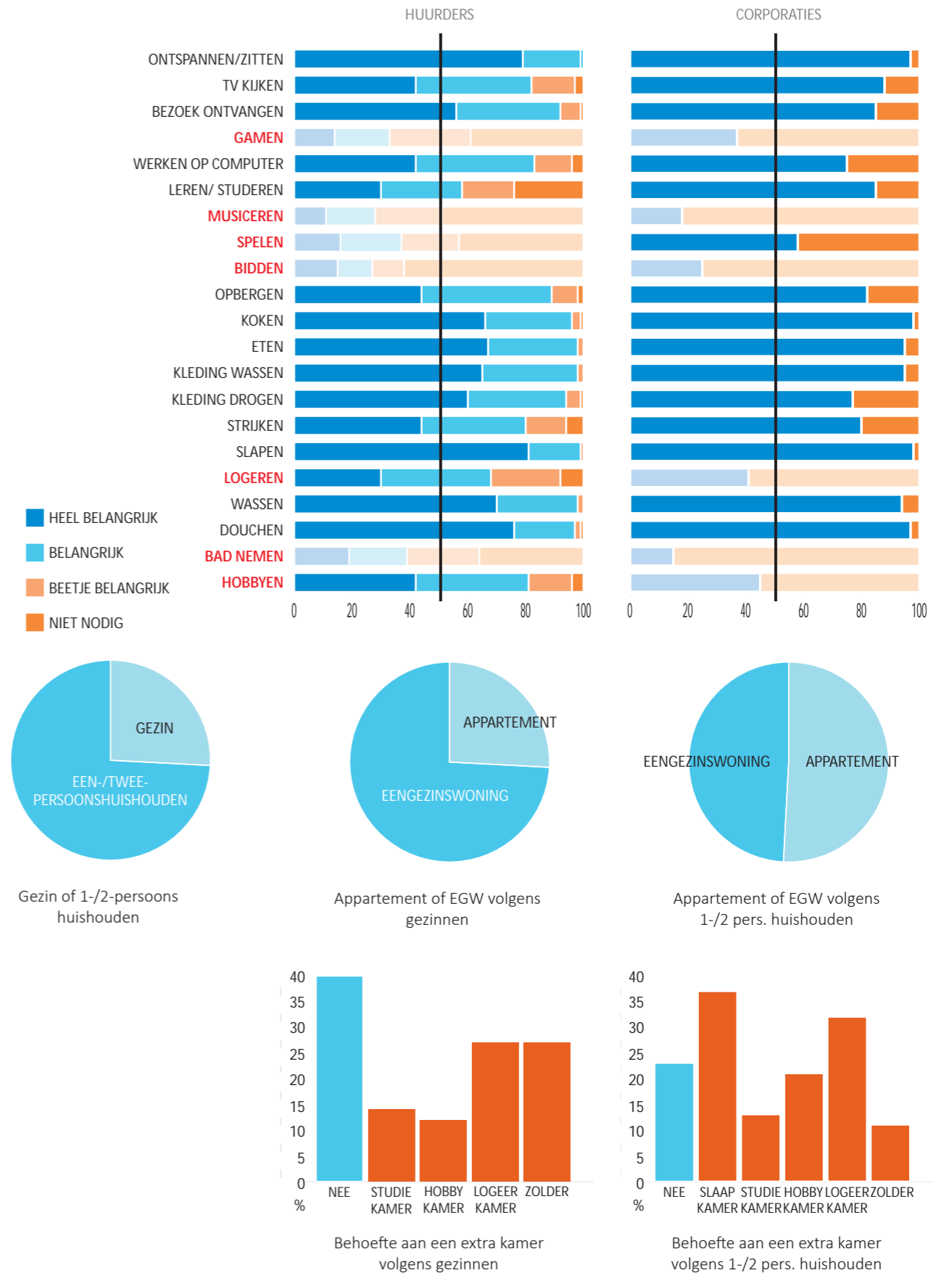
### Eengezinswoning of appartement

Bijna 75% van de respondenten heeft aangegeven alleenstaand te zijn of samen te wonen zonder kinderen. Een kwart van de respondenten geeft aan onderdeel uit te maken van een samenwonend gezin.

Op de vraag of ze de voorkeur geven aan een eengezinswoning (EGW) of appartement zijn de meningen verdeeld. Onder de alleenstaanden en stellen is de voorkeur voor een eengezinswoning of appartement ongeveer gelijk, maar driekwart van de gezinnen geeft de voorkeur aan een eengezinswoning.

### Extra ruimte

We hebben de respondenten gevraagd welke kamers in een woning aanwezig moeten zijn. Naast een woonkamer, een hoofdslaapkamer en, in het geval van kinderen, een slaapkamer voor ieder kind, heeft de meerderheid behoefte aan nog een extra kamer. De behoefte aan een extra kamer is onder de stellen en alleenstaanden groter dan onder de gezinnen. Zij zouden de kamer vooral gebruiken als extra slaapkamer of logeerkamer. Gezinnen zouden graag extra ruimte hebben in de vorm van een logeerkamer of een zolder.



De respondenten hebben een plattegrond van een fictieve woonruimte voorgeschoteld gekregen. Aan de hand van deze plattegrond zijn een aantal vragen gesteld.

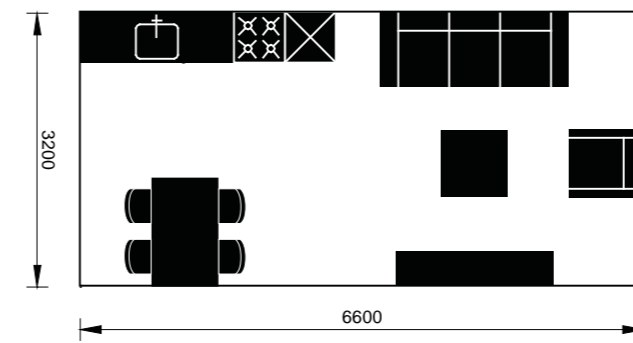
### Woonkamer

De referentie-indeling van de woonkamer biedt voldoende ruimte voor de opstelling van een zithoek met fauteuils en/of meerzitsbank, een salontafel en een wandmeubel, een eettafel met eetkamerstoelen en een keukenblok. Zowel in de zithoek als aan de eettafel is voor ieder gezinslid één zitplaats.

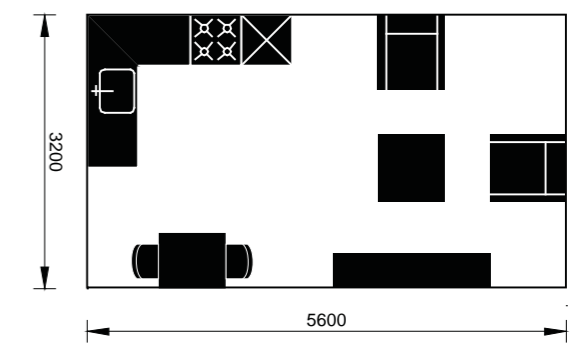
Bij de gezinnen vindt ongeveer 70% van de respondenten de woonkamer te klein. Bij de alleenstaanden en samenwonende ligt dit percentage nog hoger, 80% van de respondenten vindt de woonkamer te klein. Met name de zithoek wordt door beide groepen als te klein beschouwd. De grootte van de keuken is voor de helft van de respondenten voldoende. Bij de gezinnen geldt dat ook voor de eetkamer. Alleenstaanden en samenwonenden vinden ook de eethoek te klein.

Beide groepen missen een extra zitplek in de zithoek en de alleenstaanden en samenwonenden missen ook extra zitplaatsen aan de eettafel.

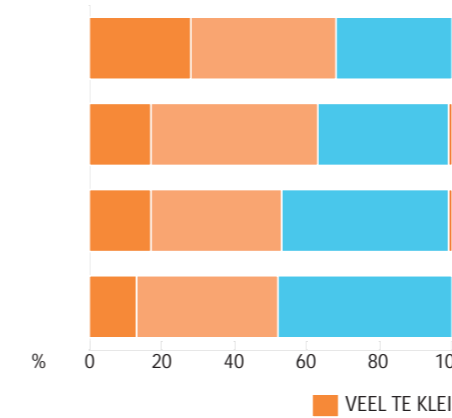
De meerderheid van de huurders is bereid om maandelijks tot € 10 meer huur te betalen voor een grotere woonkamer. Onder de alleenstaanden en samenwonenden is zelfs een kleine meerderheid bereid om tot € 20 per maand meer huur te betalen voor een grotere woonkamer.



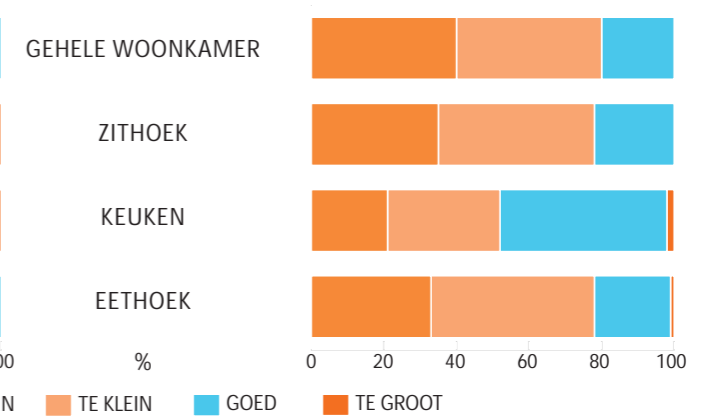
Referentieplattegrond woonkamer voor gezin



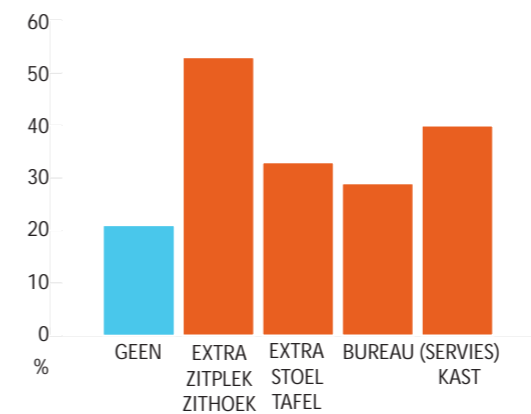
Referentieplattegrond woonkamer voor alleenstaande of stel



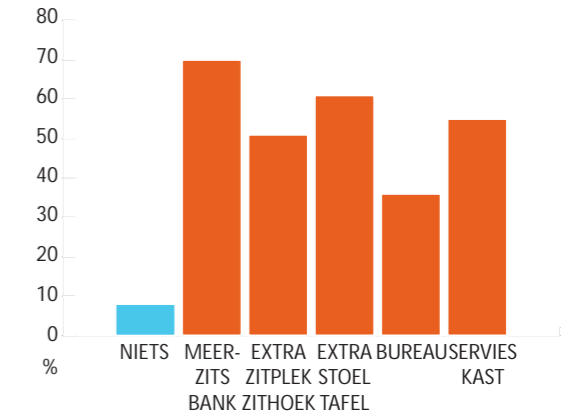
Beoordeling grootte van de woonkamer



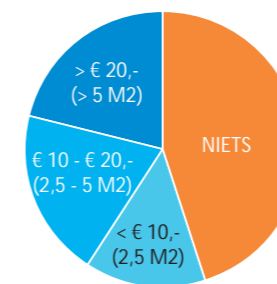
Beoordeling grootte van de woonkamer



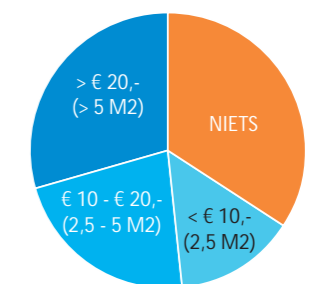
Is er extra ruimte nodig in de woonkamer?



Is er extra ruimte nodig in de woonkamer?



Bereidheid om extra huur te betalen voor meer ruimte in de woonkamer



Bereidheid om extra huur te betalen voor meer ruimte in de woonkamer

### Hoofdslaapkamer

De referentie-indeling van de hoofdslaapkamer bestaat uit een kamer waarin een tweepersoonsbed en een wandkast opgesteld staan. De afmetingen van de gegeven hoofdslaapkamer zijn 2,8 meter bij 3,6 meter. Deze hoofdslaapkamer vindt de meerderheid van de huurders prima. Er is voldoende ruimte rond het bed en voldoende ruimte voor een kledingkast. De respondenten hebben wel te kennen gegeven dat ze nachtkastjes missen, maar dit is binnen de gegeven afmetingen mogelijk.

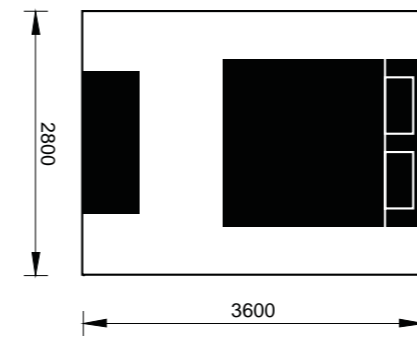
Een kleine meerderheid van de respondenten is niet bereid om meer huur te betalen voor een grotere hoofdslaapkamer.

### Slaapkamers

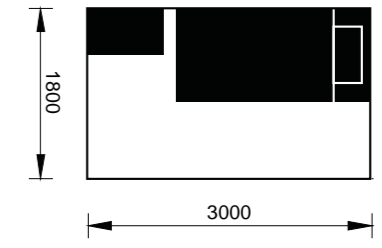
De referentieslaapkamer is een kamer waarin een eenpersoonsbed en een kledingkast staan opgesteld. Deze kamer wordt door 75% van de respondenten als te klein ervaren. Zowel de ruimte rondom het bed als de ruimte voor de kledingkast is te klein. Ruim 80% van de respondenten mist daarnaast ruimte voor een bureautje.

Een kleine meerderheid van de respondenten vindt het geen optie om kinderen een slaapkamer te laten delen.

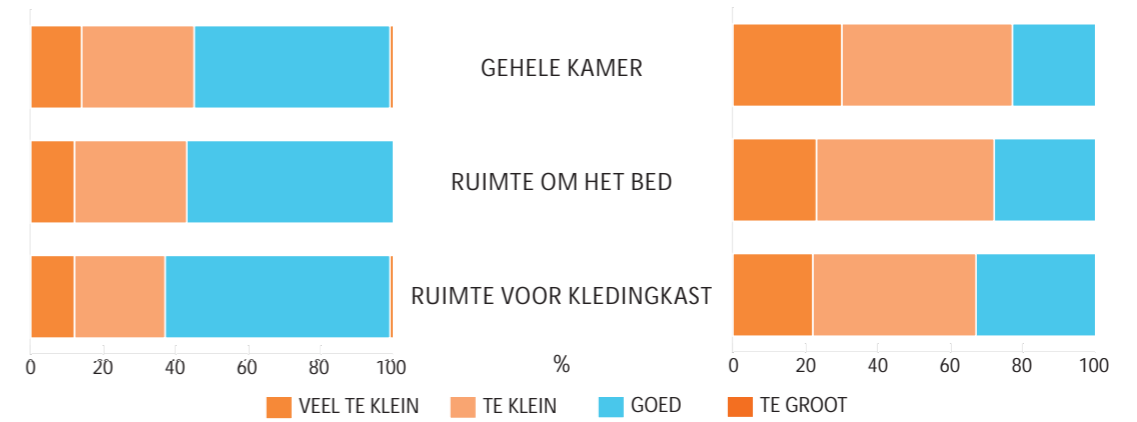
Een kleine meerderheid van de respondenten is niet bereid om meer huur te betalen voor een grotere slaapkamer.



Referentieplattegrond hoofdslaapkamer

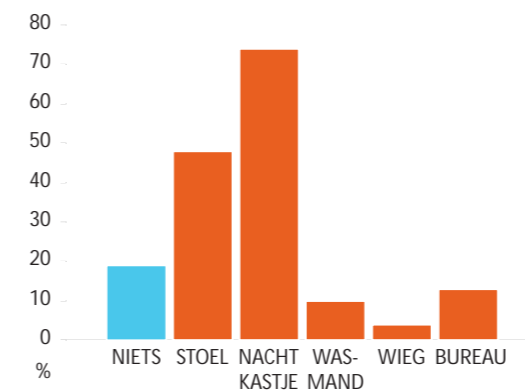


Referentieplattegrond slaapkamer

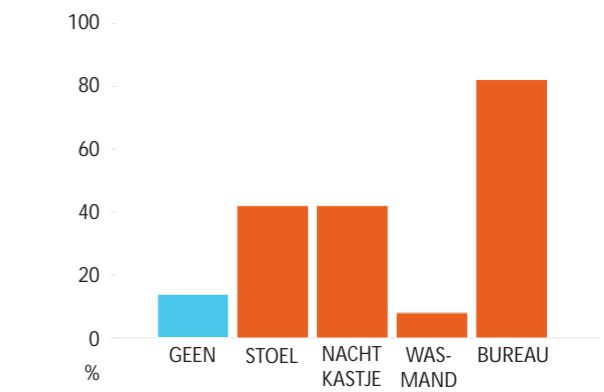


Beoordeling grootte van de hoofdslaapkamer

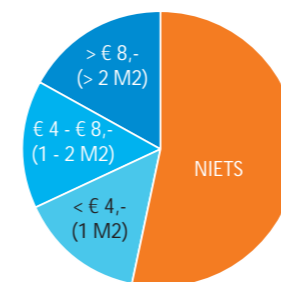
Beoordeling grootte van de slaapkamer



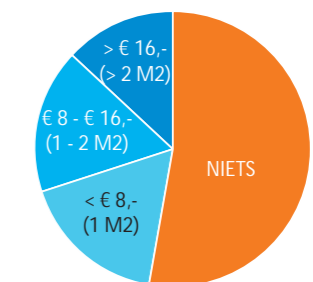
Is er extra ruimte nodig in de hoofdslaapkamer?



Is er extra ruimte nodig in de slaapkamer?



Bereidheid om extra huur te betalen voor meer ruimte in de hoofdslaapkamer



Bereidheid om extra huur te betalen voor meer ruimte in de slaapkamer

### Badkamer

De referentiebadkamer biedt plaats aan een wastafel, een douche en een wasmachine.

Een kleine meerderheid vindt de badkamer te klein, hoewel de ruimte voor de afzonderlijke elementen door de meerderheid als voldoende wordt beschouwd. De meerderheid van de respondenten mist in de badkamer ruimte voor een handdoekenkast en voor een wasmand.

De meerderheid van de respondenten is niet bereid meer huur te betalen voor een grotere badkamer.

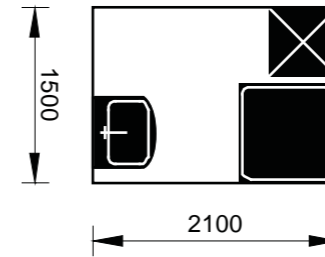
### Toilet

Natuurlijk heeft iedere woning een toilet. Dit is via de hal of gang te bereiken en ligt in de nabijheid van de woonkamer. Als de slaapkamers op een andere verdieping liggen, is de meerderheid van mening dat een tweede toilet op deze verdieping nodig is. Dit tweede toilet kan ook in de badkamer geplaatst worden.

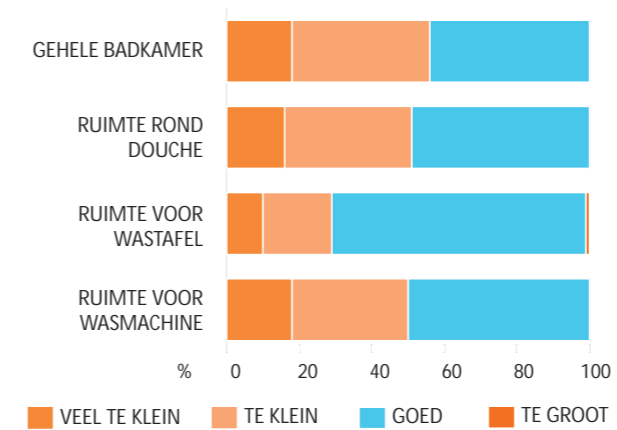
### Wasmachine

De meerderheid geeft aan dat de badkamer niet een geschikte ruimte is om de wasmachine in op te stellen. Redenen die daarbij aangedragen worden, zijn veiligheid en de kortere levensduur van de wasmachine door de opstelling in een vochtige ruimte.

De suggestie om de was in een wasserette te doen, wordt door de meerderheid van de hand gewezen.



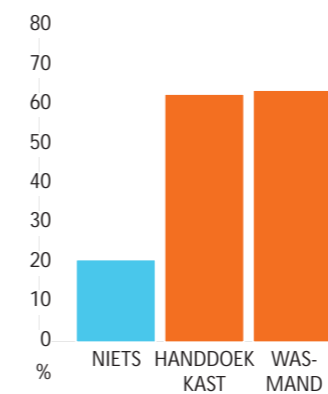
Referentieplattegrond badkamer



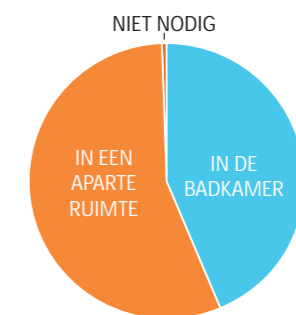
Beoordeling grootte van de badkamer



Wel of geen tweede toilet in de badkamer?



Is er extra ruimte nodig in de badkamer?



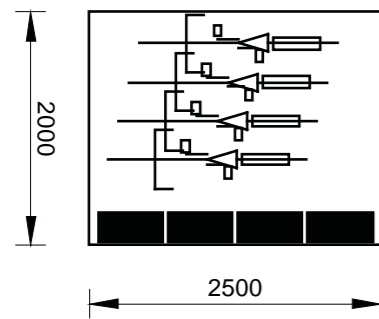
De plek voor de wasmachine

### Buitenberging

De referentie buitenberging biedt plek aan 4 fietsen en aan een stellingkast langs de wand. De afmetingen van de berging zijn 2 meter bij 2,5 meter.

Een ruime meerderheid vindt de grootte van de buitenberging voldoende.

Bijna driekwart van de respondenten is niet bereid meer huur te betalen voor een grotere buitenberging.



Referentieplattegrond buitenberging



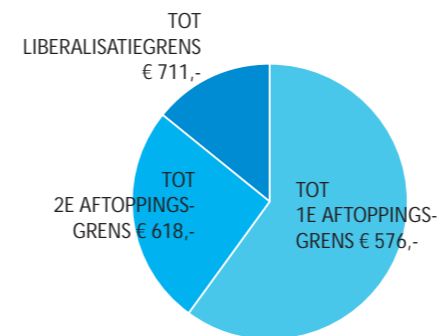
Beoordeling grootte van de buitenberging

### Maximale huur

Een ruime meerderheid van de respondenten geeft aan niet meer huur te kunnen of willen betalen dan de huur die hoort bij de aftoppingsgrens. Dus de extra woonwensen mogen niet leiden tot een te hoge huur.

### Prioriteit vergroten ruimte

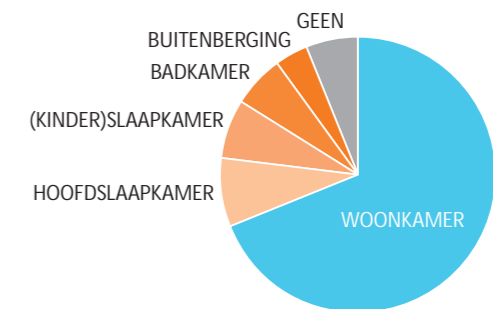
Als er een ruimte vergroot zou kunnen worden ten opzichte van de referentie-indelingen, dan wordt door de meerderheid de prioriteit gegeven aan de woonkamer, daarna aan de hoofdslaapkamer, de kinderkamer, de badkamer en als laatste de buitenberging.



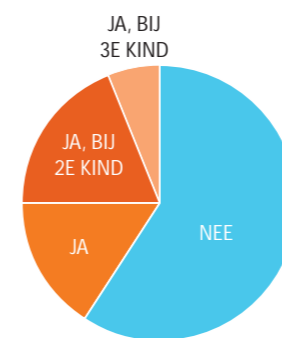
Maximaal betaalbare huur voor een grotere woning

### Veranderende samenstelling huishouden

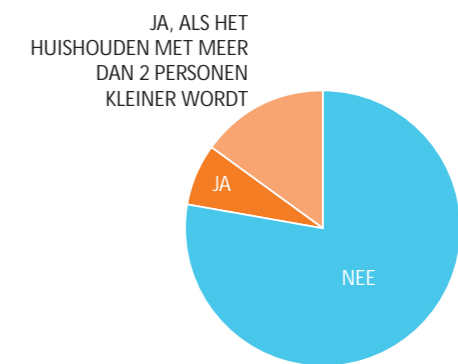
Als de samenstelling van het huishouden verandert door gezinsuitbreiding, een scheiding of een sterfgeval, wil de meerderheid van alle huurders in de woning kunnen blijven wonen.



Prioriteit bij het vergroten van de ruimte



Verhuizen als het huishouden groter wordt



Verhuizen als het huishouden kleiner wordt

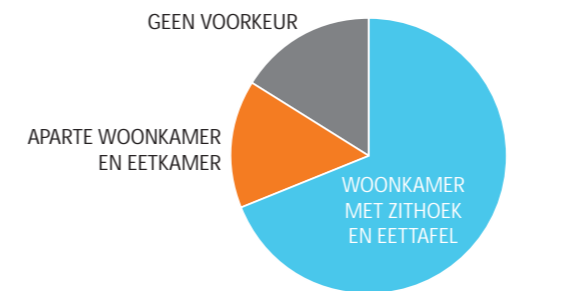


### Combineren van woonvertrekken

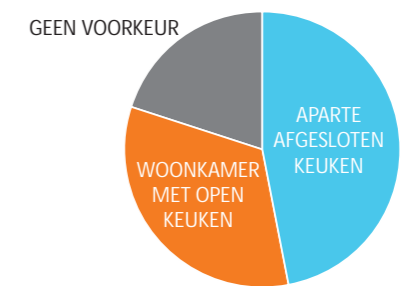
Een grote meerderheid (70%) vindt de combinatie van de woonkamer met de eetkamer een goed idee. Een nog grotere meerderheid ziet de trap niet graag in de woonkamer maar in de gang.

### Open of gesloten keuken

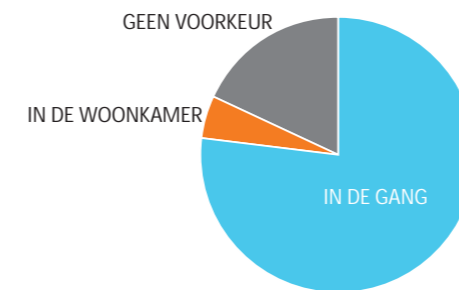
De uitkomst dat bijna de helft van de huurders een afgesloten keuken verkiest boven een open keuken in de woonkamer, riep vragen op bij de deelnemende woningbouwcorporaties. Het vermoeden bestond dat dit ingegeven werd door het lage inkomen, de afkomst van de huurders of de samenstelling van het huishouden. Nadere analyse van de enquêteresultaten wees uit dat de hoogte van het inkomen enigszins van invloed is op de uitkomst. Het verschil is ongeveer 5%, waardoor net de meerderheid van de huurders met een inkomen tot € 18.000,- behoefte heeft aan een afgesloten keuken en een even kleine meerderheid van de huurders met een hoger inkomen, niet. De samenstelling van het huishouden heeft een vergelijkbaar kleine invloed op de voorkeur. Gezinnen hebben een iets kleinere behoefte aan een afgesloten keuken dan een 1- of 2-persoonshuishouden. Onder allochtone huurders bestaat er in verhouding inderdaad meer behoefte aan een afgesloten keuken, zo'n 65% ,maar onder 45% van de respondenten met een Nederlandse afkomst is die behoefte er toch ook.



Combinatie van woonkamer en eetkamer



Combinatie van woonkamer en keuken



De trap in de woonkamer of de gang



Combinatie van (eerste) toilet en badkamer

## EEN-OP-EEN

Van de belangrijkste verblijfsruimtes: de woonkamer (inclusief keuken), de hoofdslaapkamer en de (kinder) slaapkamer, is een 1:1 opstelling gemaakt om de maten 'in het echt' te controleren.

Voor elke kamer zijn de minimale afmetingen vastgelegd aan de hand van het beoogde gebruik en de noodzakelijke voorzieningen, zoals die uit de enquêtes naar voren zijn gekomen.

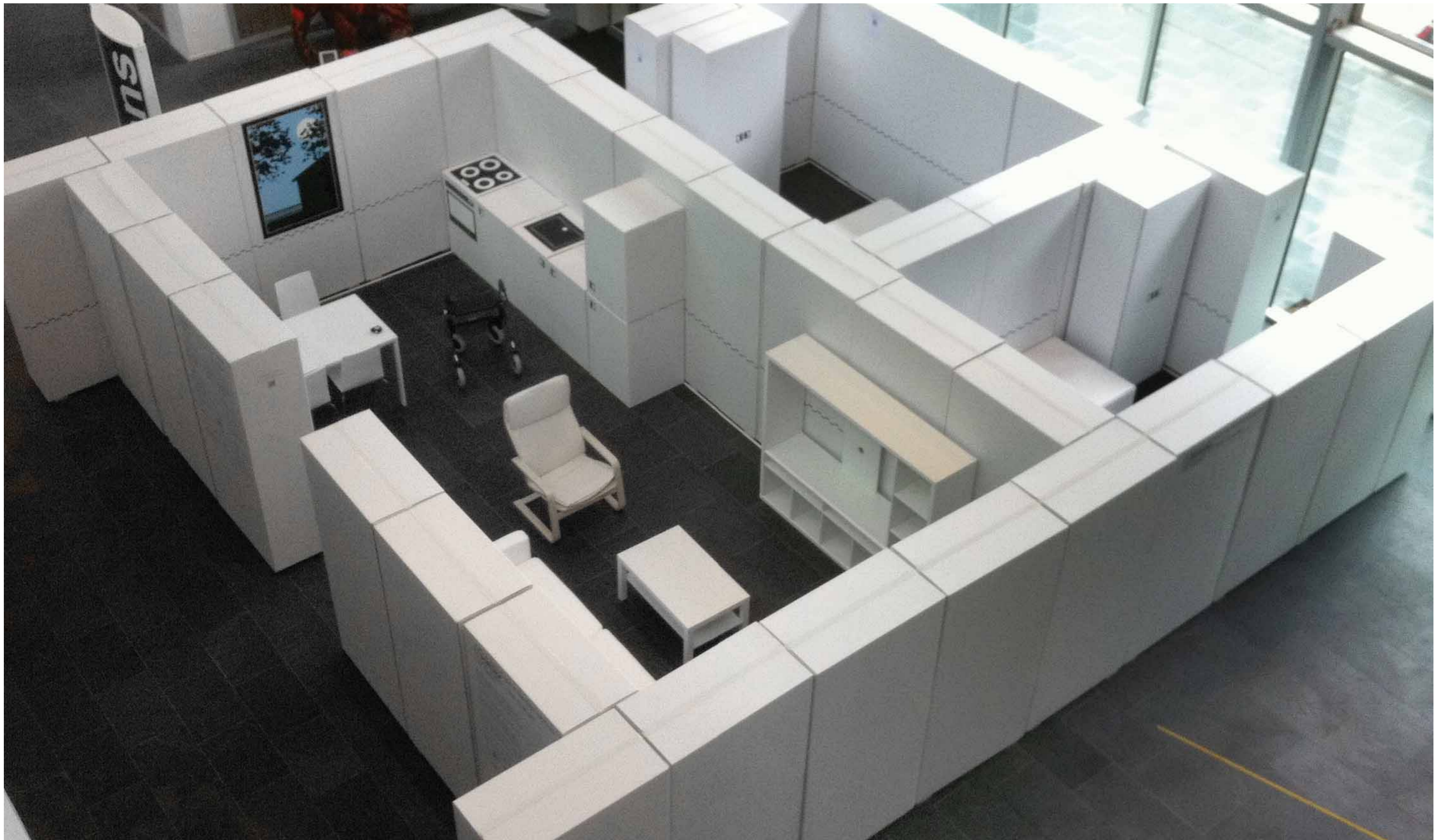
Maar, wat op een tekening passende ruimte lijkt, kan in de praktijk wel eens als te groot, of juist als te klein ervaren worden. Daarom waren niet alleen de meubels maar ook de wanden van de kamers verplaatsbaar, zodat de beste ruimtelijke verhouding en afmeting al schuivend bepaald kon worden.

De meubels werden uit het assortiment van IKEA samengesteld, waarbij zo veel mogelijk de goed betaalbare producten zijn toegepast. De producten van IKEA zijn zeer gangbaar en betaalbaar. Met de keuze voor deze producten is een representatieve indeling van de verschillende ruimtes mogelijk.

Om de meningen over de ruimtes te registreren werd aan de deelnemers gevraagd hun bevindingen ter plekke in te voeren via hun tablet of smartphone. Daarnaast werden de verrichtingen in de 1:1 opstelling geregistreerd met foto's en video.

Er zijn workshops georganiseerd in Delft, op de faculteit Bouwkunde, en in Emmen bij woningcorporatie Domesta. Iedere deelnemende corporatie is in de gelegenheid geweest om met een delegatie van medewerkers en huurders aan een workshop van een dagdeel deel te nemen.



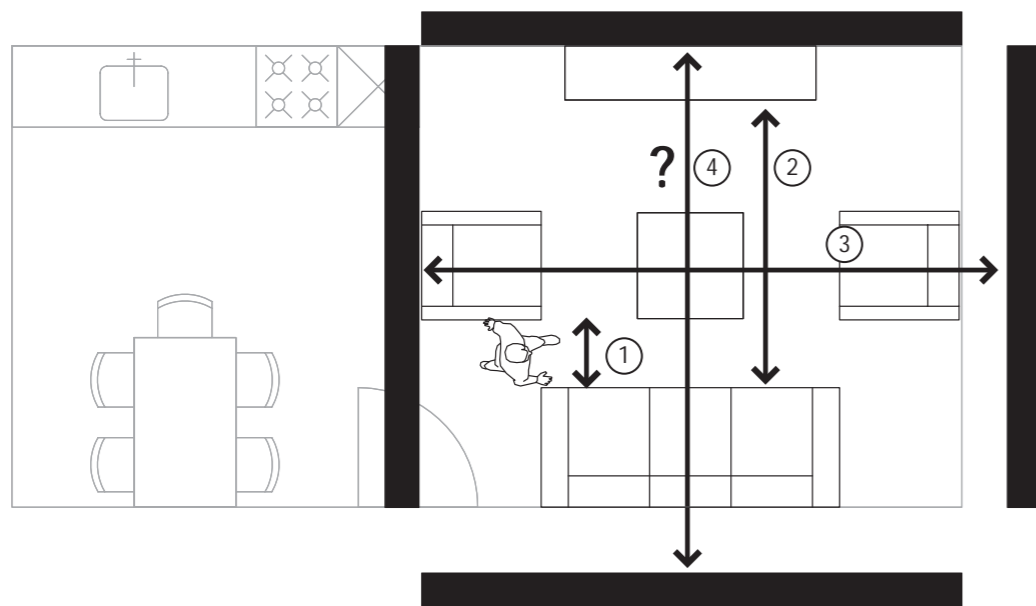


In de woonkamer worden de zithoek en de eetkamer-keuken gecombineerd.

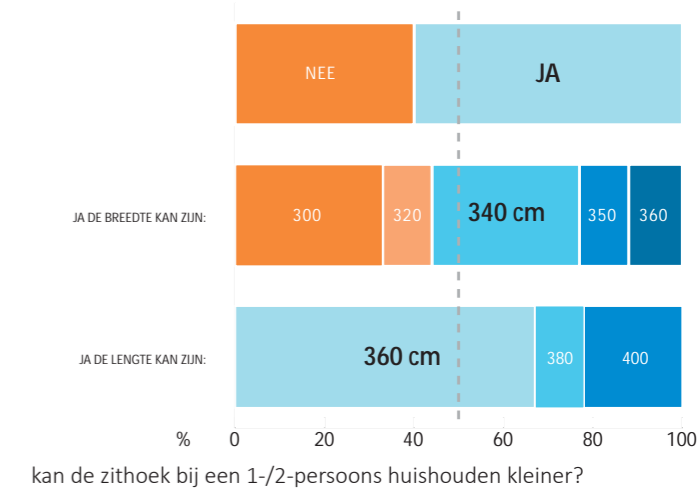
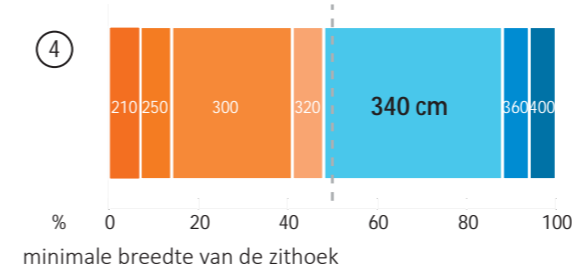
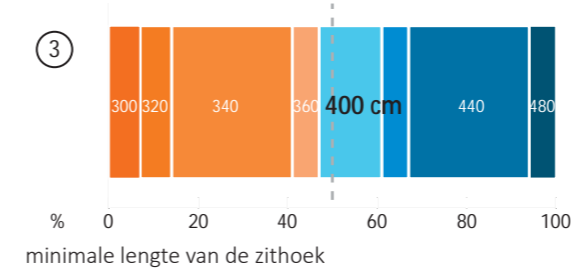
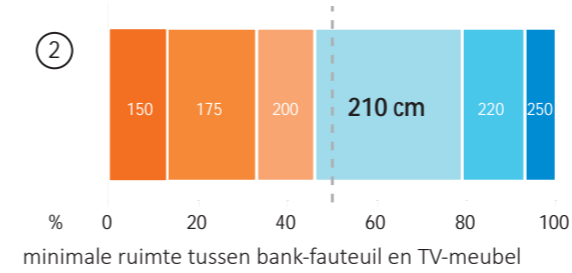
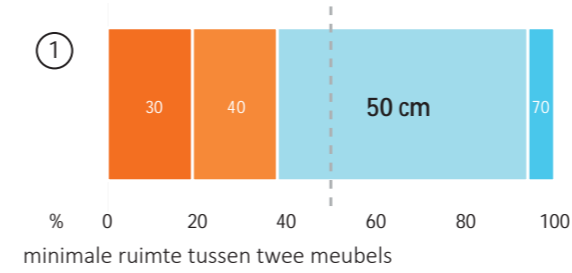
### Zithoek

Het deel van de woonkamer waar de bank, de fauteuils, de salontafel en de televisie (in een wandmeubel) zich bevinden.

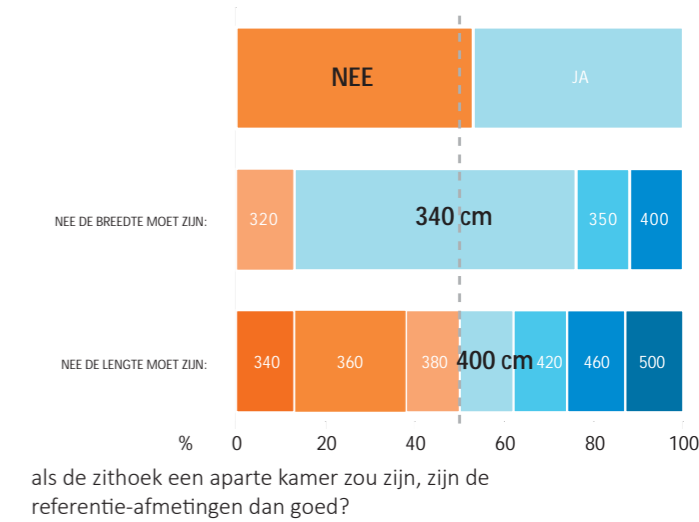
Het uitgangspunt is dat deze meubels goed te gebruiken zijn als er tussen de meubels minstens 50 cm ruimte is. Voor de zithoek leidt dat tot een minimale ruimte van 3,4 bij 4,0 meter voor een vierpersoonshuishouden. Voor een huishouden van maximaal 2 personen is een zithoek van 3,4 bij 3,6 meter de minimale maat.



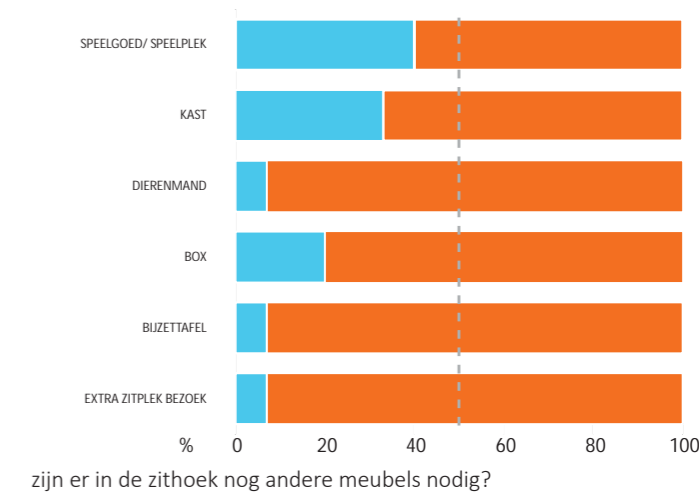
minimale ruimtes in de zithoek



kan de zithoek bij een 1-/2-persoons huishouden kleiner?



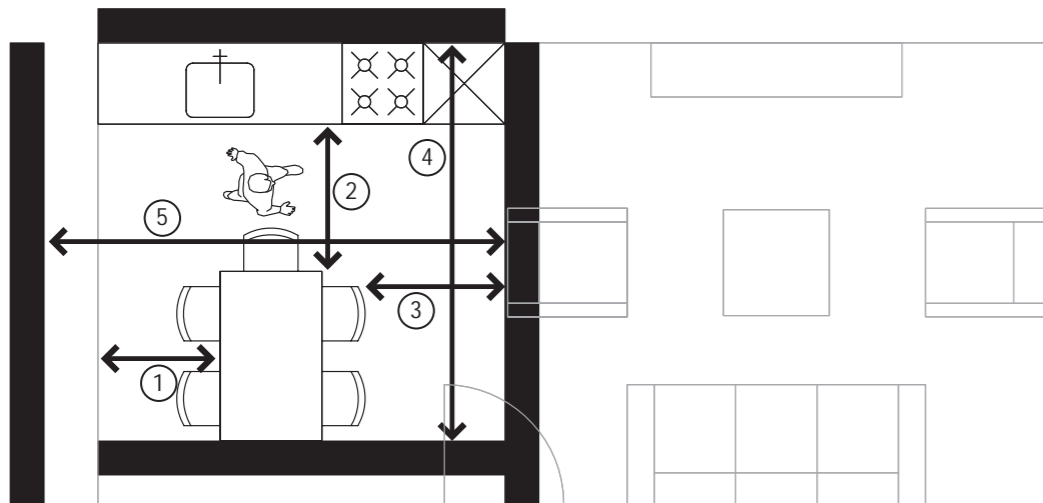
als de zithoek een aparte kamer zou zijn, zijn de referentie-afmetingen dan goed?



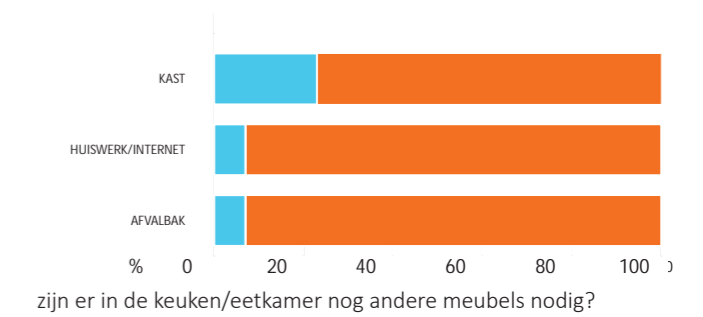
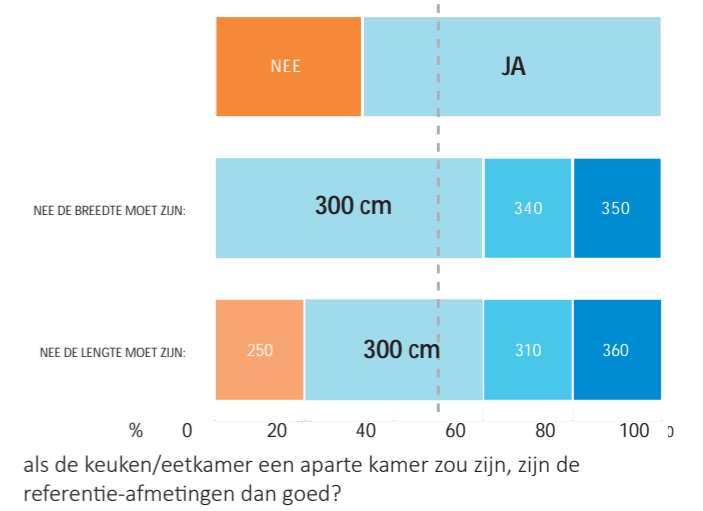
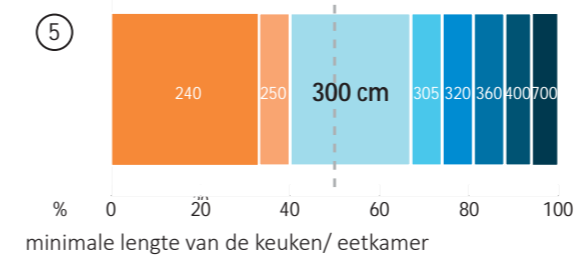
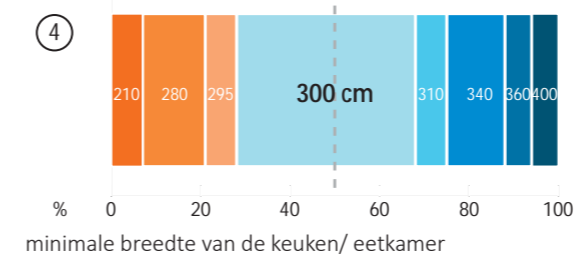
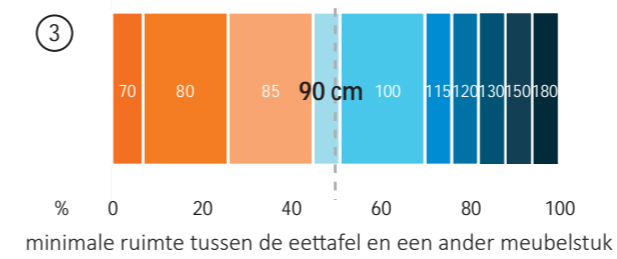
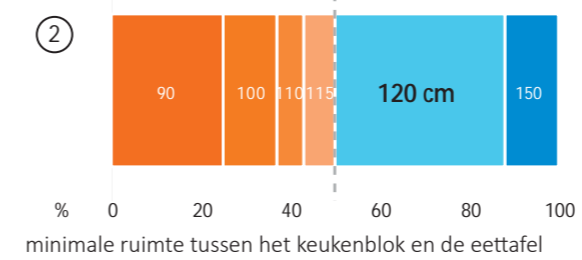
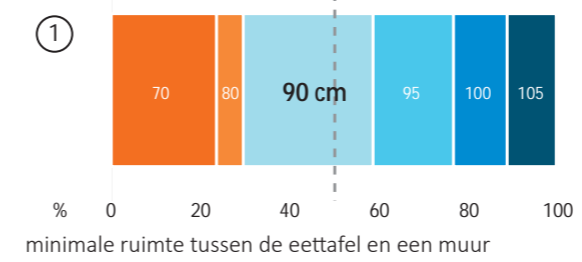
### Eetkamer-keuken

Het deel van de woonkamer waar de eettafel met stoelen en de keuken zich bevinden.

Het uitgangspunt is dat de meubels goed te gebruiken zijn als er tussen de eettafel en een wand minstens 90 cm ruimte is en tussen de eettafel en de keuken minimaal 1,2 meter. Voor de eetkamer-keuken leidt dat tot een minimale ruimte van 3,0 bij 3,0 meter.



minimale ruimtes in de keuken/eetkamer



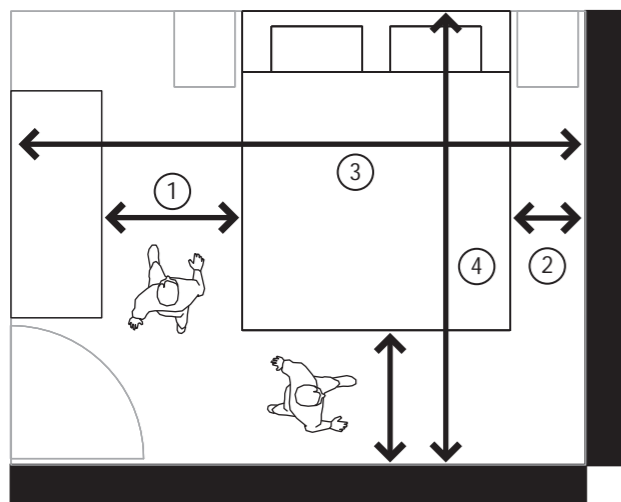
### De slaapkamers

In de hoofdslaapkamer staan een tweepersoonsbed (180x200 cm) en een kledingkast.

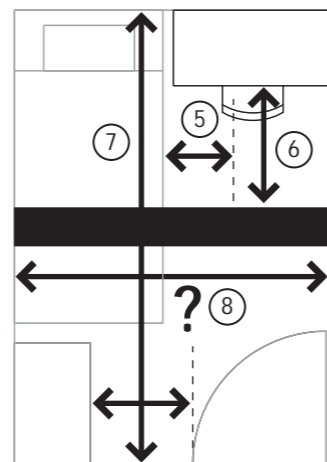
In de (kinder)slaapkamer is ruimte voor een eenpersoonsbed (90x200 cm), een kledingkast en een bureautje.

Het uitgangspunt is dat de ruimte naast een bed minimaal 50 cm is en dat de ruimte tussen een bed en een kledingkast minimaal 90 cm is.

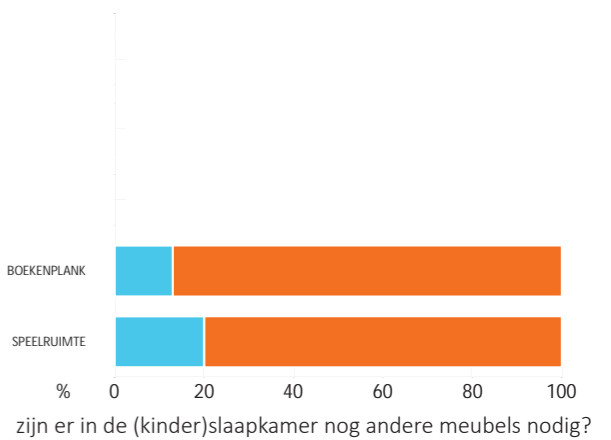
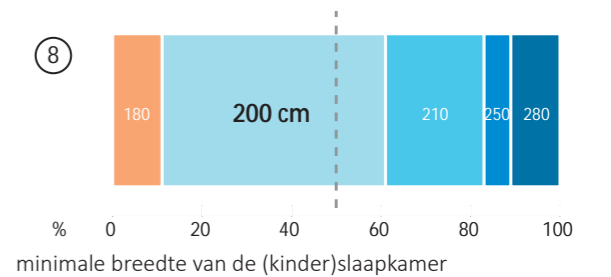
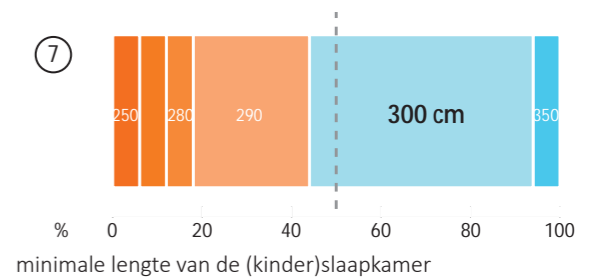
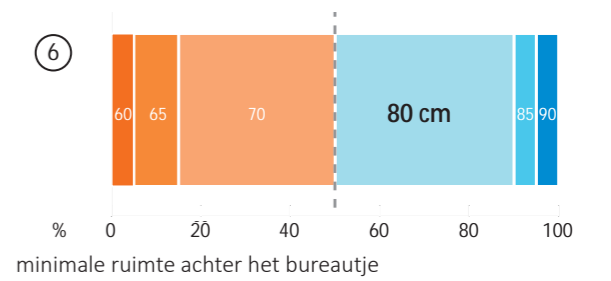
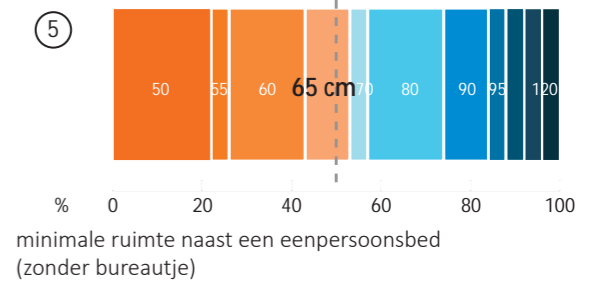
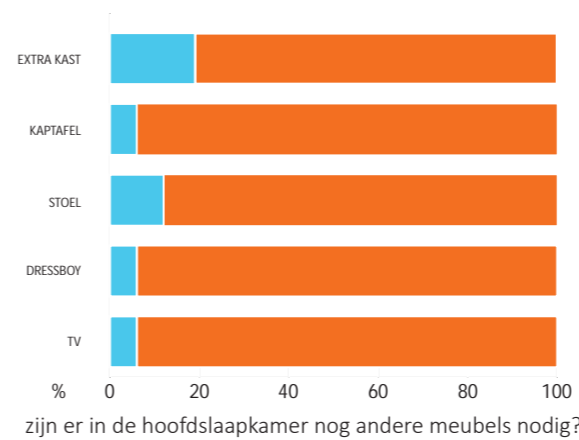
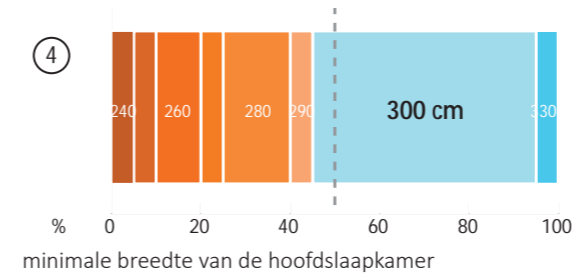
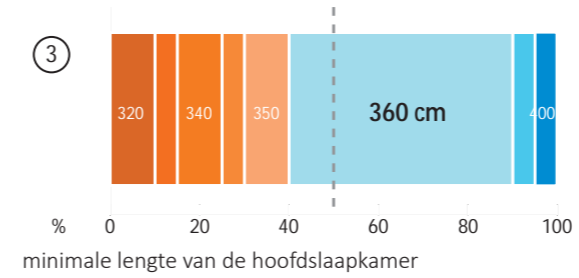
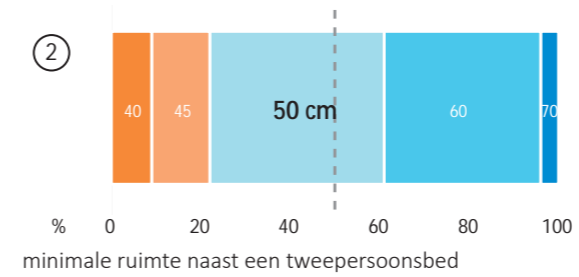
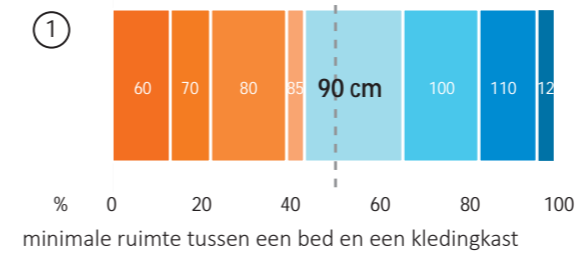
Dat heeft geleid tot een minimale afmeting voor de hoofdslaapkamer van 3,0 m bij 3,6 m en voor de (kinder) slaapkamer van 2,0 m bij 3,0 m.



minimale ruimtes in de hoofdslaapkamer

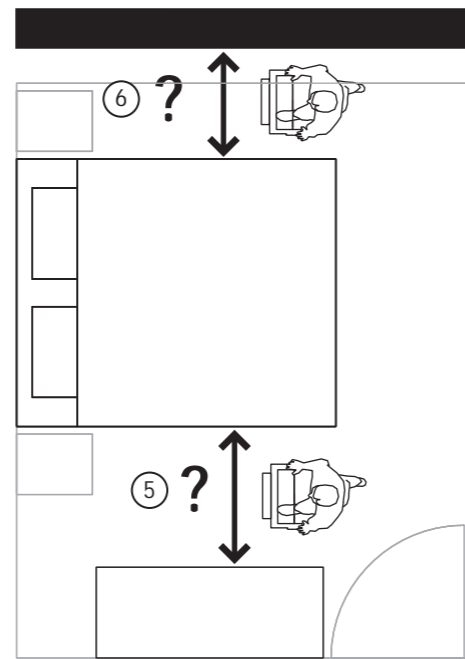


minimale ruimtes in de (kinder)slaapkamer

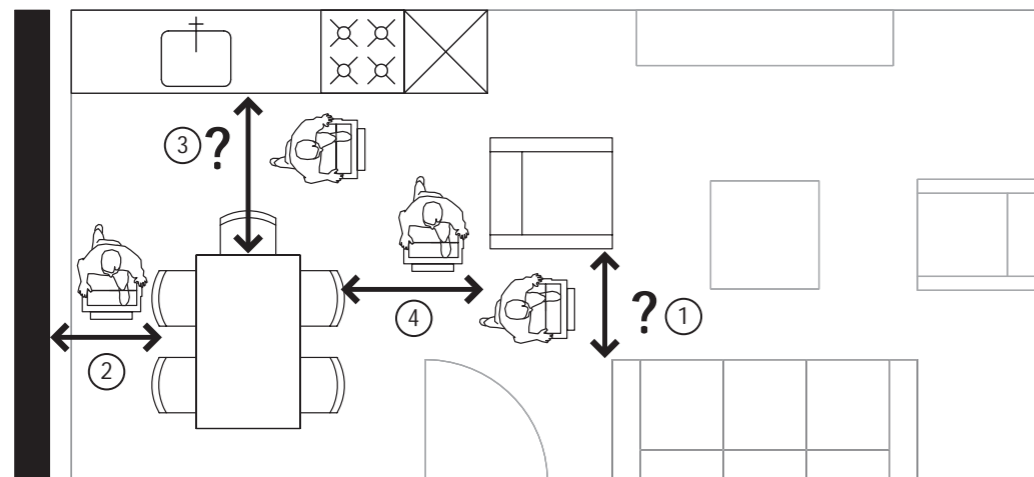


### Rollatorgebruik

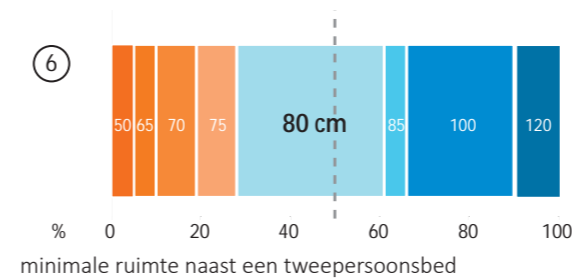
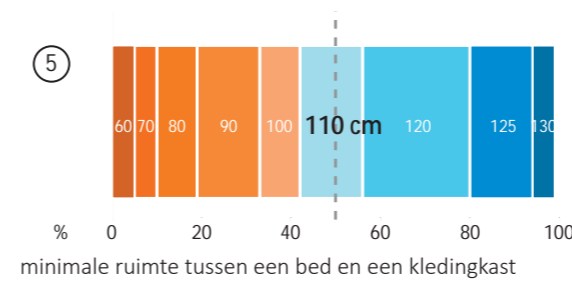
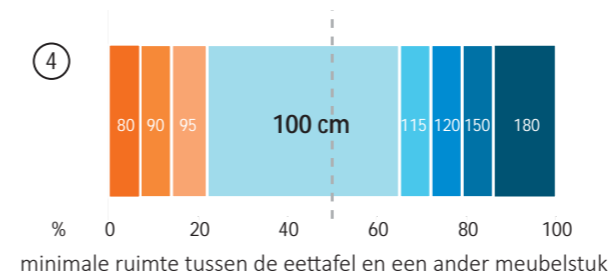
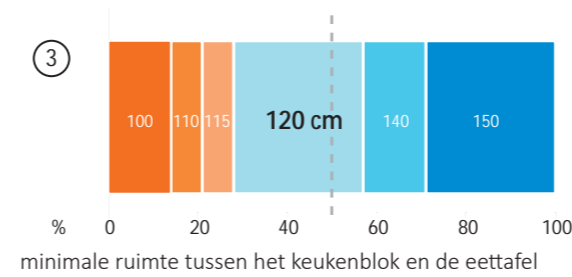
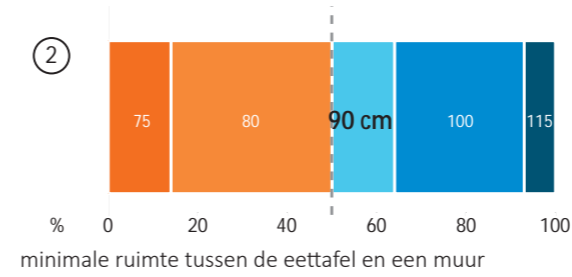
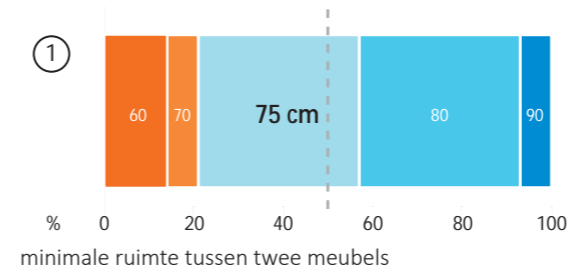
Omdat er een toenemende vraag naar woningen voor ouderen is, is tijdens de workshop ook telkens gevraagd naar de ruimtebehoefte rondom meubels, wanneer gebruik gemaakt wordt van een rollator. De resultaten hiervan zijn ter informatie opgenomen in dit rapport, maar maken geen onderdeel uit van de basiskwaiteit van Goed Wonen, omdat het hierbij gaat om aanvullende eisen voor een specifieke doelgroep.



rollatorgebruik: minimale ruimtes in de hoofdslaapkamer



rollatorgebruik: minimale ruimtes in de keuken/eetkamer



# DEFINITIE 'GOED WONEN'

Welke basiskwaliteiten zijn er nu nodig om te kunnen spreken van Goed Wonen? De definitie die we hier geven van Goed Wonen is gebaseerd op het gebruik van de woning. We hebben onderzocht welke activiteiten tegenwoordig volgens huurders en de medewerkers van de woningbouwcorporaties in een woning plaats moeten kunnen vinden, hoeveel ruimte hiervoor nodig is en welke activiteiten met elkaar in een ruimte gecombineerd kunnen worden of juist niet samen gaan.

De definitie van Goed Wonen geeft een minimum aan. Het is niet een definitie waar de gemiddelde sociale huurwoning aan zou moeten voldoen, maar een ondergrens waar de goedkoopste woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens aan dienen te voldoen. Als een woning niet aan een van deze voorwaarden voldoet, kan er volgens de huidige maatstaven geen sprake zijn van Goed Wonen.

## Activiteiten

Om van Goed Wonen te kunnen spreken moet er een aantal activiteiten in een woning plaats kunnen vinden. Dit zijn de primaire activiteiten waarvan de meerderheid vindt dat ze onderdeel uitmaken van een basis levensniveau. De activiteiten die in ieder geval plaats moeten kunnen vinden in een woning zijn:

- ontspannen/zitten
- tv kijken
- bezoek ontvangen
- werken op computer
- opbergen
- koken
- eten
- kleding wassen
- kleding drogen
- strijken
- slapen
- wassen
- douchen

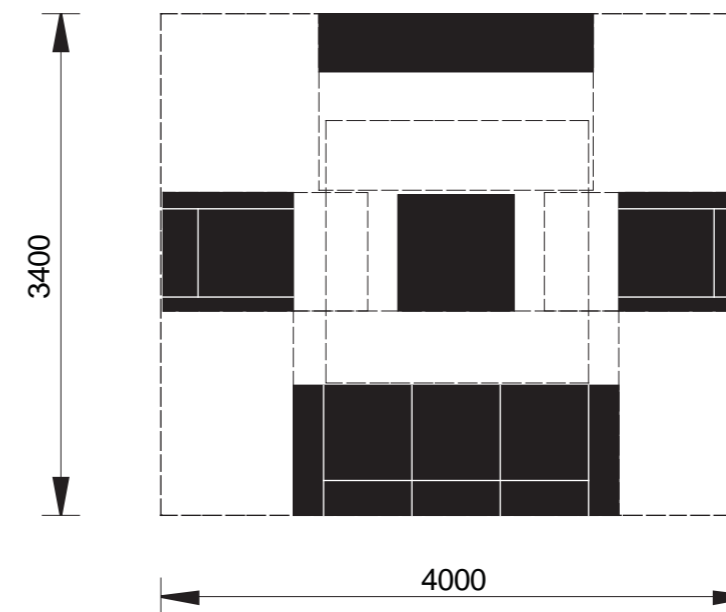
Om de activiteiten plaats te kunnen laten vinden is ruimte nodig. De afmetingen van de verschillende ruimtes zijn vastgesteld na analyse van de resultaten van de enquête en de belangrijkste ruimtes zijn in een 1:1 opstelling nog een keer getoetst.

## Ontspannen/zitten, tv kijken, bezoek ontvangen

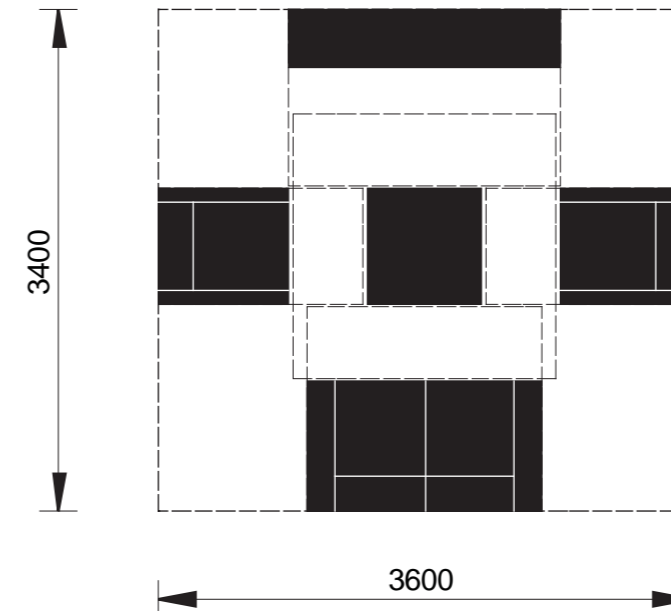
De activiteiten ontspannen/zitten, tv kijken en bezoek ontvangen vinden plaats in de woonkamer. De meerderheid van de respondenten heeft aangegeven dat er in ieder geval voor iedere bewoner plus een bezoeker een zitplek in de woonkamer aanwezig dient te zijn. Er dient altijd een zitplek meer te zijn dan het aantal bewoners. Naast de zitplekken zijn een salontafel en een wandmeubel, waar ook de televisie in past, nodig. Om de benodigde meubels goed te kunnen plaatsen heeft een woonkamer voor een huishouden met 4 personen een minimale afmeting van 3,4 meter bij 4,0 meter. Voor een huishouden met 2 personen is de woonkamer minimaal 3,4 meter bij 3,6 meter

## Werken op computer

Voor de meerderheid van de respondenten is het geen noodzaak dat er een aparte ruimte voor werken op de computer gereserveerd wordt. Waarschijnlijk wordt gebruik gemaakt van laptops of tablets, die zo mobiel zijn, dat ze gemakkelijk op de bank of aan de eettafel gebruikt kunnen worden.



matje zithoek gezin



matje zithoek één- of tweepersoonshuishouden



### Koken

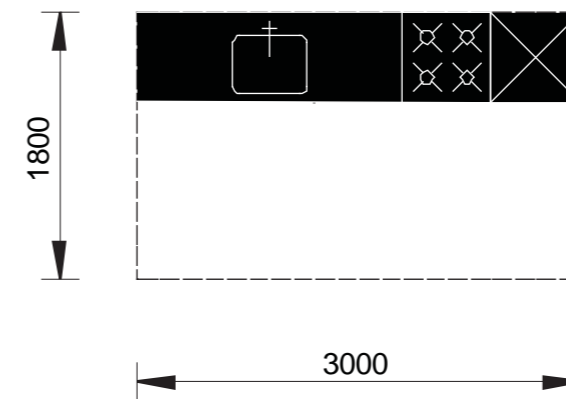
De minimale uitrusting van de keuken bestaat uit een aanrechtblad van 1,8 meter, waarin een spoelbak is voorzien. Daarnaast is in de keuken ruimte voor een (hoge) koelkast en een fornuis. De totale lengte van aanrecht, koelkast en fornuis samen is 2,4 meter.

Achter het aanrechtblad en fornuis is in ieder geval een werkruimte van 1,2 meter nodig. Daarmee komt de minimale ruimte voor een keuken op 2,4 meter bij 1,8 meter.

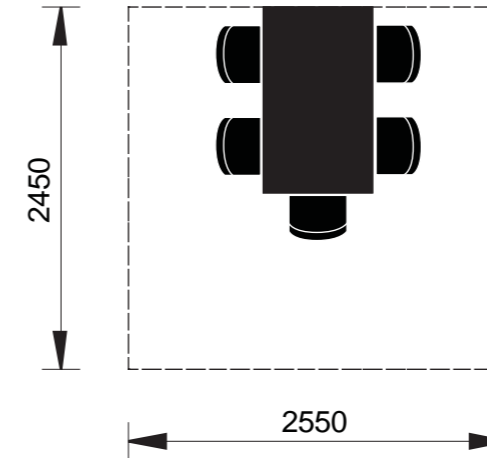
In nieuwe woningen wordt de keuken bijna zonder uitzondering als open keuken uitgevoerd. Op de vraag aan de huurders of zij een open of gesloten keuken wensen, antwoordt iets minder dan de helft dat zij een gesloten keuken wensen, ongeveer een derde geeft de voorkeur aan een gesloten keuken en de overige respondenten heeft geen voorkeur. Met deze laatste groep is voor zowel een open- als een gesloten keuken een meerderheid. Uit de opmerkingen die respondenten maakten op dit onderwerp blijkt dat met name de overlast van kookgeuren en het niet direct hoeven opruimen van het aanrecht reden zijn om de voorkeur aan een gesloten keuken te geven.

### Eten

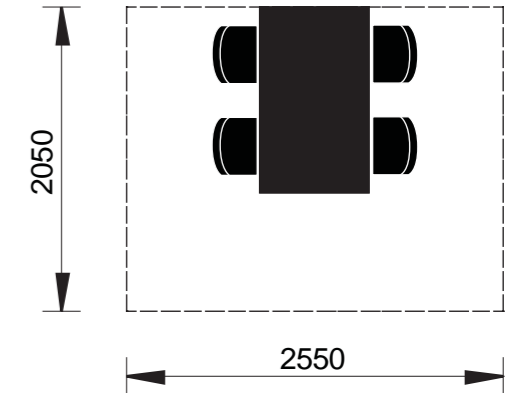
Net als voor de woonkamer geven de respondenten aan dat er minimaal ruimte moet zijn voor 1 extra zitplek, bovenop een plek voor elke bewoner. Voor een huishouden van 4 personen betekent dat dus, dat er plek moet zijn voor een eettafel met 5 eetkamerstoelen. De ruimte voor een eettafel, waarbij die goed te gebruiken is, meet minstens 2,45 meter bij 2,55 meter.



matje keuken



matje eettafel gezin



matje eettafel één- of tweepersoonshuishouden

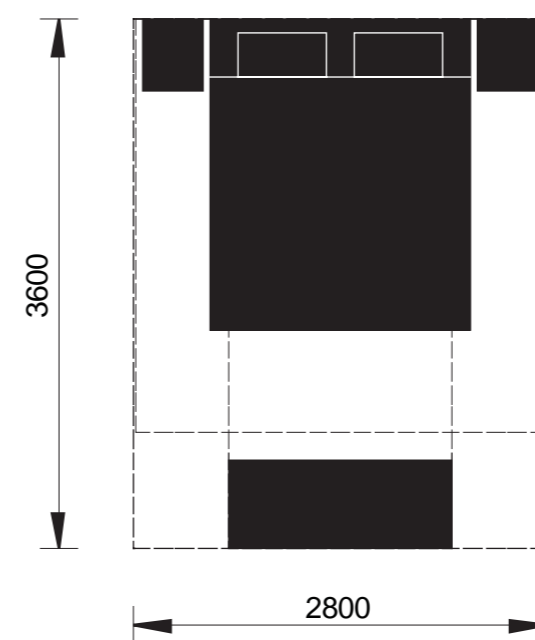
### Slapen

De slaapkamers vallen uiteen in twee typen slaapkamers: de hoofdslaapkamer en de overige slaapkamers.

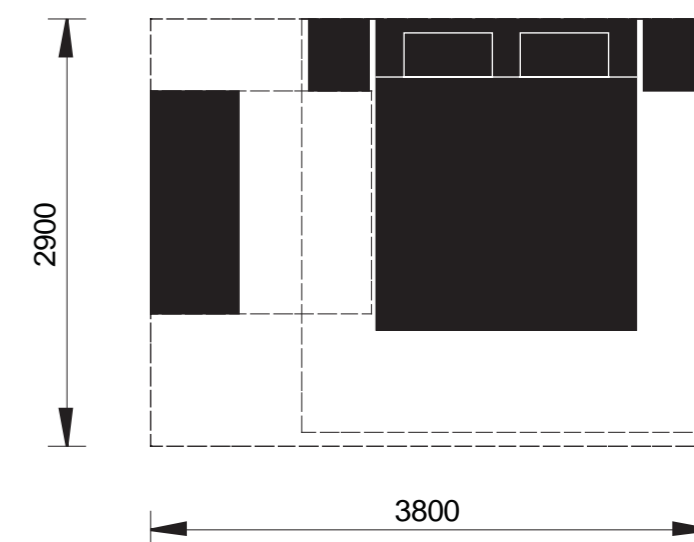
De hoofdslaapkamer is een kamer bedoeld voor twee personen. In de hoofdslaapkamer moet voldoende ruimte zijn voor de plaatsing van een tweepersoonsbed, nachtkastjes en een ruime gaderobekast. Rondom het bed is een beweegruijnte van 50 centimeter nodig. Binnen deze 50 centimeter is ook ruimte voor de nachtkastjes. Voor de kast is wat meer beweegruijnte nodig, om de deuren te kunnen openen en om voldoende ruimte te hebben om te bukken en zo spullen onder uit de kast te kunnen pakken. De ruimte die hiervoor nodig is, is 90 centimeter. Voor de hoofdslaapkamer zijn twee indelingsvarianten mogelijk, een waarbij de kast aan het voeteneind van het bed staat en een waarbij de kast evenwijdig aan het bed staat. Deze indelingen hebben ook consequenties voor de plaats van de deur. Als deze direct naast het bed komt, is de 50 cm rondom het bed niet voldoende om de deur te openen.

De afmetingen van de hoofdslaapkamer zijn respectievelijk 3,6 meter bij 2,8 meter (kast aan het voeteneinde bed) en 3,8 meter bij 2,8 meter (kast evenwijdig aan het bed)

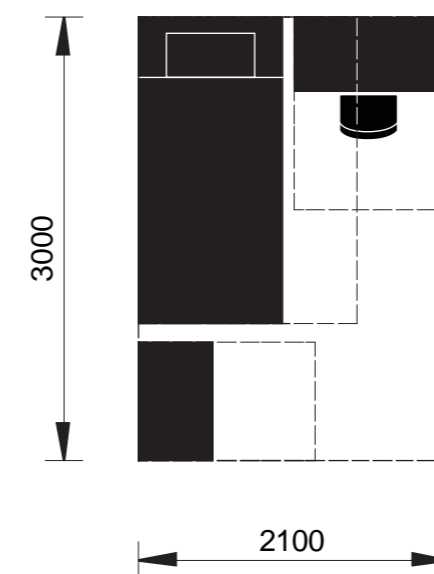
In de overige slaapkamers moet minstens ruimte zijn voor een bed, een (kleine) kledingkast en een bureautje. Het bureautje is nodig om huiswerk aan te kunnen doen of als ruimte om te kunnen spelen. Om deze invulling mogelijk te maken is een slaapkamer minimaal 2,1 meter bij 3 meter.



matje I hoofdslaapkamer



matje II hoofdslaapkamer



matje slaapkamer

### Wassen en douchen

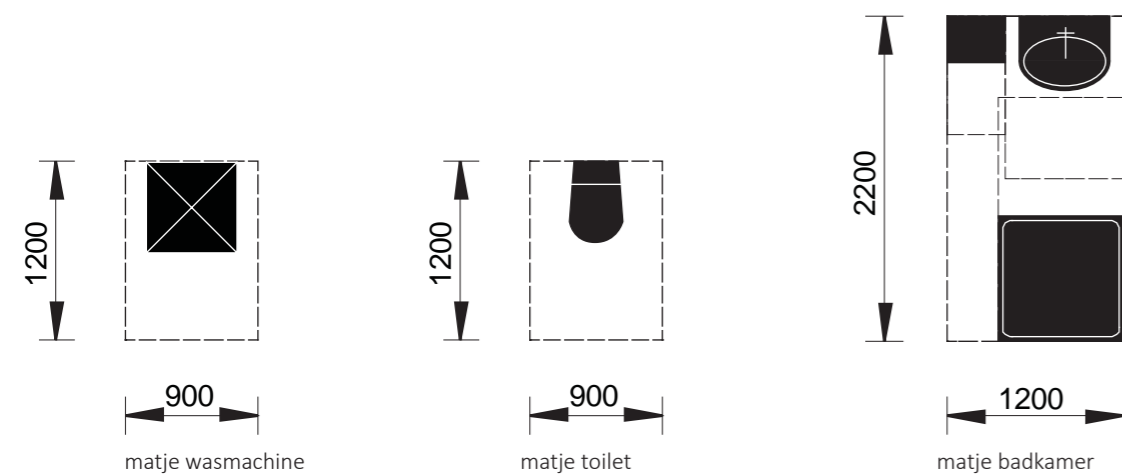
Om te kunnen wassen en douchen is een badkamer nodig. De badkamer moet minstens ruimte bieden aan een wastafel, een douche en een handdoeken kast. Voor de meerderheid van onze respondenten is een bad niet nodig.

### Toilet

Het eerste toilet moet een aparte ruimte zijn en kan niet met de badkamer gecombineerd worden. Het eventueel tweede toilet kan onderdeel zijn van de badkamer, al geniet dat niet de voorkeur.

### Kleding wassen

De wasmachine kan volgens de respondenten niet in een badkamer opgesteld worden. De belangrijkste redenen zijn dat dit niet veilig is en dat het de levensduur van de machine niet ten goede komt. Het liefst zien de huurders hier een aparte ruimte of kast voor. Een eventuele droger kan op de wasmachine geplaatst worden, dus de opstelruimte van een wasmachine is 0,6 meter bij 0,6 meter. Om de wasmachine goed te kunnen gebruiken is een ruimte van 1 meter voor de machine nodig.



### Combinaties van woonruimten

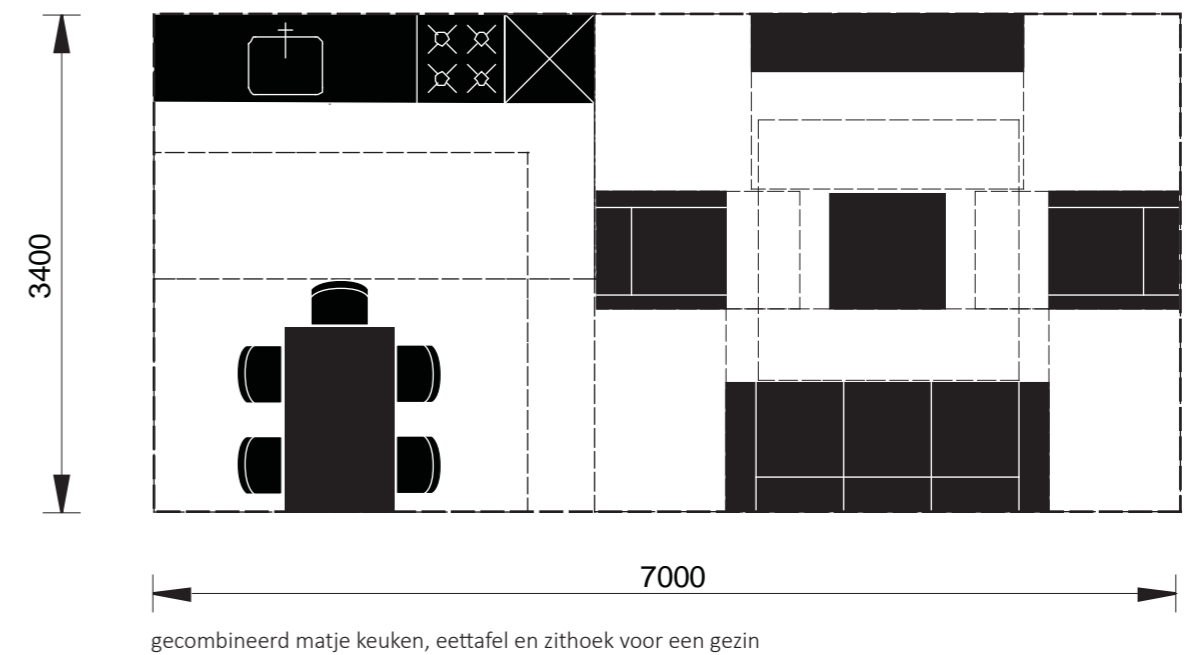
#### Woonkamer en keuken

De combinatie van zithoek, eethoek en keuken is een logische en wordt ook nog steeds gewaardeerd. Deze combinatie van woonkamer met open keuken zal minimaal 3,4 meter bij 7 meter moeten zijn.

Zoals eerder beschreven bestaat er ook veel behoefte aan een afsluitbare keuken. In dat geval zal de keuken minimaal 3 meter bij 1,8 meter moeten zijn.

#### Trap in de woonkamer

De trap zal altijd ontsloten moeten zijn via de verkeersruimtes, zoals de hal of de gang.



# WONINGTYPES

Op basis van de definitie van Goed Wonen is in samenwerking met de deelnemende woningbouwcorporaties een set woningtypes ontwikkeld. Uitgangspunt is hierbij dat het predikaat Goed Wonen universeel is, maar dat in verschillende regio's andere woningtypes gewenst zijn. Met andere woorden, een woonkamer van een woning in de stad zal qua afmeting gelijk zijn aan een woonkamer van een woning in een dorp. Maar het type woning kan wel van elkaar verschillen. In de stad zal eerder voor een gestapelde woning, zoals een galerijflat of portiekwoning, gekozen worden en in een dorp zal eerder voor een grondgebonden woning gekozen worden.

Met de definitie van Goed Wonen zijn de volgende woningtypes ontwikkeld:

- eengezinswoningen
- galerijflats
- benden-/bovenwoningen
- rug-aan-rugwoning
- 0-tredenwoningen
- woningen met alleen 1 persoonsslaapkamers
- woningen voor krimpregio's
- (tijdelijke) woningen voor alleenstaanden

Bij elke plattegrond is het aantal bouwlagen, het aantal slaapkamers en het GBO van de woning aangegeven. Ook is een indicatie van de bouwkosten gegeven op basis van een vierkantemeterprijs. Voor deze prijzen hanteren we twee prijzen: € 700 / m<sup>2</sup> voor grondgebonden woningen en € 1.150 / m<sup>2</sup> voor meergezinswoningen. Deze eenheidsprijzen komen uit een onderzoek van Fakton, De rendabele sociale huurwoning, van juli 2014, maar zijn niet specifiek voor het woningtype. Ze dienen slechts als eerste indicatie.

## Eengezinswoningen

Het meest gangbare woningtype in Nederland is de grondgebonden eengezinswoning. Dit type is in een aantal verschillende groottes uitgewerkt: Voor alleenstaanden en stellen als 3-kamerwoning, als 4-kamerwoning voor gezinnen met 2 kinderen en als 5-kamerwoning voor grotere gezinnen.

Het uitgangspunt bij de woningen is dat de gevel zo smal mogelijk is gehouden, aangezien dit een relatief duur element van een woning is.

Enkele woningbouwcorporaties vinden het belangrijk dat de woonkamer aan de voorgevel ligt. Deze wens heeft direct invloed op de breedte van de woning. Ter vergelijking zijn de plattegronden waarbij de woonkamer aan de achtergevel ligt en de plattegronden waarbij de woonkamer aan de voorgevel ligt, naast elkaar gezet.

Er is uitgegaan van een plat dak. Het gaat hier immers om de minimale oppervlakte van een woning die voldoet aan het predikaat Goed Wonen. De stijpunten binnen een woning zijn wel zo gekozen, dat in het geval de woning toch een kap krijgt, de trap doorgetrokken kan worden naar de zolder. De 5-kamerwoning is de enige woning die standaard al uitgerust is met een zolderverdieping.

## Galerijflats

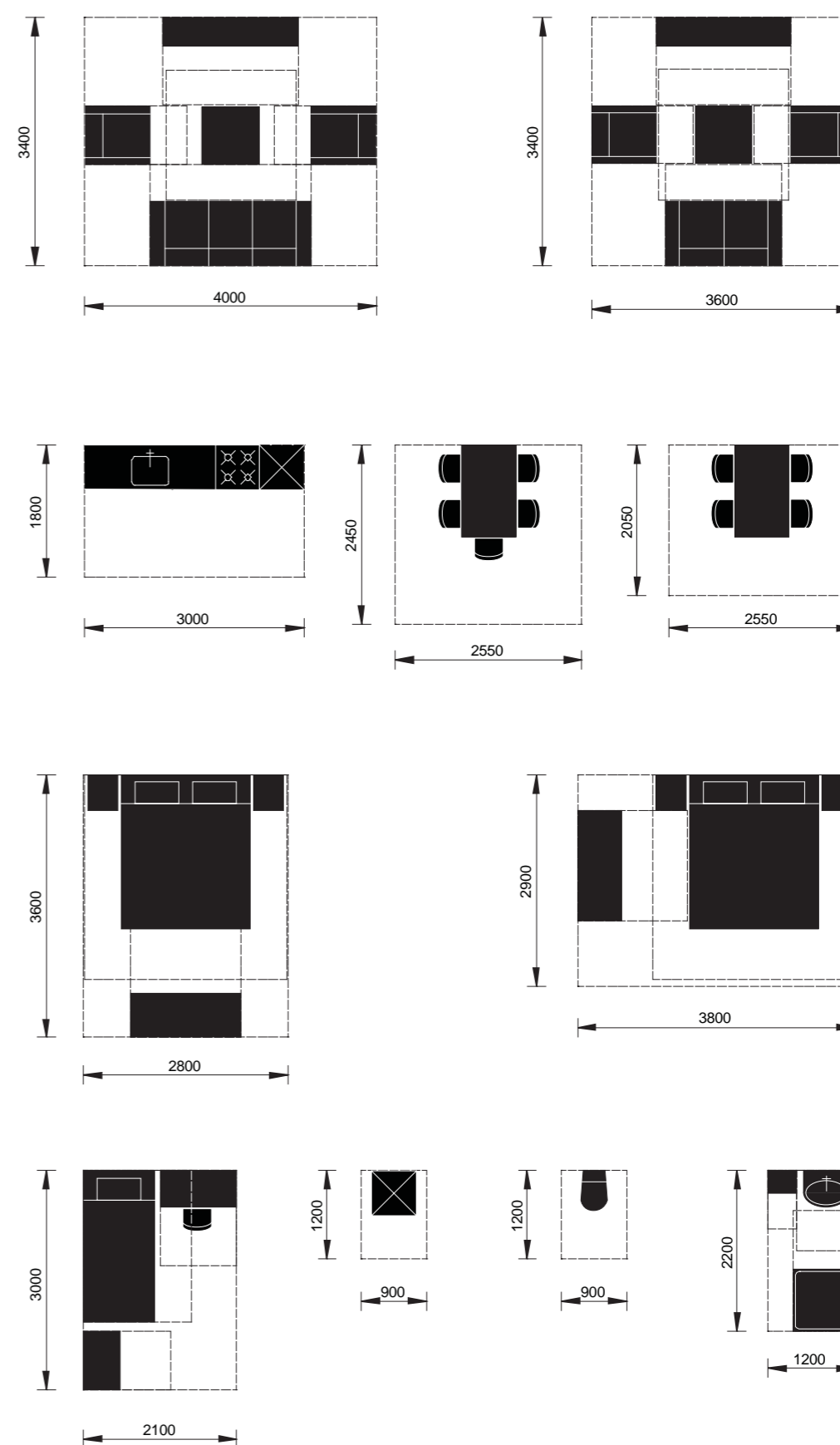
De galerijflats zijn als 3- en als 4-kamerflat ontwikkeld. De 4-kamerflat is in principe geschikt voor een huishouden met kinderen, maar hierbij moet opgemerkt worden dat de meerderheid van de respondenten met kinderen er de voorkeur aan geven om in een eengezinswoning te wonen.

## Beneden-/bovenwoning

De beneden-/bovenwoning is een woningtype dat in de afgelopen decennia wat in onmin is geraakt, maar dat zich vanwege de goede betaalbaarheid nu toch weer in de kijker speelt.

Er zijn twee types beneden-/bovenwoningen ontwikkeld. De eerste zijn twee woningen van twee lagen boven elkaar. Beide woningen zijn qua grootte en ruimtelijke kwaliteit vergelijkbaar met elkaar.

Het tweede type beneden-/bovenwoning bestaat uit een 2 beuken brede 0-tredenwoning op de begane grond met daarop twee maisonette woningen. De maisonette woningen zijn elk 1 beuk breed. Dit type bestaat dus in totaal uit 3 bouwlagen.

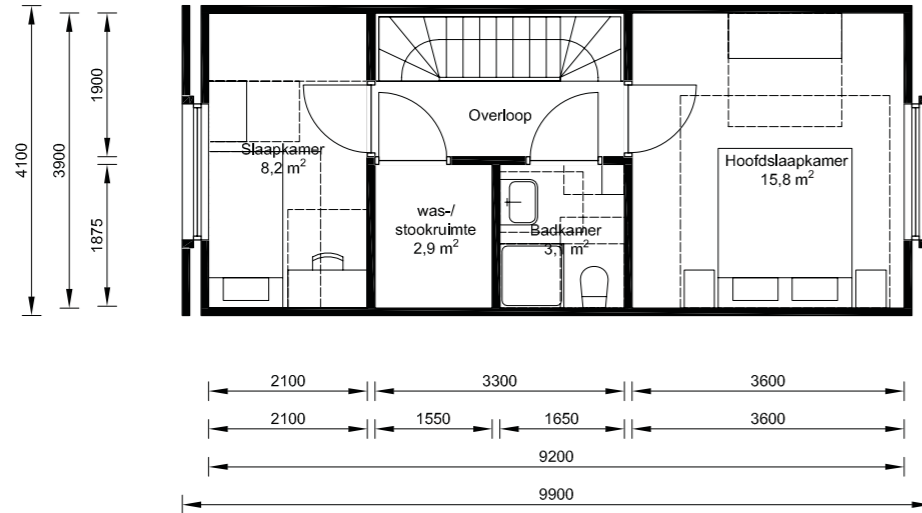


matjes woonprogramma

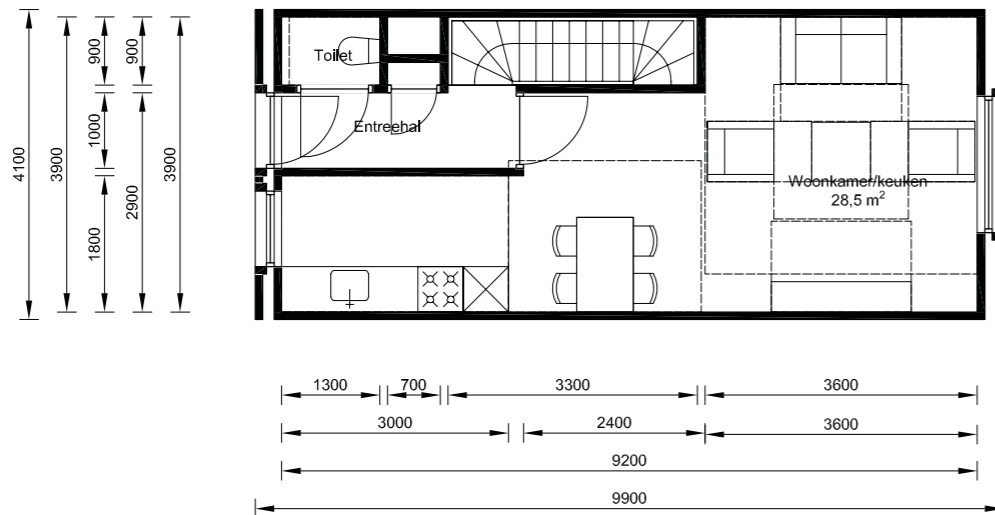
# EENGEZINSWONINGEN

## 3-KAMER EENGEZINSWONING

verdieping



begane grond

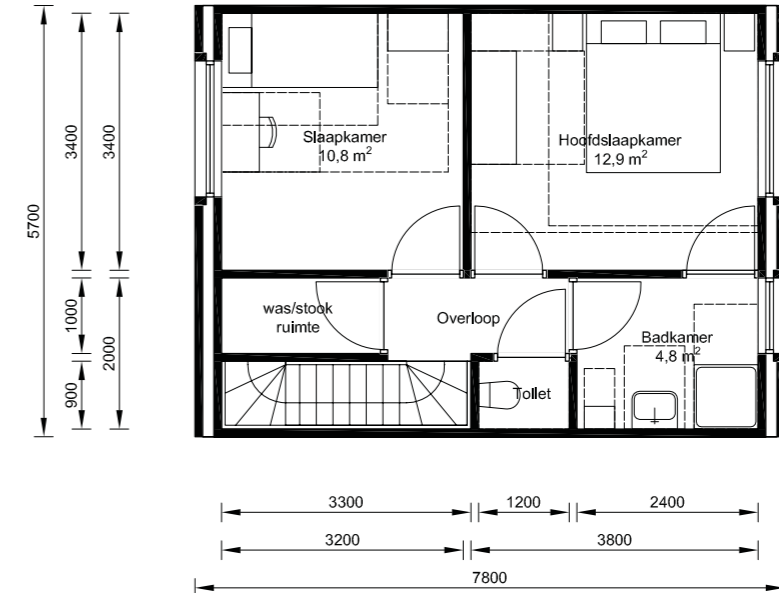


Totaal aantal lagen: 2  
 Aantal slaapkamers: 2  
 GBO: 75,2 m<sup>2</sup>  
 Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 52.500

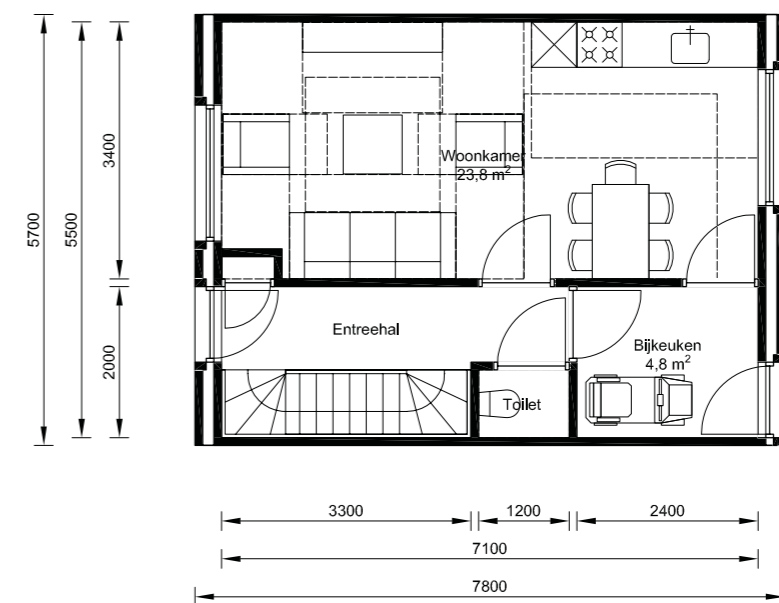
Opmerkingen:

## 3-KAMER EENGEZINSWONING MET WOONKAMER AAN DE VOORZIJD

verdieping



begane grond



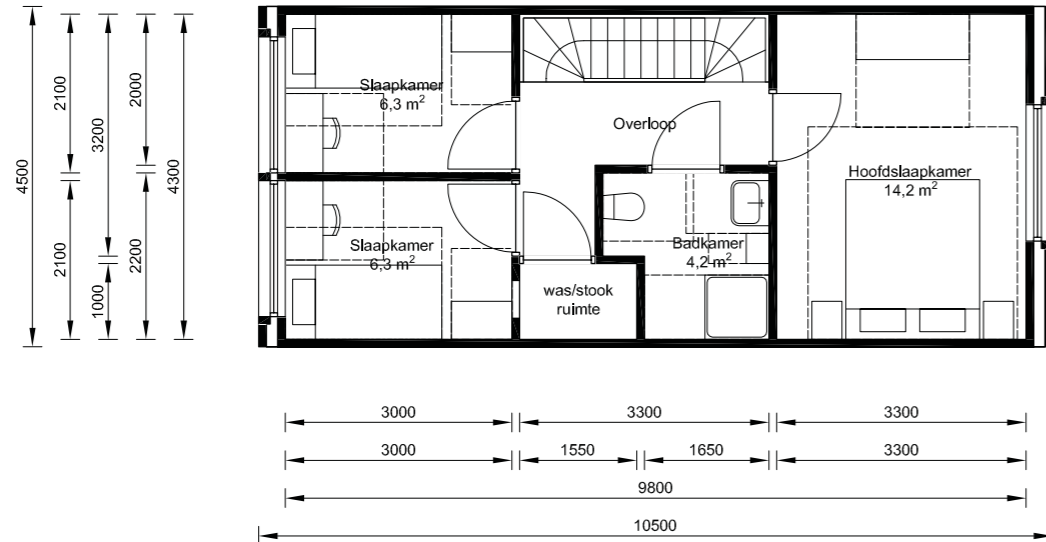
Totaal aantal lagen: 2  
 Aantal slaapkamers: 2  
 GBO: 78,1 m<sup>2</sup>  
 Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 54.500

Opmerkingen:

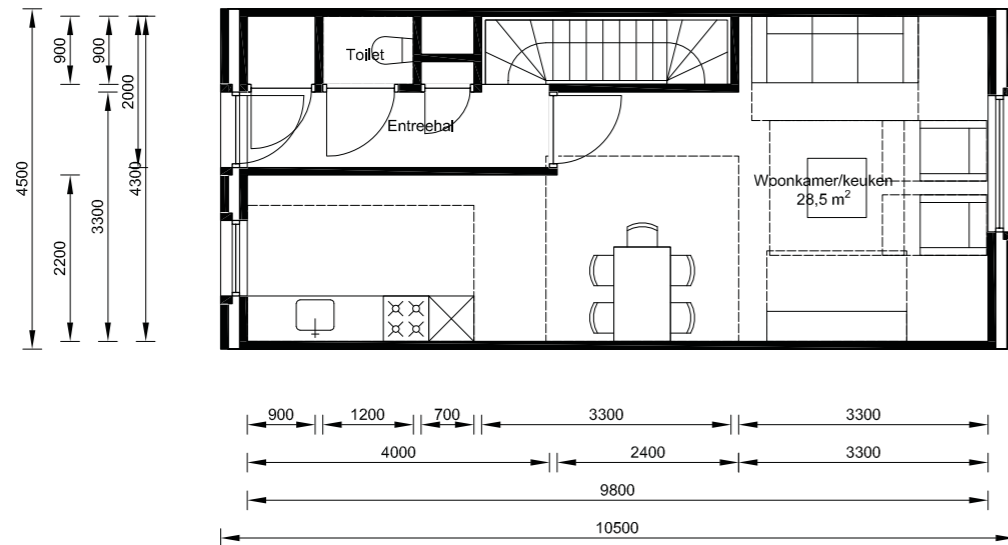
- Woonkamer aan de voorzijde
- Inclusief bijkeuken

4-KAMER EENGEZINSWONING

verdieping



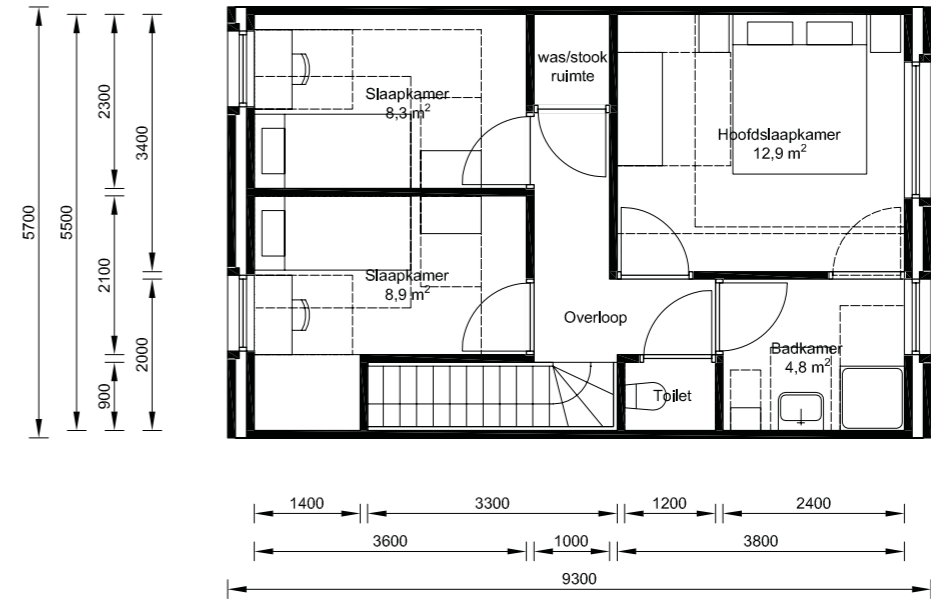
begane grond



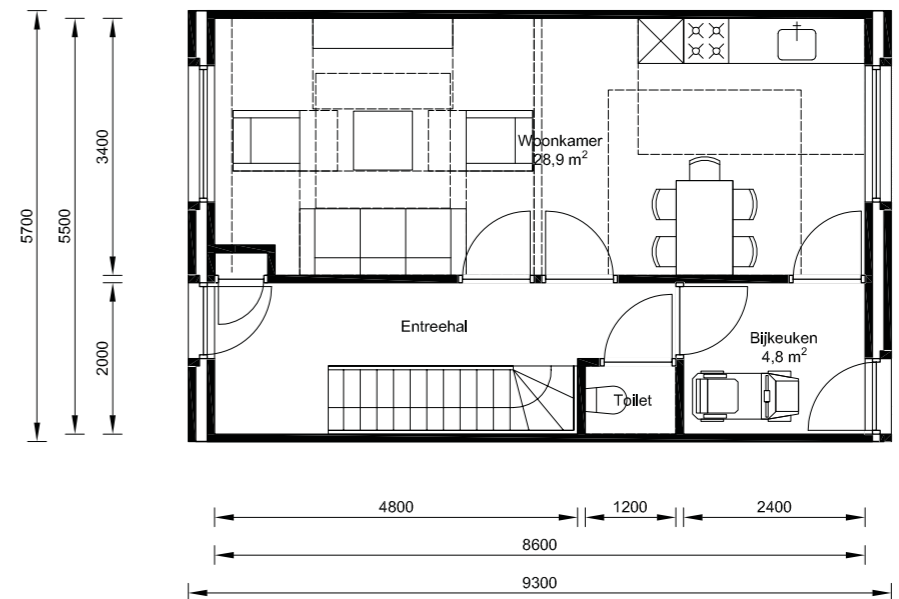
Totaal aantal lagen: 2  
 Aantal slaapkamers: 3  
 GBO: 84,2 m<sup>2</sup>  
 Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 69.000

4-KAMER EENGEZINSWONING MET WOONKAMER AAN DE VOORZIJD

verdieping



begane grond



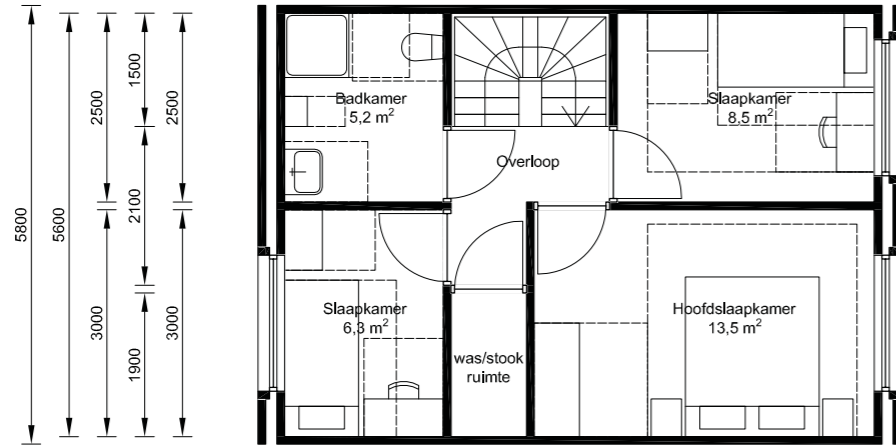
Totaal aantal lagen: 2  
 Aantal slaapkamers: 3  
 GBO: 94,6 m<sup>2</sup>  
 Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 66.000

**Opmerkingen:**

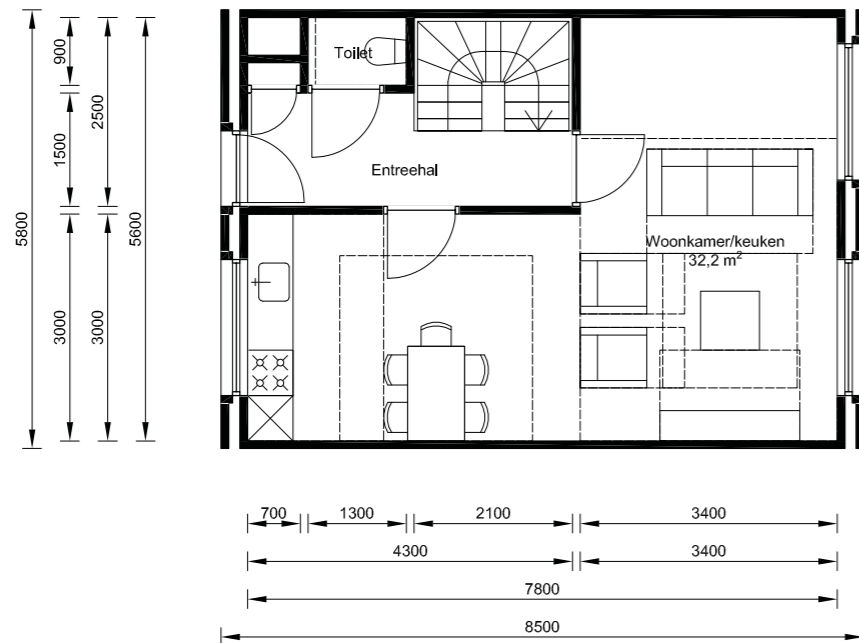
- Woonkamer aan de voorzijde
- Inclusief bijkeuken

### 3-KAMER EENGEZINSWONING (ONDIEP)

verdieping



begane grond



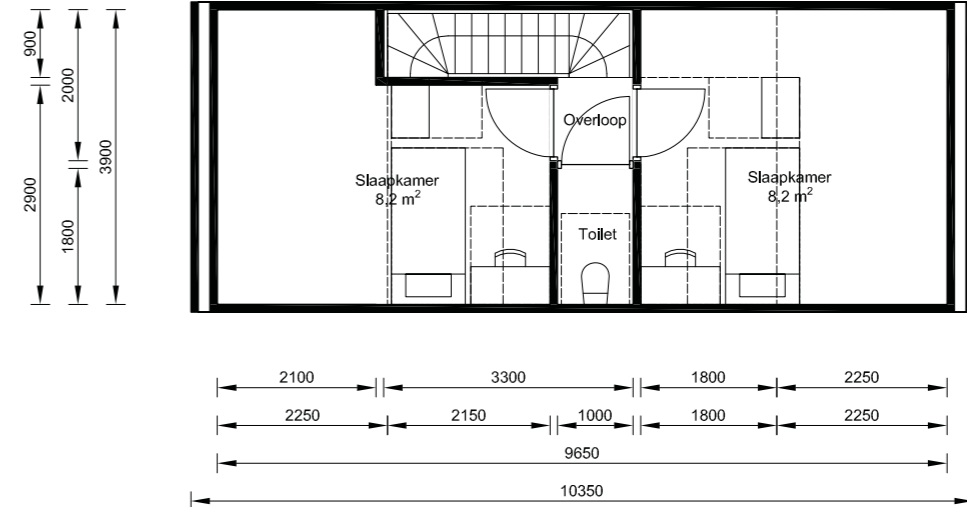
Totaal aantal lagen: 2  
 Aantal slaapkamers: 3  
 GBO: 87,4 m<sup>2</sup>  
 Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 61.000

**Opmerkingen:**

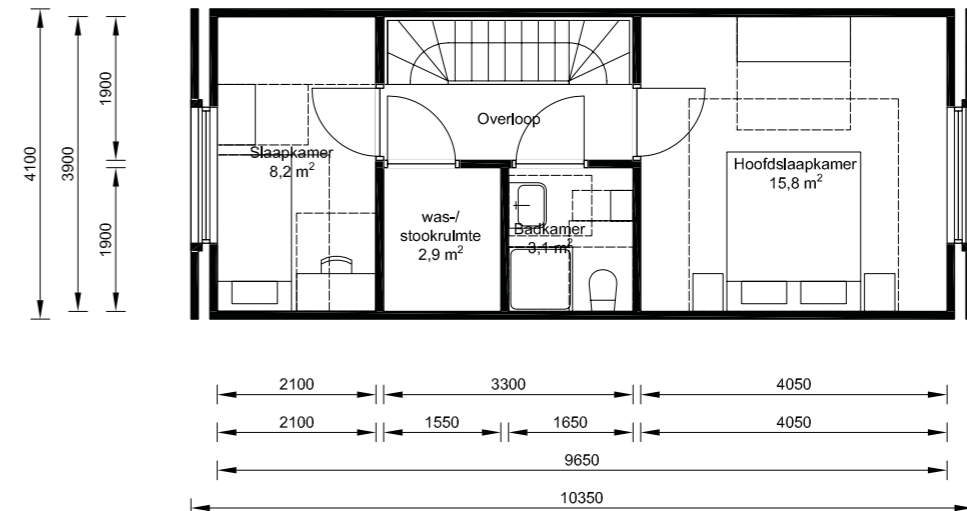
- geringe bouwdiepte voor minder diepe kavel.

### 5-KAMER EENGEZINSWONING

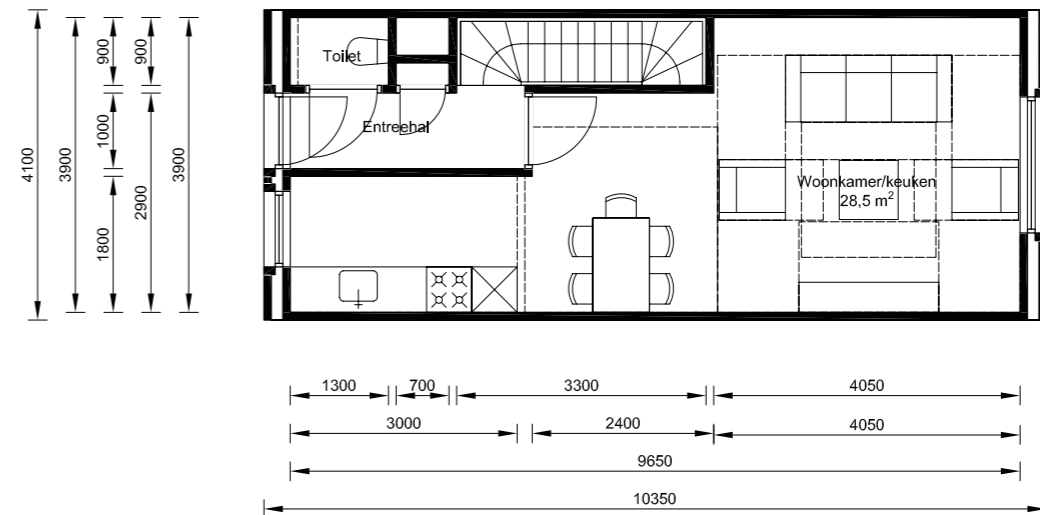
zolder



verdieping



begane grond



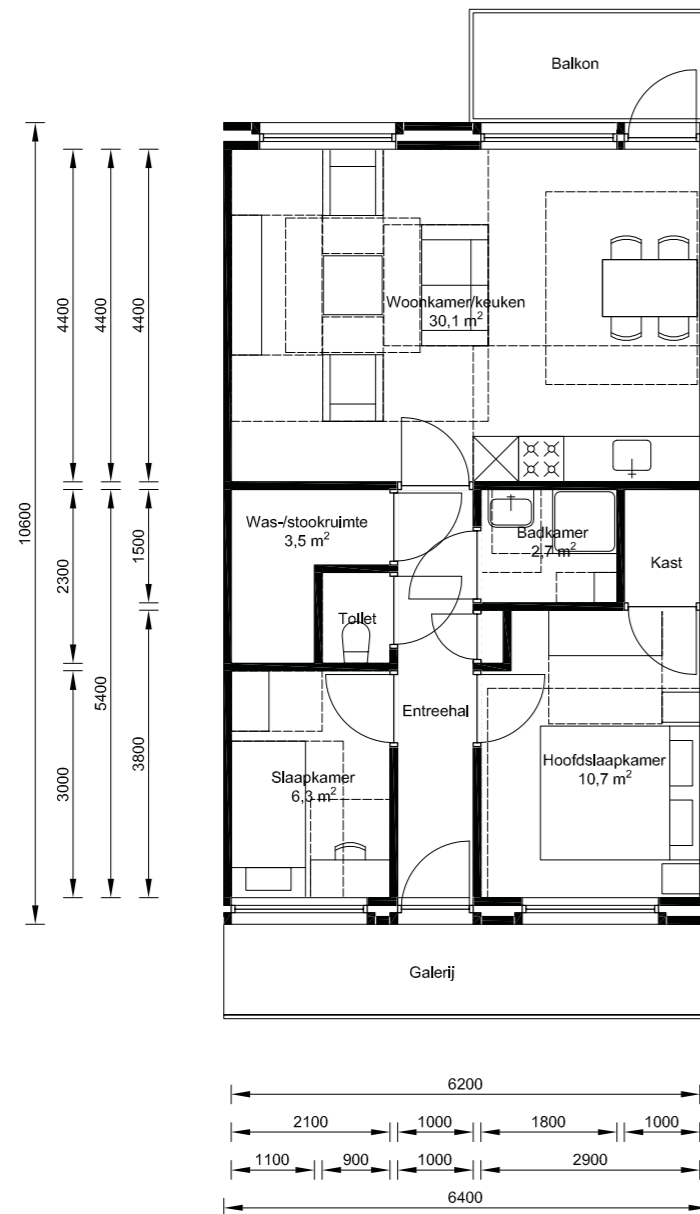
Totaal aantal lagen: 3  
 Aantal slaapkamers: 2  
 GBO: 95,2 m<sup>2</sup>  
 Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 66.500

**Opmerkingen:**

- Twee slaapkamers op zolder

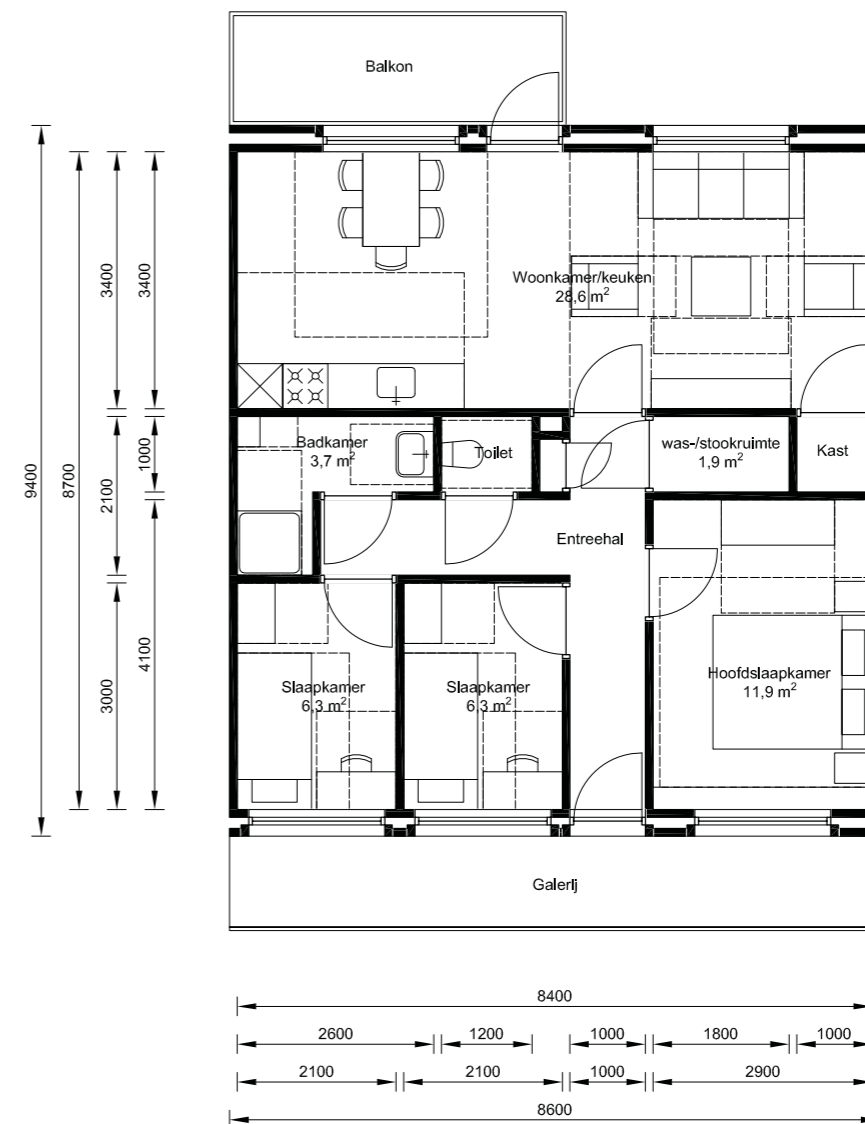
# GALERIJFLATS

## 3-KAMER GALERIJFLAT



**Totaal aantal lagen:** n.v.t.  
**Aantal slaapkamers:** 2  
**GBO:** 64,1 m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten (€ 1.150 / m<sup>2</sup>):** € 74.000

## 4-KAMER GALERIJFLAT



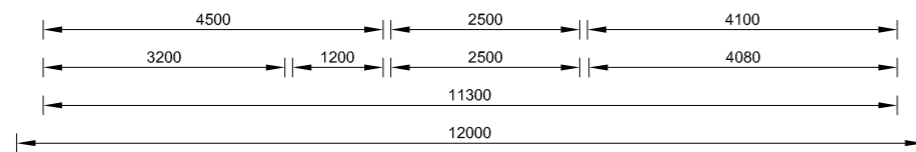
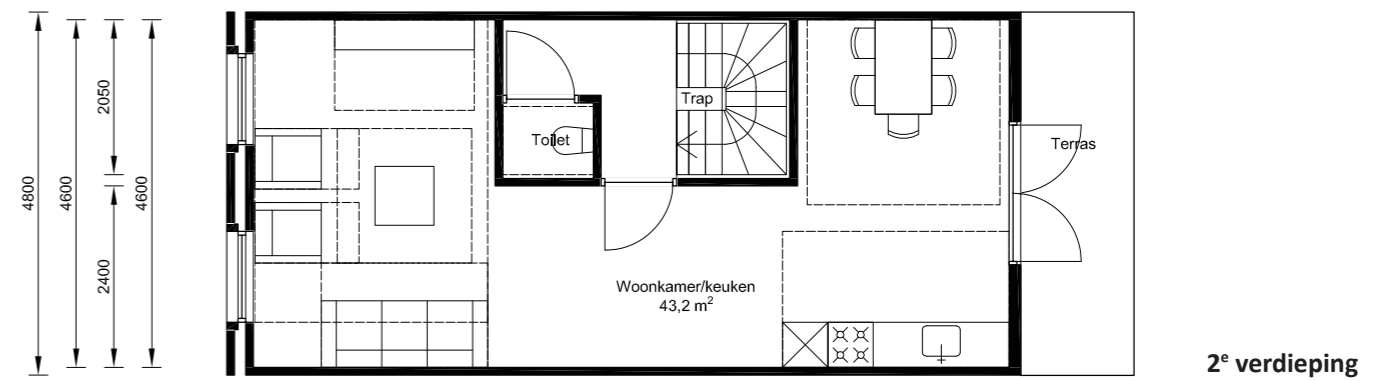
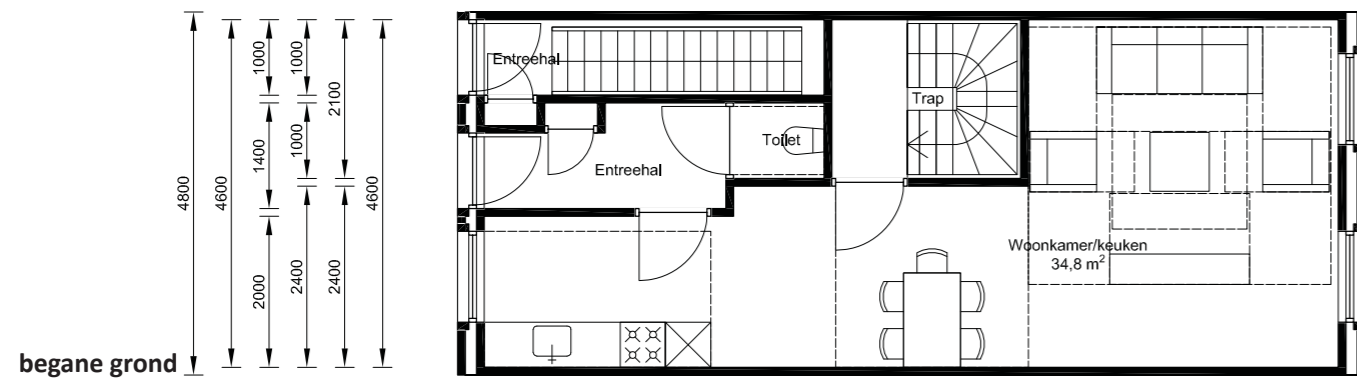
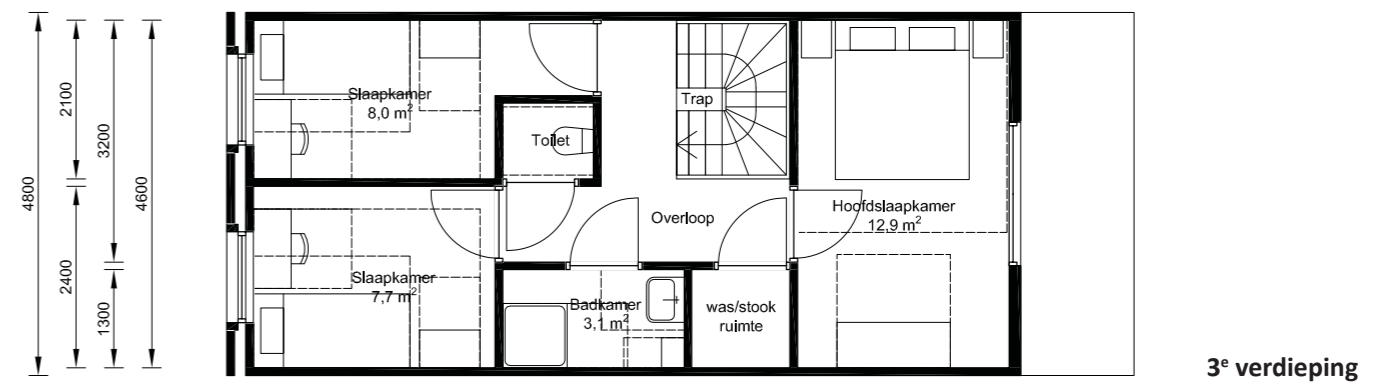
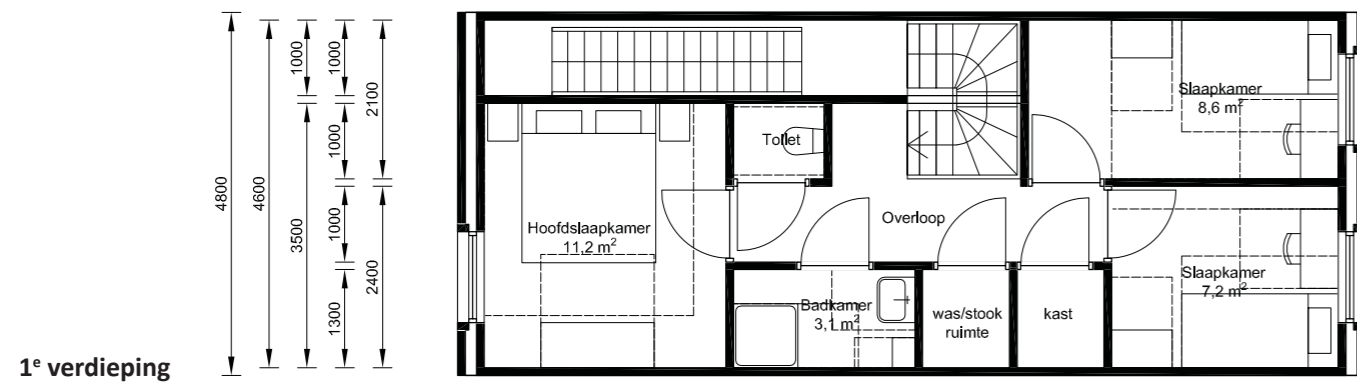
**Totaal aantal lagen:** n.v.t.  
**Aantal slaapkamers:** 3  
**GBO:** 73,1 m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten (€ 1.150 / m<sup>2</sup>):** € 84.000



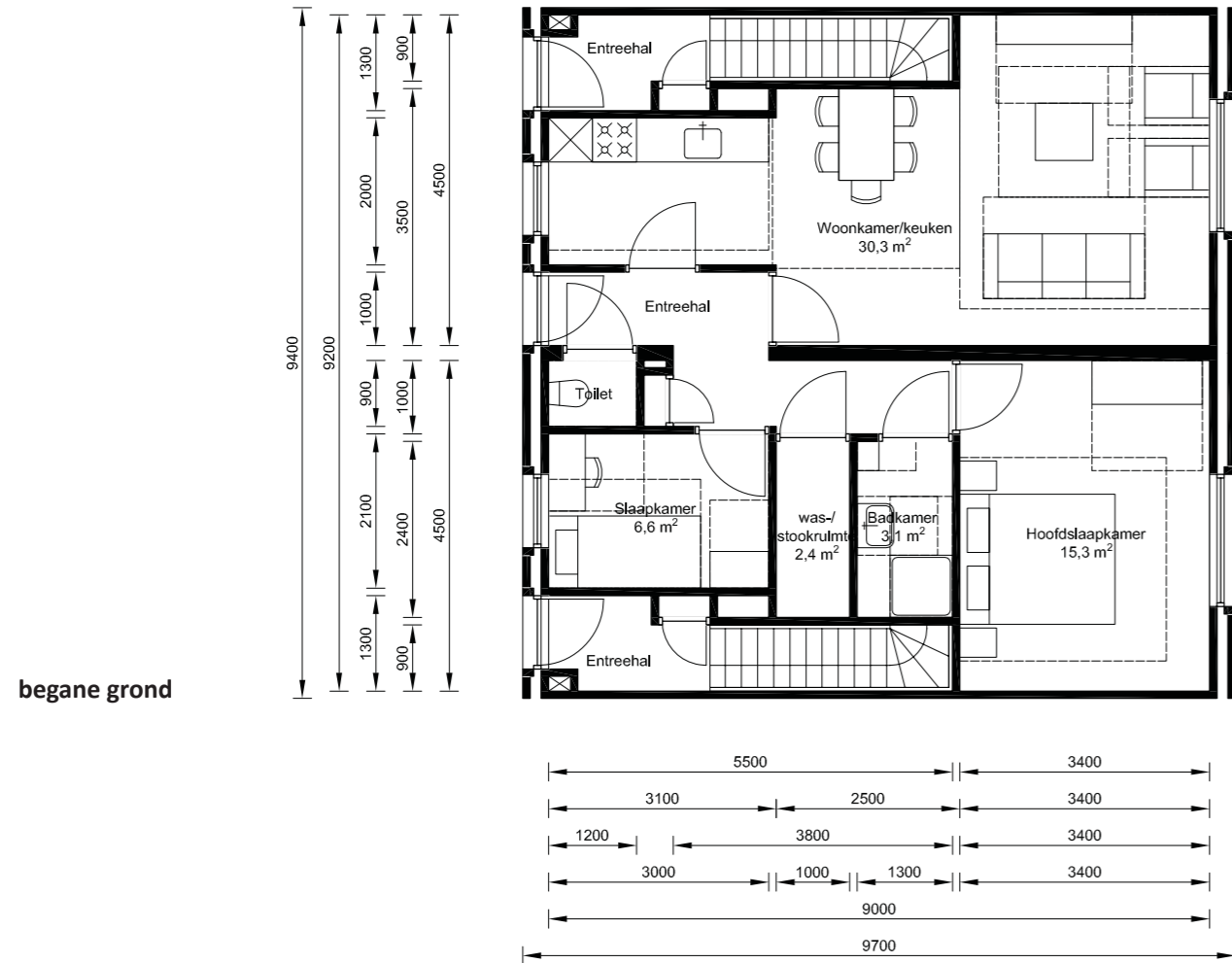
# BENEDEN- / BOVENWONING

## 4-KAMER BENEDENWONING

## 4-KAMER BOVENWONING

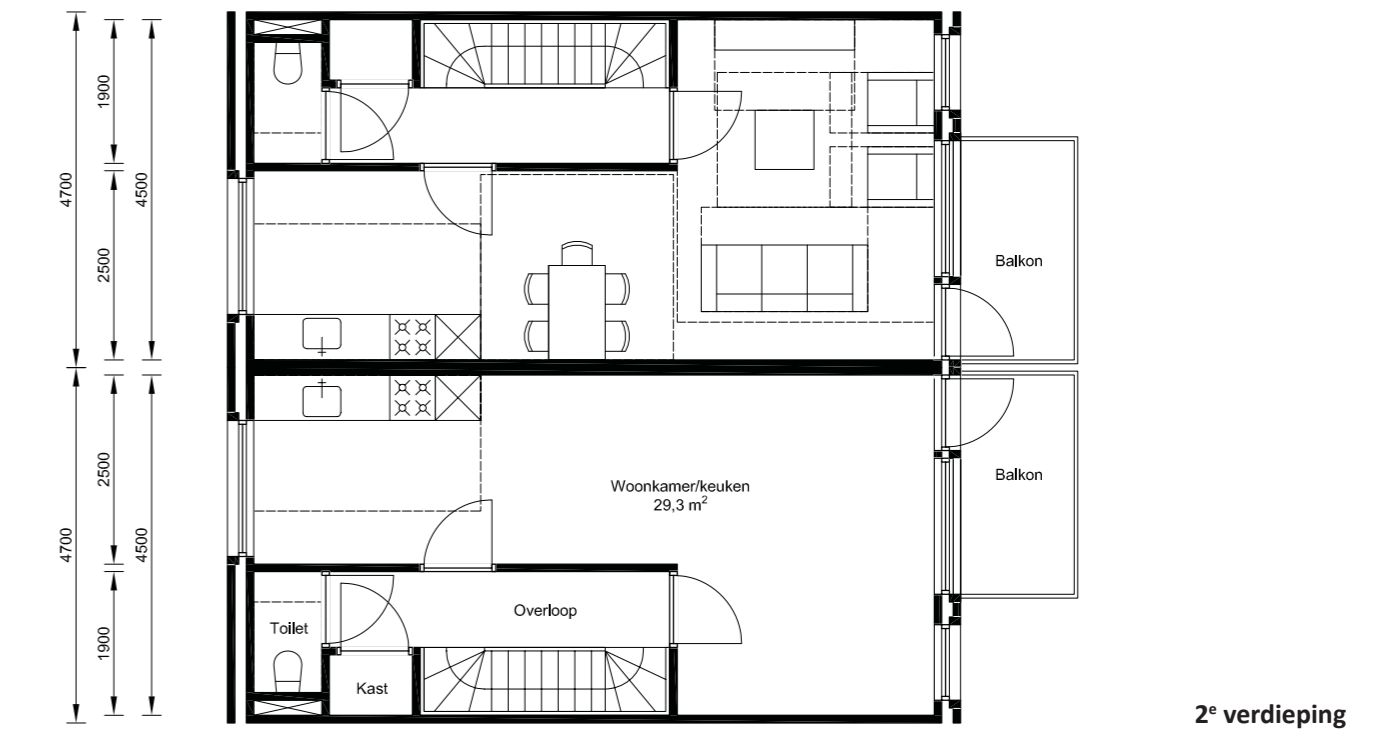


**3-KAMER 0-TREDEN BENEDENWONING**



**Totaal aantal lagen:** 1 van 3  
**Aantal slaapkamers:** 2  
**GBO:** 69,1 m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>):** € 56.000

**3-KAMER MAISONETTE BOVENWONING**



**Totaal aantal lagen:** 2 van 3  
**Aantal slaapkamers:** 2  
**GBO:** 86,8 m<sup>2</sup> / woning  
**Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>):** € 61.000

**Opmerkingen:**

- Twee maisonettes op een 0-treden benedenwoning.
- Houd rekening met buitenbergingen.

# 0-TREDENWONING

De 0-tredenwoningen die hier weergegeven zijn, zijn grondgebonden 0-tredenwoningen. Het idee van de 0-tredenwoning is dat binnen de woning, de naam zegt het al, geen treden zijn. Het hele woonprogramma bevindt zich op een niveau. Ten opzichte van een standaard eengezinswoning zal er op de begane grond ook een slaapkamer, badkamer en een wasmachine moeten komen. Op de verdieping kunnen dan nog wel extra slaapkamers liggen voor de gezinsleden die geen moeite hebben met traplopen.

Het ligt voor de hand om 0-tredenwoningen als meergezinswoningen uit te voeren, maar soms kan een grondgebonden variant gewenst zijn.

Het noodzakelijke extra programma op de begane grond maakt dit een lastig te ontwikkelen type. Het oppervlak van de verdieping is per definitie kleiner dan dat van de begane grond. In de twee varianten die hier gegeven zijn, is de voorgevel twee bouwlagen hoog.

De eerste variant is een relatief brede woning. De tweede variant is een klassieker van Sputnik architecten, die zij de 'Bonus beuk' woning noemen. Dit type woning is ontwikkeld voor een locatie met beperkte ruimte. Door twee standaard woonbeuken te herverdelen in drie beuken ontstaat een 'bonus beuk'. In deze beuk hebben de slaapkamers en badkamers van beide woningen een plek gekregen. De bonus beuk is verdeeld in een voor- en achterkant. De twee woningen grijpen zo als bajonetten in elkaar.

Het grote voordeel van dit type is dat de gemiddelde woningbreedte gelijk is aan een standaard eengezinswoning.

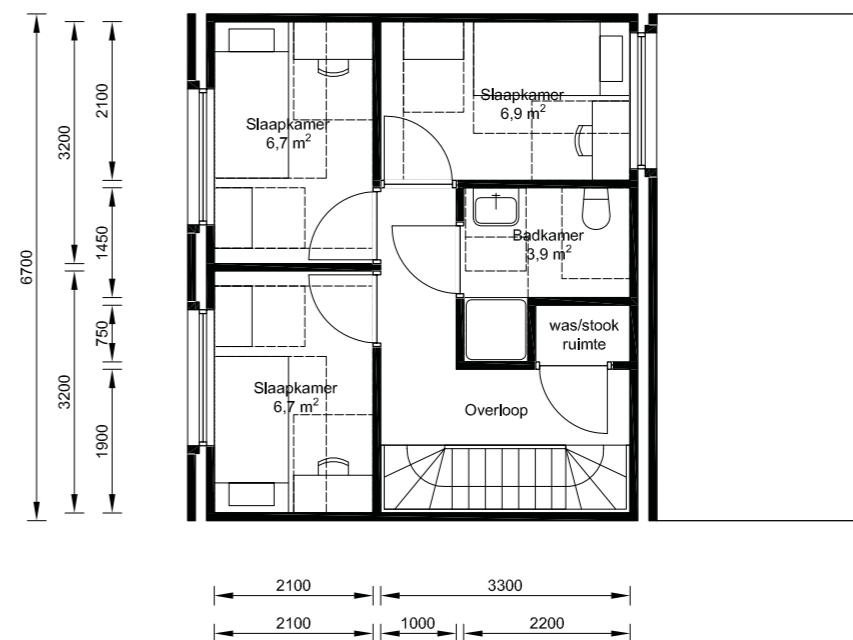
## Tweelaagsappartementenblok

Om binnen een geringe bouwhoogte toch appartementen mogelijk te maken is het tweelaagsappartementenblok ontwikkeld. Op de begane grond liggen appartementen die direct vanaf het maaiveld ontsloten worden.

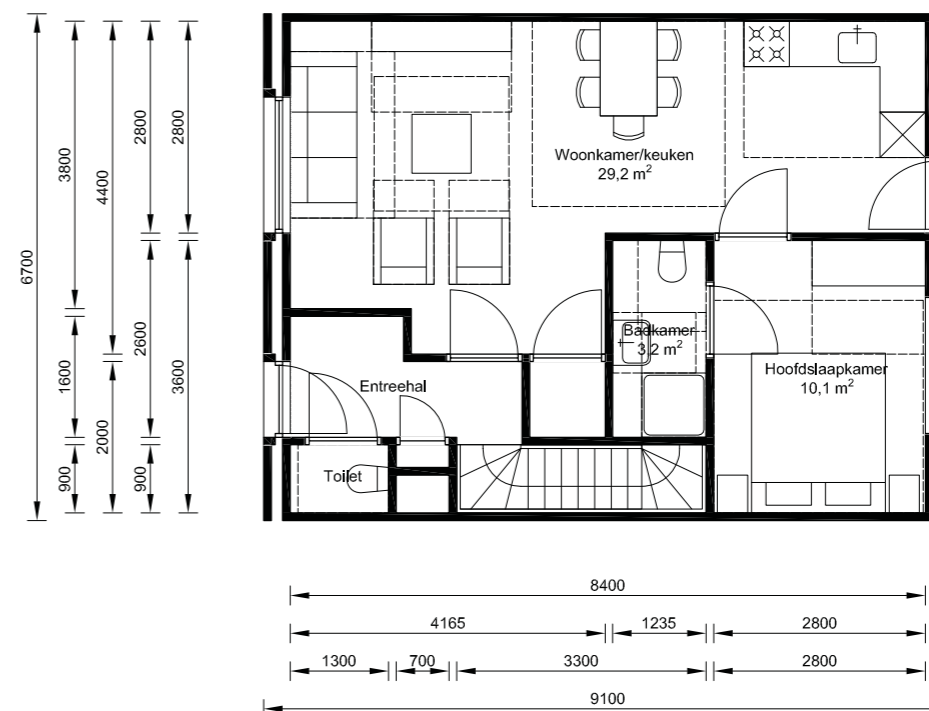
Daarboven liggen appartementen die met een galerij ontsloten worden. De galerij ligt op het dak van het onderliggende appartement.

Dit type is in twee varianten ontwikkeld, één waarbij de woonkamer ofwel aan de voorzijde, ofwel aan de achterzijde ligt. Het andere type is een 'doorzon' variant. Het betreft hier 2-kamerwoningen. Volgens de definitie van Goed Wonen is er nog een extra kamer gewenst.

## 4-KAMER 0-TREDEN WONING



verdieping

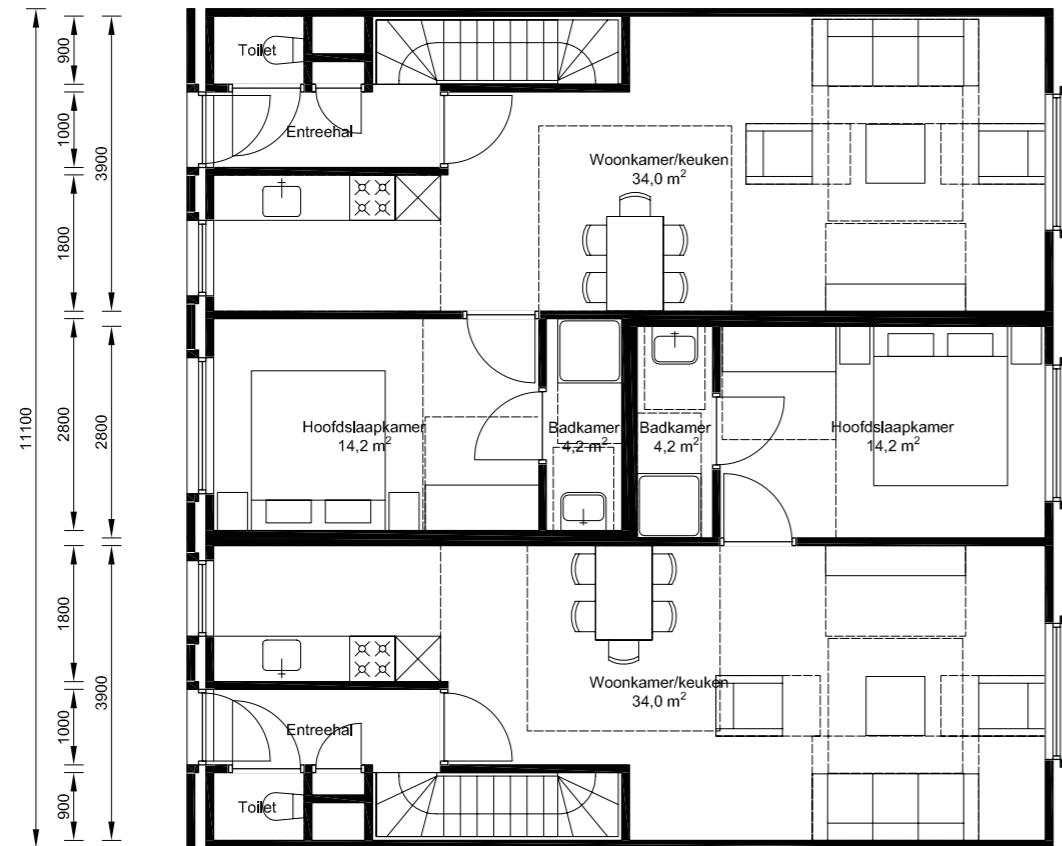


begane grond

<b>Totaal aantal lagen:</b>	2
<b>Aantal slaapkamers:</b>	4
<b>GBO:</b>	90,3 m <sup>2</sup>
<b>Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>):</b>	€ 63.000

### 3- EN 5-KAMER 0-TREDENWONING

**begane grond**

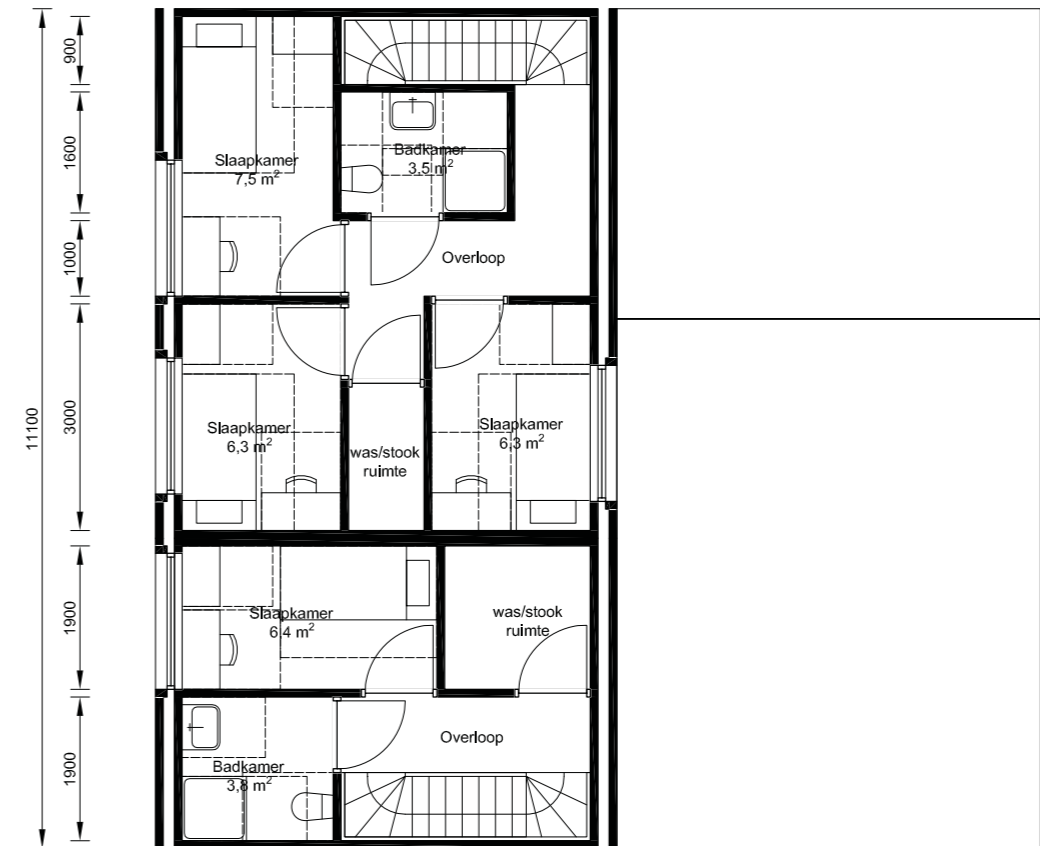


**Totaal aantal lagen:** 2  
**Aantal slaapkamers:** 4/2  
**GBO:** 95,3 m<sup>2</sup> / 79,6 m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>):** € 67.000 / € 56.000

**Opmerkingen:**

- Plattegronden begane grond grijpen als bajonetten in elkaar.

**verdieping**



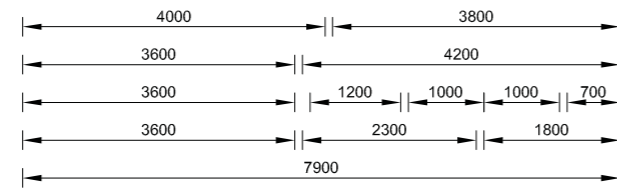
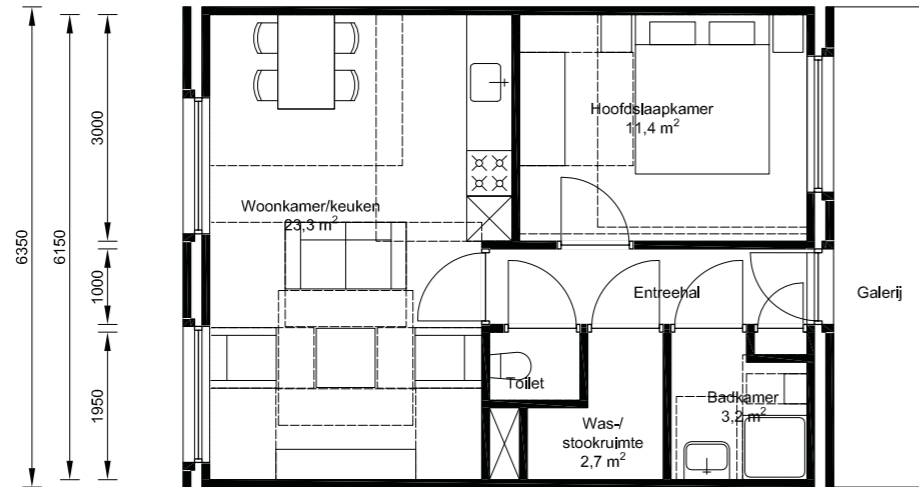
**Opmerkingen:**

- Verdieping ligt boven de bg van de woning, dus de vloer is niet woningscheidend.
- Oppervlakte verdieping verschillen hierdoor.

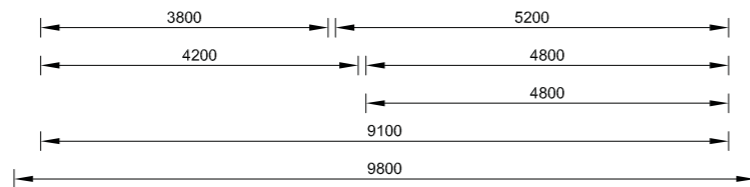
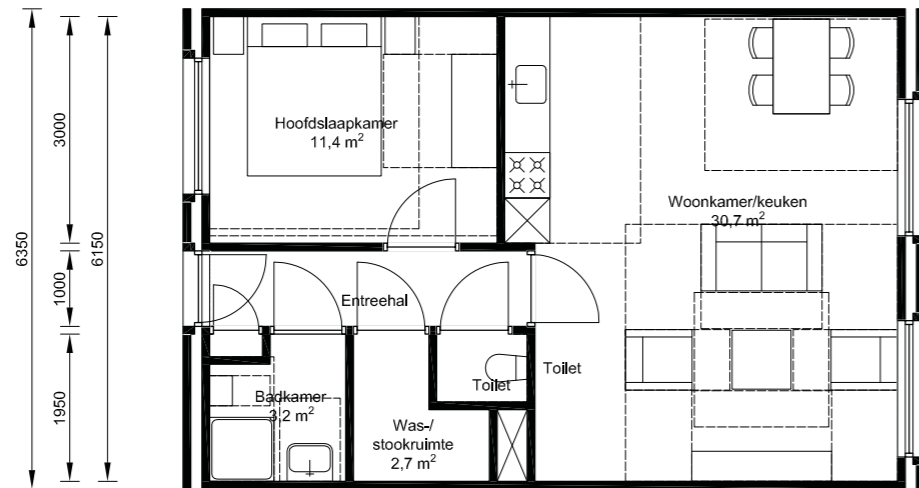
# TWEELAAGSAPPARTEMENTENBLOK

## 2-KAMER BENEDEN-/BOVENWONING

verdieping



begane grond



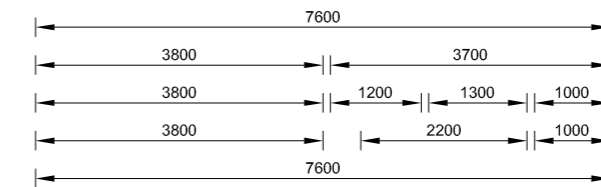
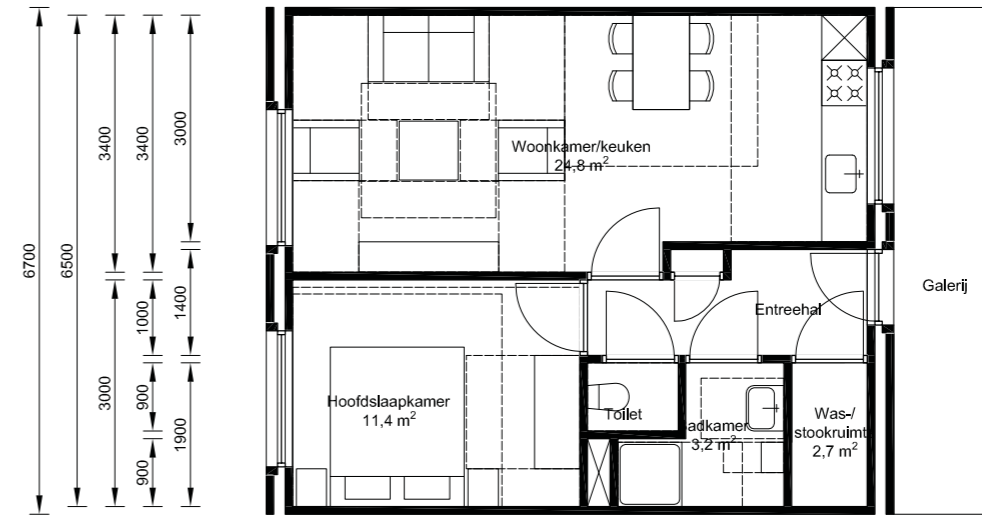
**Totaal aantal lagen:** 2 (eventueel ook meer)  
**Aantal slaapkamers:** 2 / woning  
**GBO:** 56,0 m<sup>2</sup> / 48,6 m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten** (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 64.500 / € 56.000

**Opmerkingen:**

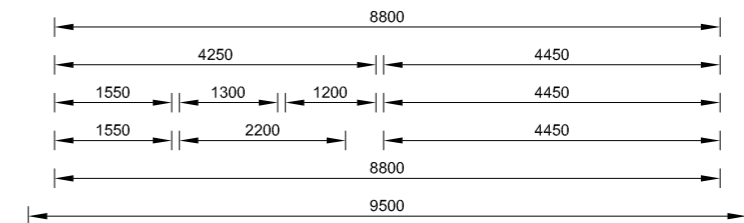
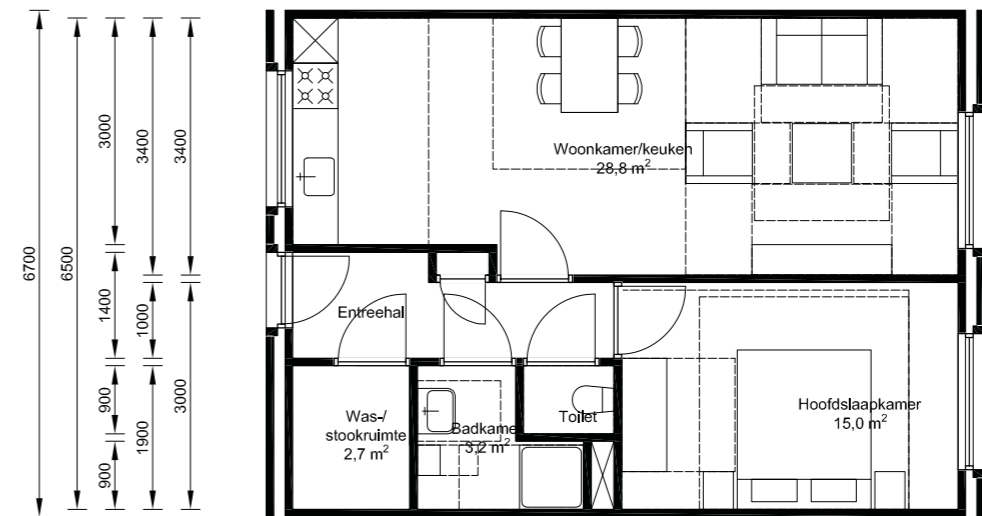
- Woonkamer aan de voor- of achterzijde
- Ontsluiting bovenwoning d.m.v. galerij
- Oppervlakte bovenwoning <50 m<sup>2</sup>, dus geen buitenruimte nodig.

## 2-KAMER BENEDEN-/BOVENWONING

verdieping



begane grond



**Totaal aantal lagen:** 2 (eventueel ook meer)  
**Aantal slaapkamers:** 2 / woning  
**GBO:** 57,2 m<sup>2</sup> / 49,4 m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten** (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 66.000 / € 57.000

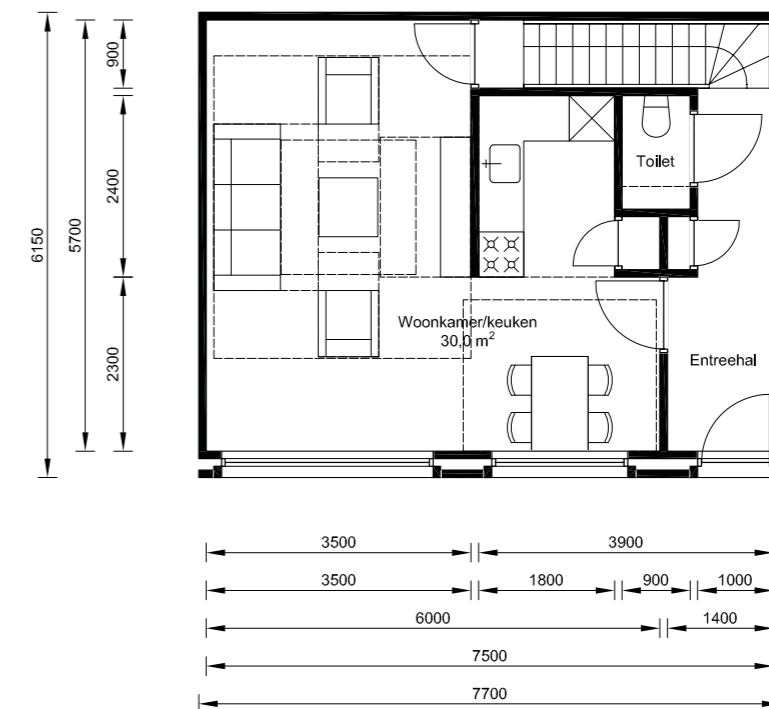
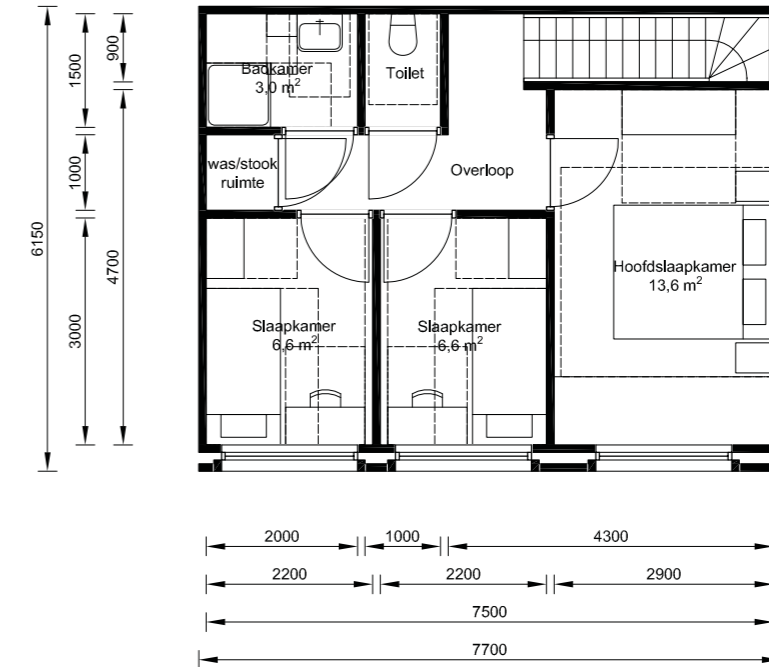
**Opmerkingen:**

- 'Doorzon' variant
- Ontsluiting bovenwoning d.m.v. galerij
- Oppervlak bovenwoning <50 m<sup>2</sup>, dus geen buitenruimte nodig

# RUG-AAN-RUG

Het rug-aan-rug type is qua bouwkosten buitengewoon efficiënt, doordat de woning relatief weinig gevel heeft. De gevel is een relatief duur element van een woning. De totale bouwdiepte is groot, omdat de woningen met de ruggen tegen elkaar liggen. Het feit dat de woningen eenzijdig georiënteerd zijn, heeft consequenties voor de mogelijkheden in de stedenbouwkundige opzet.

## 3-KAMER EENGEZINSWONING



**Totaal aantal lagen:** 2  
**Aantal slaapkamers:** 3  
**GBO:** 85,5m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>):** € 60.000

**Opmerkingen:**

- Houd rekening met de buitenberging

# ZONDER TWEEPERSOONSSLAAPKAMER

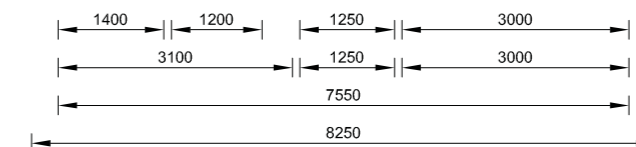
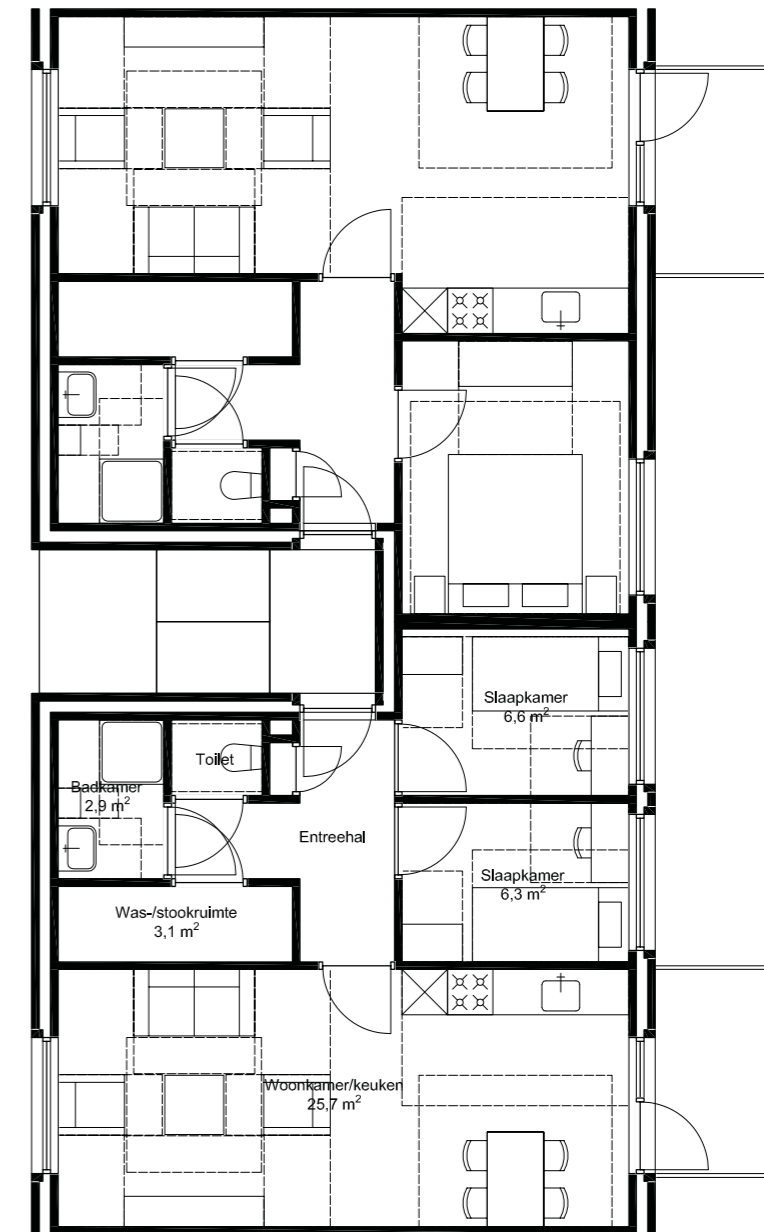
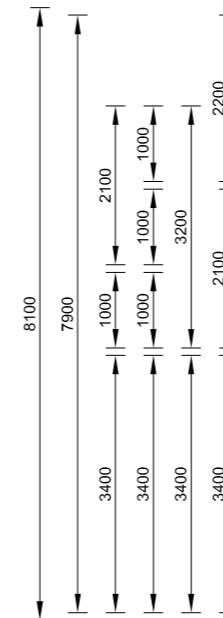
## 2- OF 3-KAMER PORTIEKWONING

Bij veel woningbouwcorporaties is meer dan 70% van huurders alleenstaand of samenwonend. De mensen die samenwonen kunnen stellen zijn, maar ook eenoudergezinnen. Hoewel gezinnen veruit in de minderheid zijn, zij er de afgelopen decenia vooral eengezinswoningen gemaakt.

Vanwege het grote aantal alleenstaande huurders hebben we binnen dit onderzoek ook gekeken of het iets oplevert om woningtypes te ontwikkelen waar de tweepersoonsslaapkamer is weggelaten. Er is niet onderzocht of dit een gewenste optie is, maar is wel uitgegaan van de 'matjes' die het resultaat zijn van dit onderzoek.

De woningen zijn ontwikkeld als portiekwoningen.

De woning is zo ontworpen, dat twee eenpersoonsslaapkamers altijd zijn te transformeren tot een tweepersoonsslaapkamer. Uitgaande van alleen eenpersoonsslaapkamers is dit type ontwikkeld als 3- en 4-kamerwoning. De 4-kamerwoning is ontwikkeld als 'doorzon'-woning en als variant waarbij de woonkamer aan de voorzijde ligt.



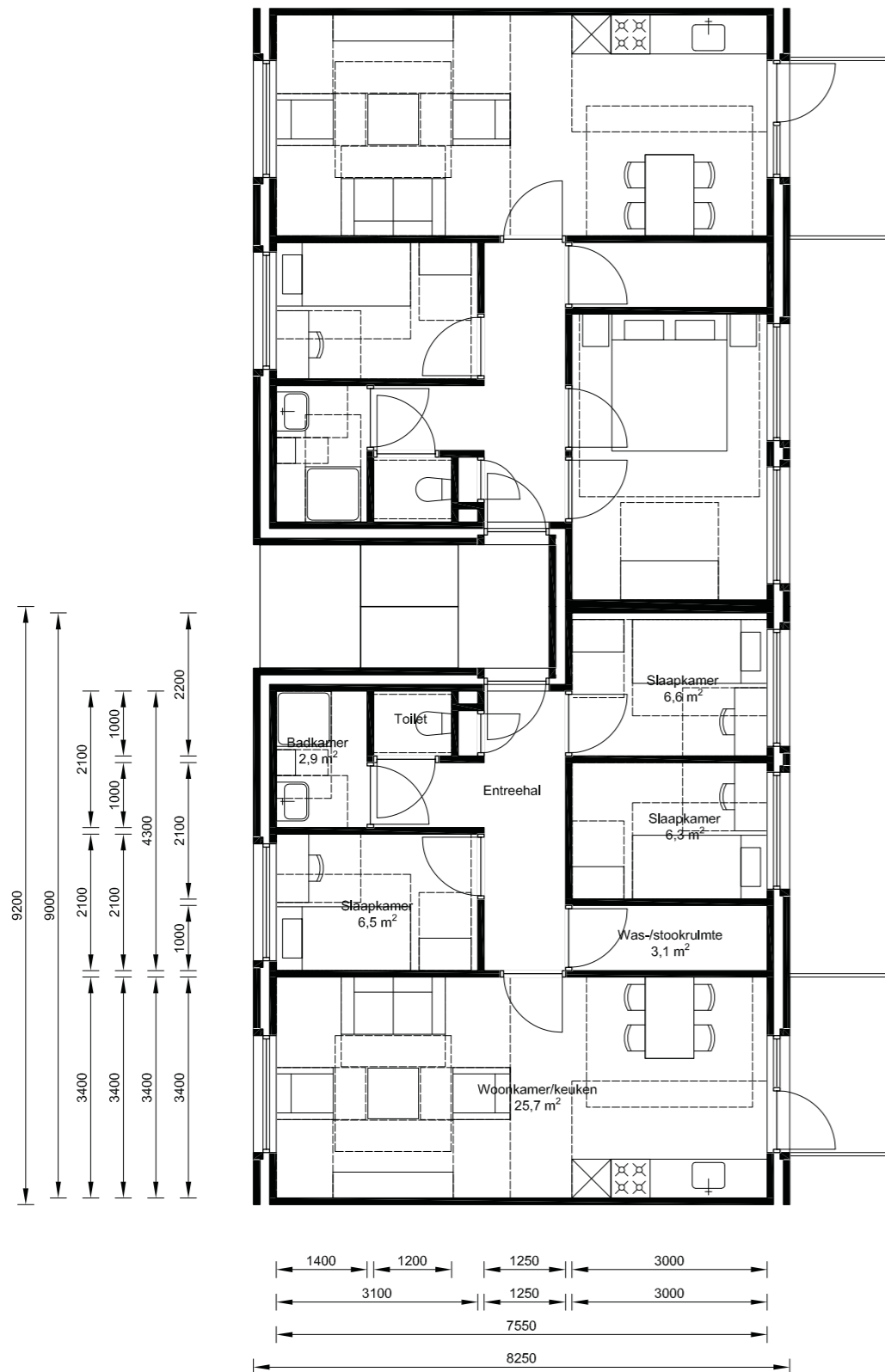
**Totaal aantal lagen:**  
**Aantal slaapkamers:**  
**GBO:**  
**Bouwkosten (€ 700 / m²):**

maximaal 3  
 1 of 2  
 54,2 m²  
 € 38.000

**Opmerkingen:**

- alleen twee eenpersoonsslaapkamers of een tweepersoonsslaapkamer
- rekening houden met buitenberging

### 3- OF 4-KAMER PORTIEKWONING



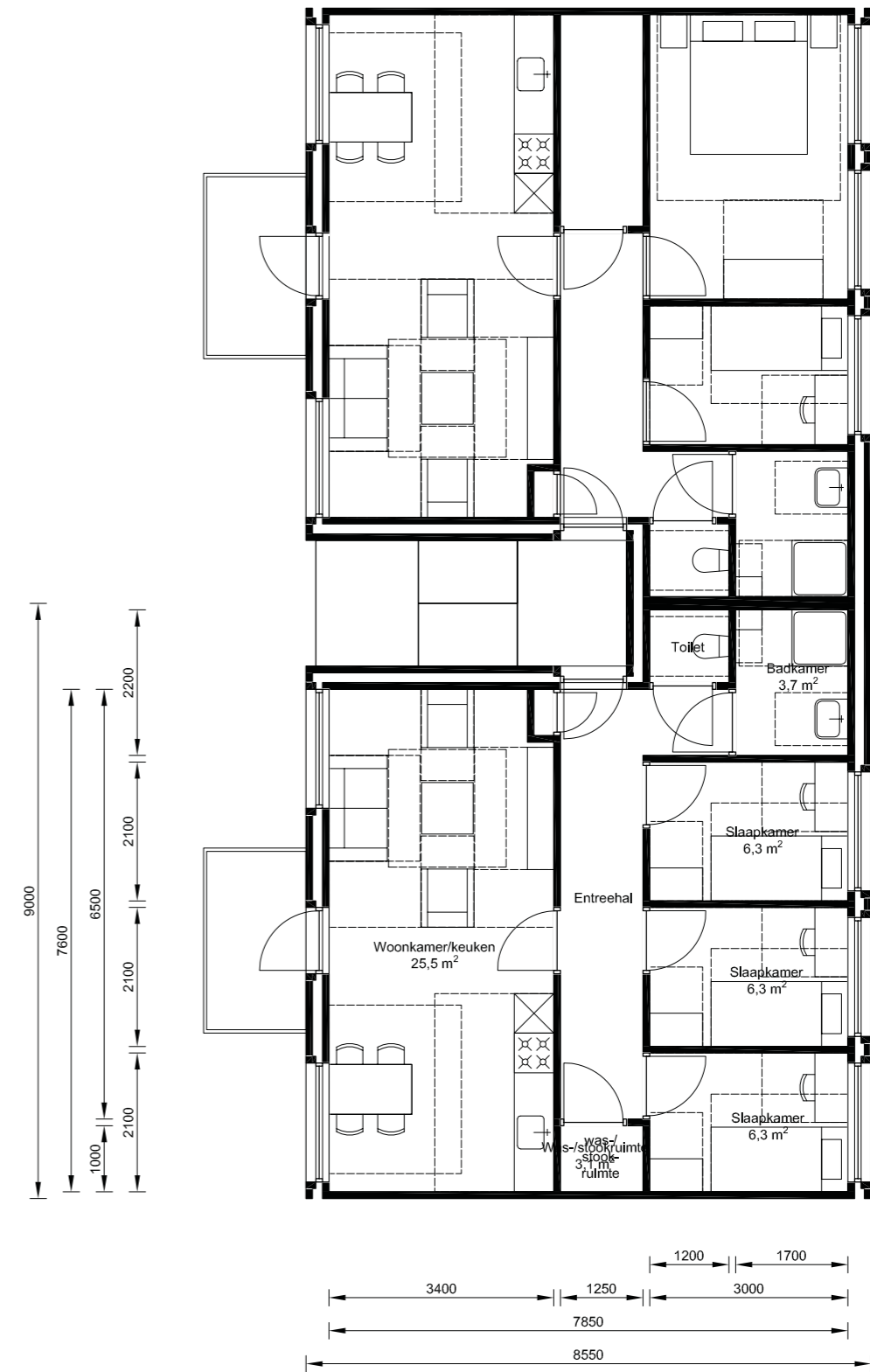
**Totaal aantal lagen:**  
**Aantal slaapkamers:**  
**GBO:**  
**Bouwkosten** (€ 700 / m<sup>2</sup>):

maximaal 3  
 2 of 3  
 62,5 m<sup>2</sup>  
 € 44.000

**Opmerkingen:**

- drie eenpersoonskamers of 1 eenpersoonskamer en 1 tweepersoonskamer
- houd rekening met een buitenberging

### 3- OF 4-KAMER PORTIEKWONING



**Totaal aantal lagen:**  
**Aantal slaapkamers:**  
**GBO:**  
**Bouwkosten** (€ 700 / m<sup>2</sup>):

maximaal 3  
 2 of 3  
 63,3m<sup>2</sup>  
 €44.500

**Opmerkingen:**

- drie eenpersoonskamers of 1 eenpersoonskamer en 1 tweepersoonskamer
- houd rekening met een buitenberging



# KRIMPGEBIEDEN

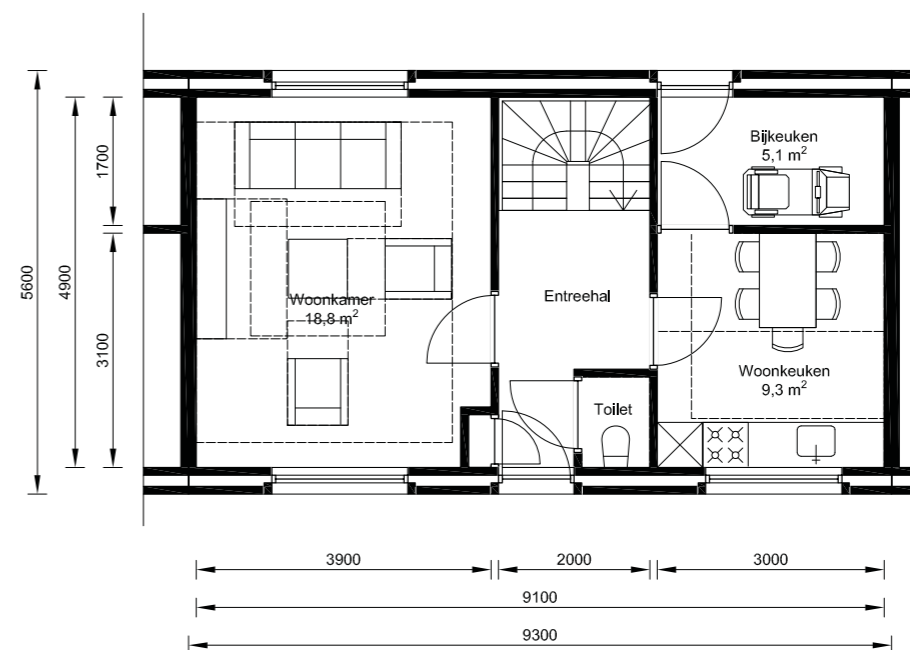
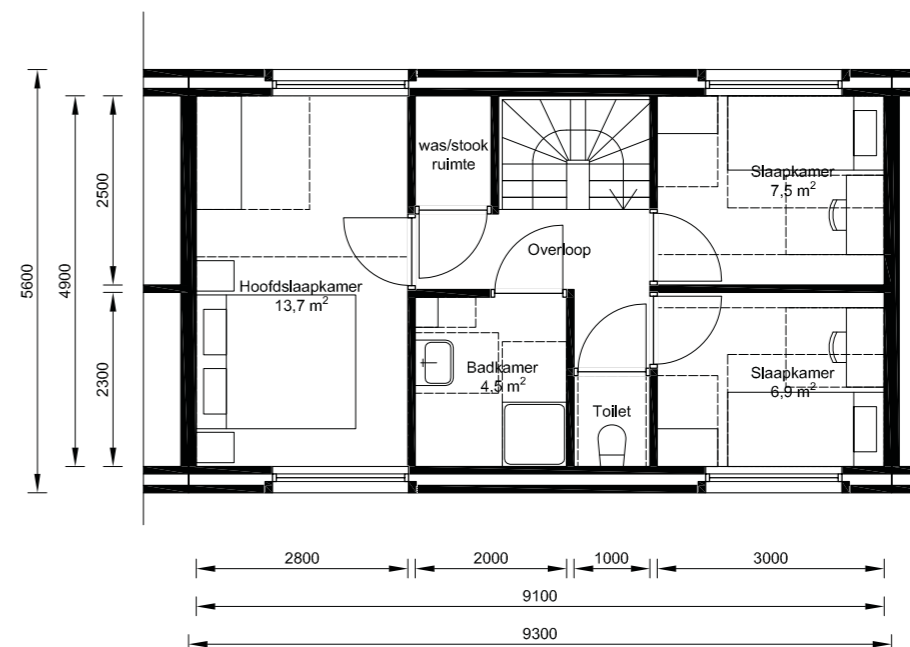
In krimpgebieden is de hoeveelheid grond een probleem. De woningbouwcorporaties hebben niet te weinig, maar juist teveel grond.

Met name in de kleinere dorpen is het lastig vervangende nieuwbouw te realiseren. De oude huurwoningen staan vaak op relatief grote kavels. Van oudsher werden deze kavels voor een groot deel gebruikt als moestuin. De gemeenschap vergrijsd en ook de huurders in deze regio hebben een relatief hoge leeftijd en zien het onderhoud van de tuin niet meer zitten. Bovendien betreft het hier krimpregio's, dus in het geval van vervangende nieuwbouw willen de woningbouwcorporaties minder woningen terugbouwen dan er stonden. Kortom, om verschillende redenen blijft er grond over. Gemeenten zijn meestal niet geïnteresseerd om de grond van de woningbouwcorporaties terug te nemen, dus per saldo blijft de woningbouwcorporatie met grond zitten, die wel onderhouden moet worden.

Voor deze regio's zijn een aantal varianten bedacht: Ten eerste de eengezinswoning die over de breedte van de kavel is ontwikkeld. Dit zijn ondiepe woningen met zoveel mogelijk gevel, om op die manier een straatgevel in stand te kunnen houden met minder woningen.

De tweede strategie is om zoveel mogelijk grond te gebruiken met de uitleg van de woning. Hiervoor zijn de bungalows ontwikkeld. Het nadeel van dit bouwtype is dat er relatief veel gevel en dak gemaakt moet worden, maar dat zou op de langere termijn op kunnen wegen tegen de onderhoudskosten van de grond die anders over zou blijven.

De derde variant betreft twee-onder-een-kap woningen. Het voordeel is dat ze nog relatief veel grond nodig hebben, maar efficiënter zijn dan bungalows.



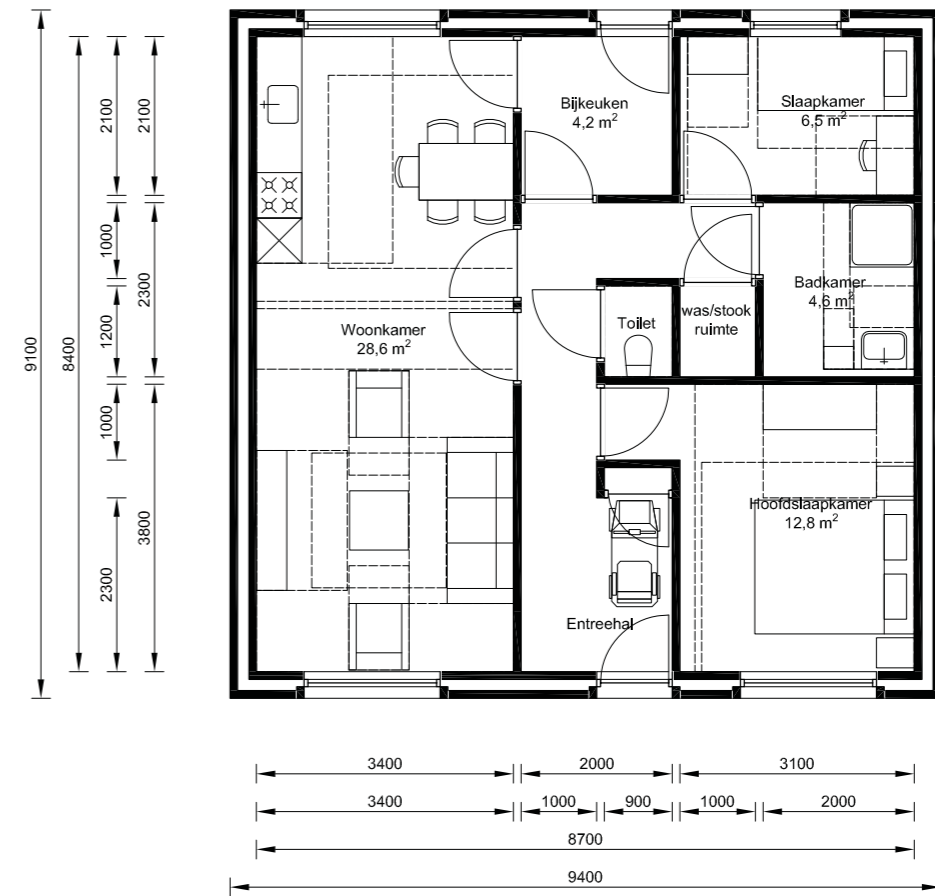
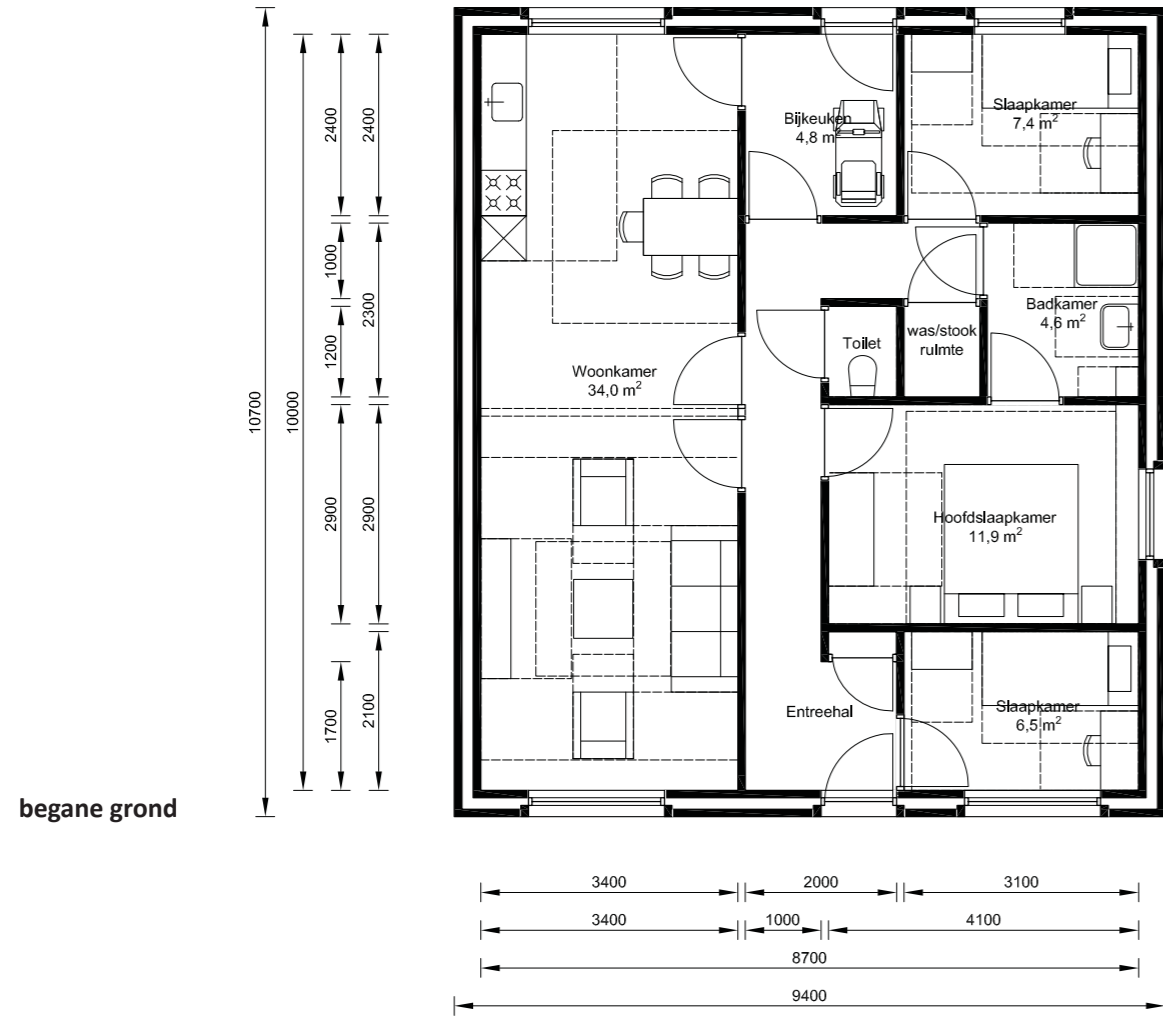
**Totaal aantal lagen:** 2  
**Aantal slaapkamers:** 3  
**GBO:** 90,3m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>):** € 62.500

**Opmerkingen:**

- Woning over de breedte, brede voorgevel
- Gescheiden woonkeuken en zitkamer
- Bijkeuken

4-KAMER BUNGALOW

2-KAMER BUNGALOW



Totaal aantal lagen: 1  
 Aantal slaapkamers: 3  
 GBO: 87,0 m<sup>2</sup>  
 Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 61.000

**Opmerkingen:**

- opstelplaats scootmobil in de bijkeuken

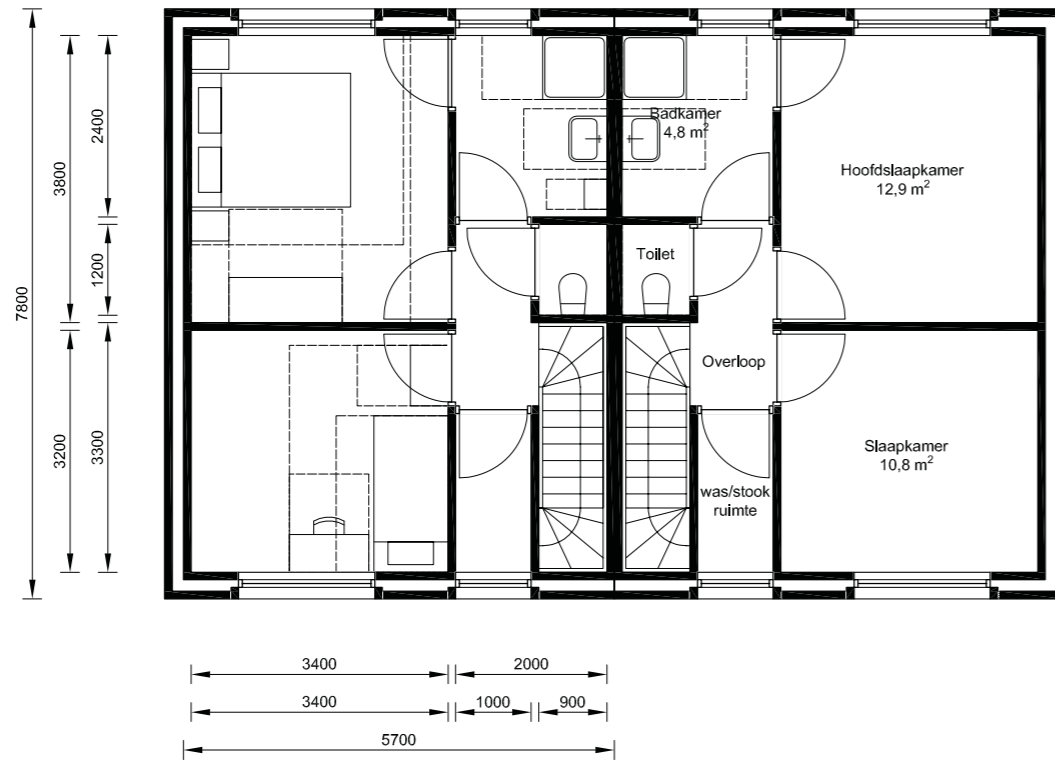
Totaal aantal lagen: 1  
 Aantal slaapkamers: 2  
 GBO: 73,1 m<sup>2</sup>  
 Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 51.000

**Opmerkingen:**

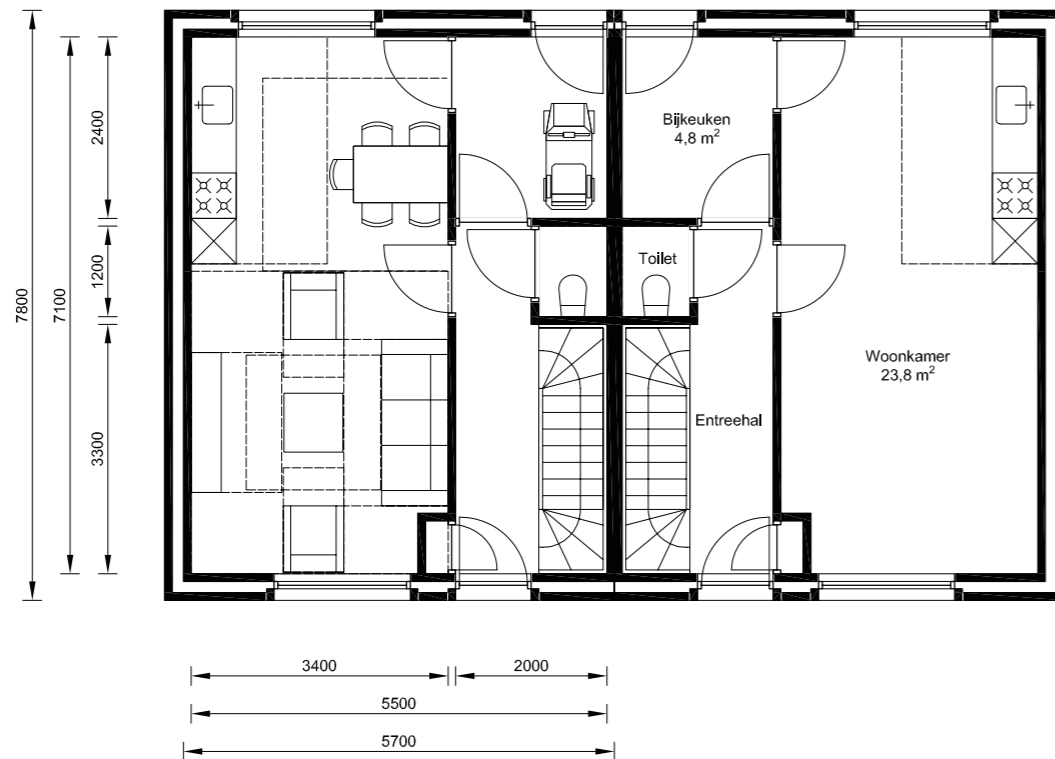
- Opstelplaats scootmobil in de entreehal.
- Bijkeuken.

### 3-KAMER TWEE-ONDER-EEN-KAP-WONING

verdieping



begane grond



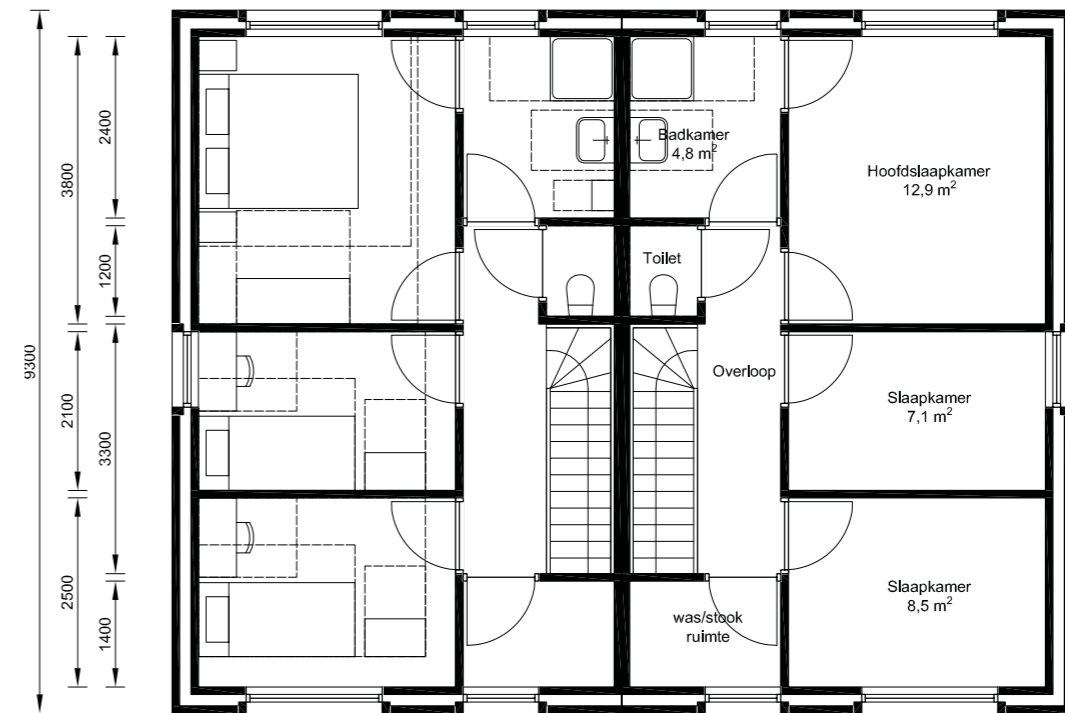
Totaal aantal lagen: 2  
 Aantal slaapkamers: 2  
 GBO: 78,1 m<sup>2</sup>  
 Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 54.500

**Opmerkingen:**

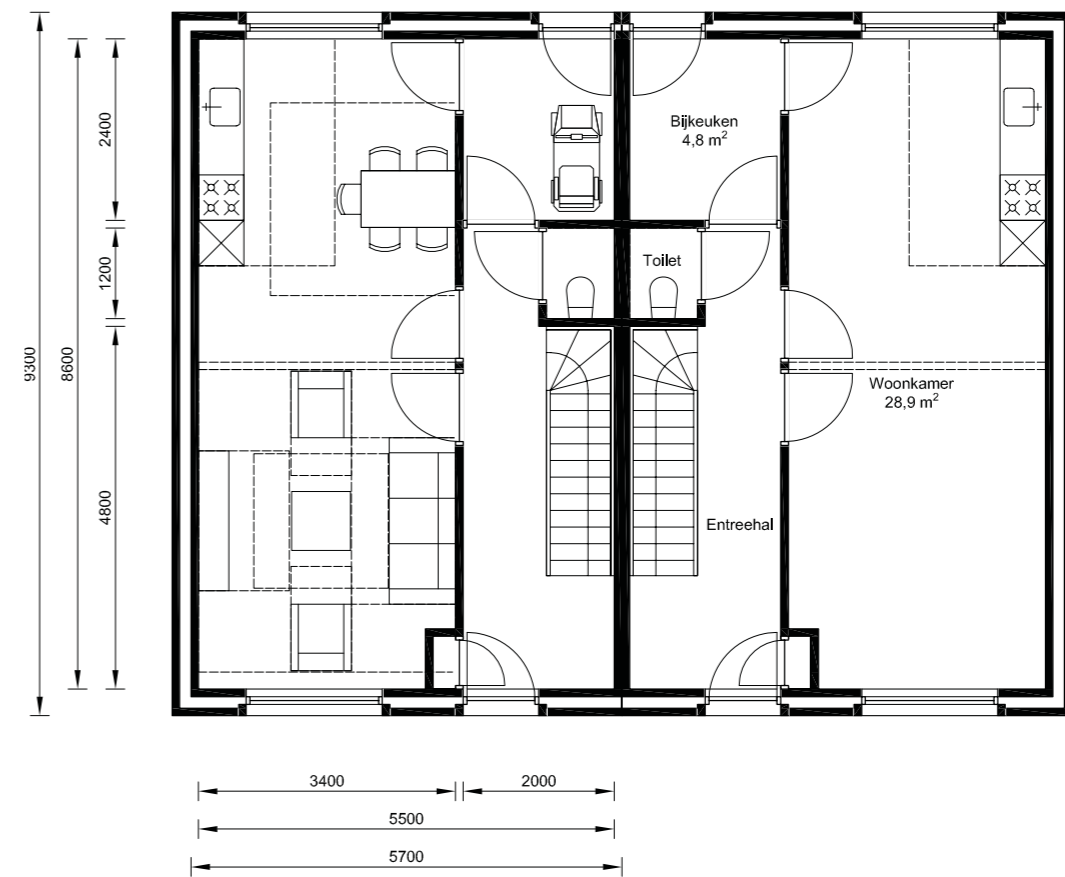
- Woonkamer aan de voorzijde
- Inclusief bijkeuken

### 4-KAMER TWEE-ONDER-EEN-KAP-WONING

verdieping



begane grond



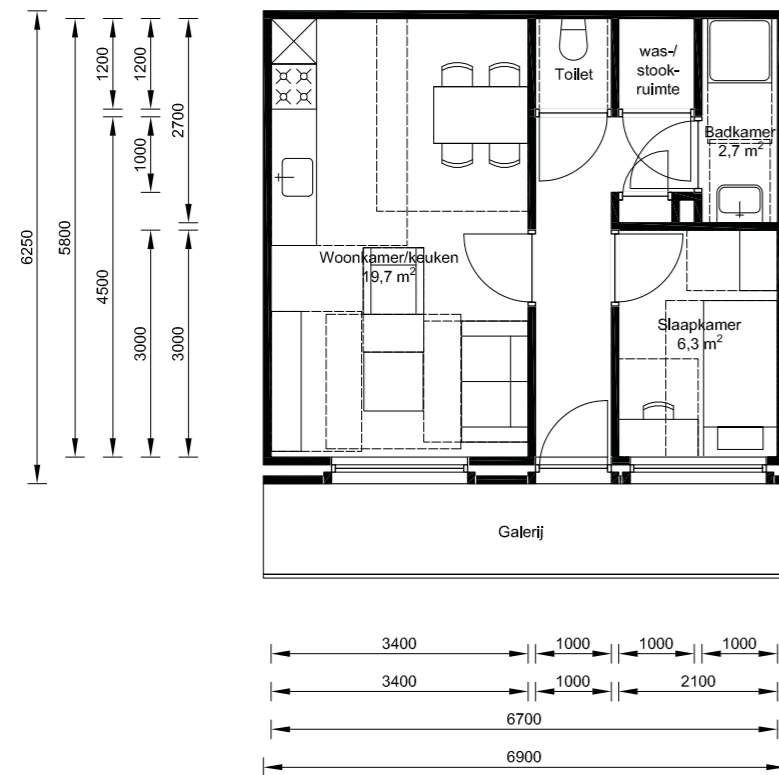
Totaal aantal lagen: 2  
 Aantal slaapkamers: 3  
 GBO: 94,6 m<sup>2</sup>  
 Bouwkosten (€ 700 / m<sup>2</sup>): € 66.000

**Opmerkingen:**

- Woonkamer aan de voorzijde
- Inclusief bijkeuken

# ALLEENSTAANDEN

## 2-KAMER GALERIJFLAT

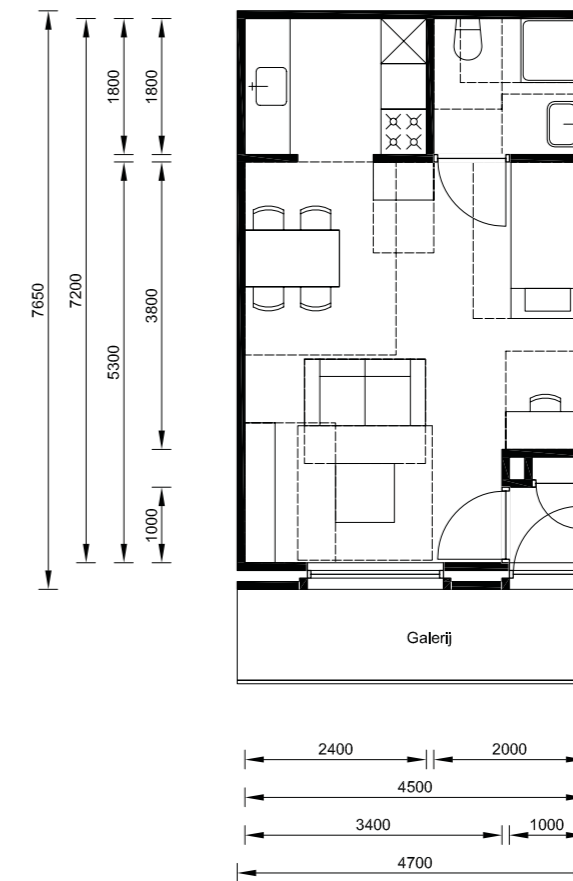


**Totaal aantal lagen:** n.v.t.  
**Aantal slaapkamers:** 1  
**GBO:** 38,9 m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten** (€ 1.150 / m<sup>2</sup>): € 45.000

**Opmerkingen:**

- Woningen rug-aan-rug
- Woning <50 m<sup>2</sup>, geen buitenruimte nodig

## 1-KAMER GALERIJFLAT (HAT)

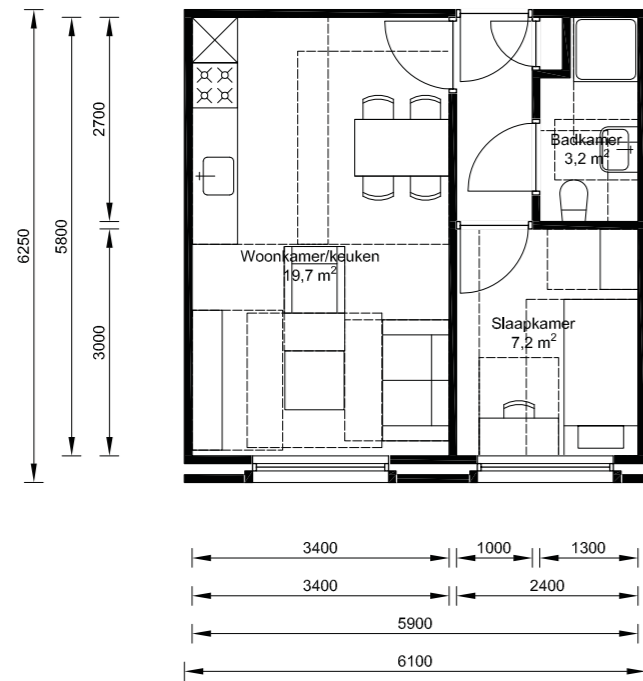


**Totaal aantal lagen:** n.v.t.  
**Aantal slaapkamers:** 0  
**GBO:** 32,4 m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten** (€ 1.150 / m<sup>2</sup>): € 37.500

**Opmerkingen:**

- Woningen rug-aan-rug
- Woning <50 m<sup>2</sup>, geen buitenruimte nodig
- Gezamenlijke stookruimte buiten de woning

## 2-KAMER STUDIO

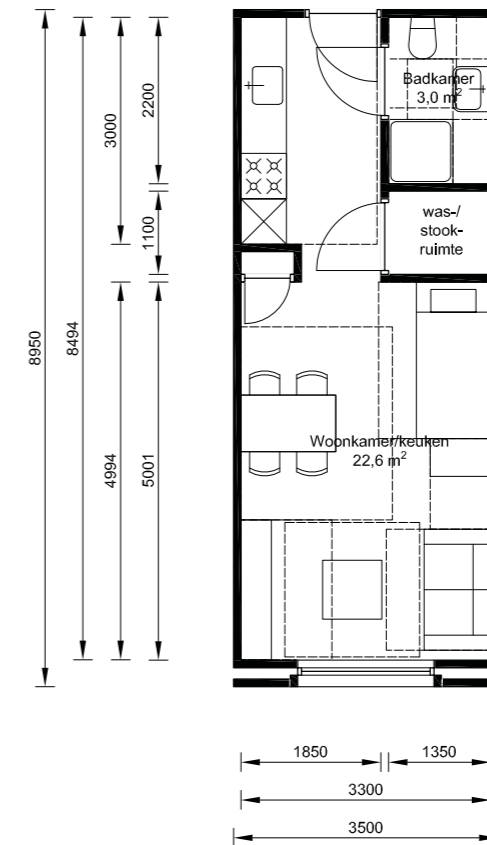


**Totaal aantal lagen:** n.v.t.  
**Aantal slaapkamers:** 1  
**GBO:** 34,2 m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten** (€ 1.150 / m<sup>2</sup>): € 39.500

**Opmerkingen:**

- Ontsluiting met middengang
- Gemeenschappelijke stookruimte buiten de woning

## 1-KAMER STUDIO



**Totaal aantal lagen:** n.v.t.  
**Aantal slaapkamers:** 0  
**GBO:** 28,0 m<sup>2</sup>  
**Bouwkosten** (€ 1.150 / m<sup>2</sup>): € 32.500

**Opmerkingen:**

- Ontsluiting met middengang
- toilet in de badkamer

# COLOFON

Dit onderzoek is een initiatief van:

**Bert Karel Deuten** en **Henk Bultstra** van  
**Sputnik Architecten, Rotterdam**

Dit onderzoek is mede mogelijk gemaakt door:

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
**Directie Wonen**  
contactpersoon: **Ron Dooms**

## SPUTNIK

**Sputnik Architecten bv**  
Postbus 27001  
3003 LA Rotterdam

010 218 14 14

www.studiosputnik.nl  
info@studiosputnik.nl

Aan dit onderzoek is meegewerkt door en mede mogelijk gemaakt door de volgende woningbouwcorporaties:

**Actium, Assen**  
contactpersoon: **Arjan Bruining**

**Domesta, Emmen**  
contactpersoon: **Ina Blaauwgeers**

**HEEMwonen, Kerkrade**  
contactpersoon: **Sylia Op het Broek-Dormans**

**Heuvelrugwonen, Doorn**  
contactpersoon: **Jan van Cooten**

**Parteon, Wormerveer**  
contactpersoon: **Pieter van der Werff**

**Stadlander, Bergen op Zoom**  
contactpersoon: **Michiel Miedema**

**Trivire, Dordrecht**  
contactpersoon: **Jeffrey Ruijtenbeek**

**Vivare, Arnhem**  
contactpersoon: **Pieter Keeman**

**Wonen Limburg, Roermond**  
contactpersoon: **Elly Pansier**

**Woningstichting SWZ, Zwolle**  
contactpersoon: **Anne-Marie Bakker**

**Woningstichting Volksbelang, Wijk bij Duurstede**  
contactpersoon: **Sander Bos**

**Woonbedrijf, Eindhoven**  
contactpersoon: **Gertjan Vromans**

**Woonplus, Schiedam**  
contactpersoon: **Daniëlle Jutte**

**Woonstad, Rotterdam**  
contactpersoon: **Melvin Pool**

**Zayaz, 's-Hertogenbosch**  
contactpersoon: **Nienke Vermeulen**



## Goed Wonen in een betaalbare woning

Een kwalitatief goede én betaalbare huurwoningvoorraad begint met een heldere definitie van Goed Wonen. Welke eisen stellen we tegenwoordig aan een woning, hoe gebruiken we een woning en welke activiteiten vinden er plaats? Een goede woning hoeft niet veel woonoppervlak te hebben om ruim aan te voelen. Maar wat is de basiskwaliteit van goed wonen precies? Betaalbare woningen zullen niet te groot moeten zijn, maar zeker ook niet te klein. Een woning moet voldoende ruim zijn om er prettig te kunnen wonen. Een definitie van Goed Wonen geeft duidelijkheid over de minimumeisen die aan een woning gesteld moeten worden.

**SPUTNIK**