

Living together apart

De duo-woning is een alternatieve woonvorm die goed aansluit bij de moderne opvattingen over privacy en wooncomfort. Dit woningtype is namelijk bedoeld voor mensen die een aantal voorzieningen in de woning willen delen, maar toch zelfstandig willen wonen. Een mooi idee, maar hoe werkt dit in de praktijk?

TANJA DRIËNHUIZEN*

De heersende en toekomstige woonwensen staan onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen. Een belangrijke ontwikkeling die de woningbehoefte steeds meer zal bepalen, is de toenemende emancipatie van het individu. Deze ontwikkeling zal leiden tot een verdergaande individualisering van de samenleving. Er is sprake van een daling van het aantal traditionele gezinnen. Ook op gezinsniveau is de individualisering merkbaar. Er ontstaat een grotere zelfstandigheid van de verschillende gezinsleden ten opzichte van elkaar, met daarnaast de behoefte om een aantal dingen gezamenlijk te doen. Tegelijkertijd ontstaan er nieuwe vormen van collectiviteit, zoals eetgroepen, werkcollectieven en verschillende vormen van groepswonen. Een stimulering van laatstgenoemde kan dienen als tegenhanger van een al te eenzijdig individualiseringsproces. Een ontwikkeling die hierbij aansluit is de opkomst van woonvormen die zowel aan de behoefte tot individualisering, als aan de behoefte tot collectivisering beantwoorden. Verder is een toenemende differentiatie van het aantal huishoudenstypen waarneembaar. De toenemende vergrijzing heeft ook een wezenlijke invloed op de toekomstige woningbehoefte. De groep 55-plussers zal na 2000 nog sneller groeien in verband met de na-oorlogse geboortegolf. Hierdoor zullen meer kleine huishoudens op de woningmarkt zoeken naar een woning die toegespitst is op de specifieke wensen van de 55-plusser. Deze ontwikkelingen zorgen ervoor dat de behoefte aan een alter-

natieve -in de zin van anders dan traditionele- woningindeling toeneemt. Bij planontwikkelingen zal men zich dan ook steeds de vraag moeten stellen in hoeverre de maatschappelijke ontwikkelingen te vertalen zijn in woonprogramma's en op welke wijze deze weer omgezet kunnen worden in woningontwerpen. Een woonvorm die nog niet zo bekend is, maar de potentie heeft om aan te sluiten bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen die de woningmarkt beïnvloeden, is de duo-woning. Maar wat is een duo-woning precies, wie kunnen er in wonen en wat zijn de ervaringen met het woningtype?

WONINGINDELING

Wel in hetzelfde huis wonen, maar geen gezamenlijk huishouden voeren veronderstelt een

ruimten. Tenslotte is de combinatie van een gemeenschappelijke douche en toilet niet wenselijk. De mate van gemeenschappelijkheid van een duo-woning kan verschillen al naar gelang de behoeften van de bewoners. Voorzieningen als de keuken, de badkamer en de buitenruimte kunnen gedeeld worden, maar ze kunnen ook individueel beschikbaar zijn. De mogelijkheden hiertoe zijn natuurlijk wel afhankelijk van het financieel kader waar binnen gebouwd moet worden.

Een belangrijk aspect van de duo-woning is de koppelbaarheid van de wooneenheden. Dit maakt dit type woning zeer flexibel, omdat al naar gelang de actuele woningbehoefte, de verschillende eenheden doorgeskoppeld of juist van elkaar losgekoppeld kunnen worden. Zo kan er telkens ingespeeld worden op de woningvraag van het moment. De duo-woning



Duo-woningen in Rotterdam

andere dan gebruikelijke woningindeling. De bestaande hiërarchie tussen ouder- en kinderslaapkamers moet verdwijnen, zodat niet van tevoren de bestemming van de verschillende ruimten vastligt. Verder dienen er minimaal twee privé-ruimten gecreëerd te worden in de vorm van slaap- of woon/slaapkamers. De collectieve voorzieningen moeten bij voorkeur toegankelijk zijn via de gemeenschappelijke

bestaat in principe uit twee zelfstandige woningen met een aantal gezamenlijke voorzieningen. In veel gevallen zijn de woningen bouwkundig echter niet zelfstandig, omdat er geen woningscheidende wand tussen de twee duo-eenheden zit. Dit heeft te maken met de eis dat de duo-woning gemakkelijk teruggebouwd moet kunnen worden tot een standaard woning. Een gevolg van het flexibele

bouwen, noodzakelijk om aan de terugbouwbaarheidseis te kunnen voldoen, is dat er geen gewapend betonnen wanden tussen de duo-eenheden worden geplaatst. Op zich heeft flexibel bouwen vele voordelen, maar het lijkt niet juist om dit als harde eis bij de productie van alternatieve woonvormen te beschouwen. Er zullen namelijk veel situaties voorkomen waarbij het flexibel bouwen niet of slechts beperkt mogelijk is, zoals bij renovatie. Op die manier perk je de mogelijkheden van een nieuw woningtype bij voorbaat al ernstig in. Er zijn ook situaties waarin het bouwen van duo-woningen heel handig is voor de opdrachtgever, afgezien van de vraag of men de ideologie achter deze alternatieve woonvorm onderschrijft. Soms nodigt een bepaalde locatie als het ware uit tot een bepaald soort gebruik van deze ruimte. Boven horecagelegenheden is het bijvoorbeeld beter om een meer flexibele bewonersgroep te huisvesten dan een standaard kerngezin. Zo blijken duo-woningen, evenals andere alternatieve woonvormen, vaak een goede mogelijkheid te zijn om moeilijke restlocaties op te vullen. Ook de vijfde verdieping van een complex is een bekende situering van duo-woningen, omdat voor deze woonvorm geen lift aangelegd hoeft te worden. Dit is voor de reguliere woningtypen wel verplicht op de vijfde verdieping.

DOELGROEP

De duo-woning wordt gekenmerkt door het feit dat twee mensen samenwonen, met ieder hun eigen woon- en slaapruiimte en met gezamenlijk gebruik van een aantal voorzieningen, zoals bijvoorbeeld keuken en sanitair. De woning wordt dus gedeeld, maar het huishouden kan gescheiden gevoerd worden. De doelgroep bestaat uit alle individuen die wel een woning met een ander willen delen, maar niet per se een huishouden willen vormen met die andere persoon. Zo zijn duo-woningen goed geschikt voor twee alleenstaanden die zowel behoefte hebben aan privacy als aan een zekere mate van gemeenschappelijkheid. Een duo-woning kan ook geschikt zijn voor twee partners die ervoor kiezen om zowel in ruimtelijk als in economisch opzicht tamelijk zelfstandig te blijven. Ook voor ouderen kan het vanuit een oogpunt van veiligheid en aandacht aantrekkelijk zijn om 'samen' te wonen, terwijl de privacy behouden blijft. Dit sluit ook zeer goed aan bij het overheidsbeleid dat erop gericht is om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Via informele zorg van de medebewoner kan men langer en plezieriger in de eigen woonomgeving blijven wonen. In de praktijk blijkt dat betrokkenen bij de ontwikkeling van duo-woningen enthousiast zijn over dit woningtype, maar dat de beheermedewerkers soms minder positief tegenover deze woonvorm staan. Vooral beheerders die niet veel met vormen van gemeenschappelijk

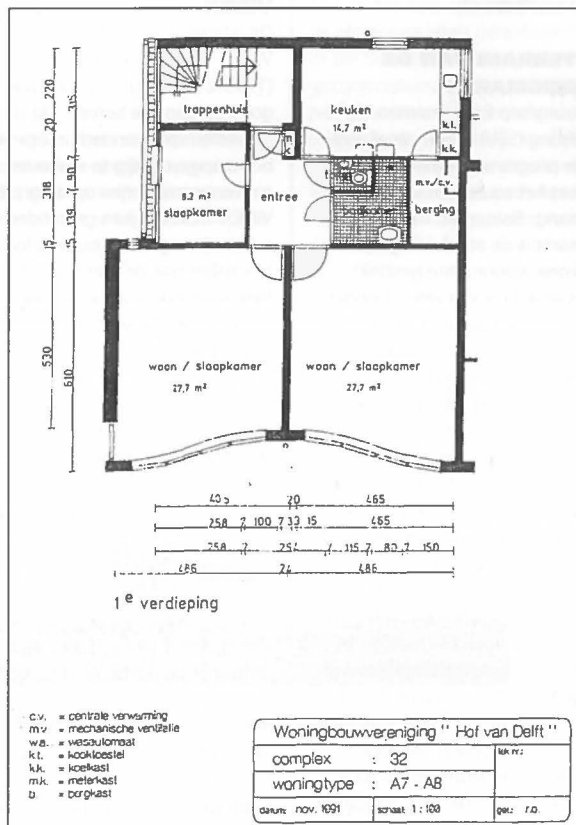
wonen te maken hebben vinden het lastig. Toch is het succes van het woningtype mede afhankelijk van een goed beheer. Het is dus zeker belangrijk om bij de ontwikkeling van duo-woningen ook het beheer goed te regelen. Een sociale beheerder, die gespecialiseerd is in vormen van gemeenschappelijk wonen, zou een oplossing kunnen zijn. Een persoon of instantie kan dan bijvoorbeeld bemiddelen bij de woningtoewijzing. Met betrekking tot andere beheeraspecten kan zo'n sociale beheerder ook optreden als een soort bewonersvertegenwoordiger. De woningcorporatie kan de technische kant van het beheer voor haar rekening nemen.

INTERACTIE

Om de duo-woningen met succes te kunnen exploiteren is er nog een aantal praktische zaken van belang. Een zeer belangrijke peiler van de duo-woning wordt gevormd door de individuele

mand uit het woningzoekendenbestand. De eerste optie verdient duidelijk de voorkeur. Vanwege de gemeenschappelijkheid van bepaalde voorzieningen is men voor het slagen van het concept afhankelijk van de vraag of de beide bewoners het tot op zekere hoogte goed met elkaar kunnen vinden. Als de achterblijvende bewoner geen nieuwe medebewoner kan vinden -en ook via de beheerder geen geschikte kandidaat gevonden kan worden- is verhuizen de enige oplossing. De beheerder zorgt in dat geval voor vervangende woonruimte. De gerichtheid op specifieke bewonersgroepen kan beter naar voren komen in de werving van bewoners dan in de woningindeling. Dit zorgt voor een flexibel wervingsbeleid en tevens voor een ruime inzetbaarheid van de woning voor diverse bewonersgroepen. De huidige vorm van woningtoewijzing, via het zogenaamde aanbodmodel met behulp van een woonkrant, is uitermate geschikt om de duo-woning als woonvorm onder de aandacht te brengen. In de advertentie kan dan ingespeeld worden op de specifieke eisen en wensen van de beoogde bewonersgroep op dat moment. Tenslotte is het aan te bevelen om de bewoners te laten kiezen of bij de inkomensstoets -bij beoordeling van de woonvergunning- gekeken wordt naar hun afzonderlijk of naar hun gezamenlijk inkomen. In het eerste geval kan het voorkomen dat twee mensen met een sterk uiteenlopend inkomen die graag samen in een duo-woning willen wonen niet in aanmerking komen voor dezelfde woning. Bijvoorbeeld omdat het inkomen van één van beiden te hoog is in vergelijking tot de huur. Dit is te onderwerpen door het gezamenlijk inkomen op te geven. Hierdoor kunnen ze wel samen in de gewenste woning, maar komt de financiële onafhankelijkheid wel in het geding. De bewoners kunnen zelf het beste uitmaken welke situatie hun voorkeur heeft.

Voorop gesteld dat de duo-woning nog slechts op bescheiden schaal bewoond wordt, zijn de ervaringen positief. Dit geldt zowel voor de ontwerpers, beheerders als voor de bewoners. Pas wanneer de duo-woning op grotere schaal gebouwd en bewoond wordt, kan er zinnvoller uitspraak gedaan worden over de woonsatisfactie van bewoners van deze woonvorm. Om te beginnen is het van belang dat het woningtype meer bekendheid krijgt onder de groep potentiële bewoners. Door kennis te maken met het concept, kunnen meer mensen enthousiast worden voor de duo-woning. Begin volgend jaar publiceert de SEV (Stuurgroep voor Experimenten in de Volkshuisvesting) een onderzoeksrapport. In dit rapport zullen de bestaande duo-woning-projecten worden beschreven en zal tevens een bewonersonderzoek worden gepresenteerd.



Plattegrond van een duo-woning.

onafhankelijkheid en zelfstandigheid op financieel en juridisch vlak. Daarom is het voor het instandhouden van het principiële concept van de duo-woning essentieel dat er per woning twee losse huurcontracten worden afgegeven. Op deze manier kunnen de twee duobewoners als onafhankelijke, alleenstaande individuen worden beschouwd. Voor de verhuurder is dit gunstig, omdat bij vertrek van één van de bewoners de ander niet automatisch de gehele duo-woning alleen kan gaan bewonen. Als één van de bewoners verhuist, kan de verhuurder twee dingen doen: de zittende huurder zelf een nieuwe mede-bewoner laten aanwijzen of de leeggekomen duo-eenheid toewijzen aan ie-

*Redactie AGORA