

BEGRIPPEN MAKEN FEITEN OVERBODIG - 3

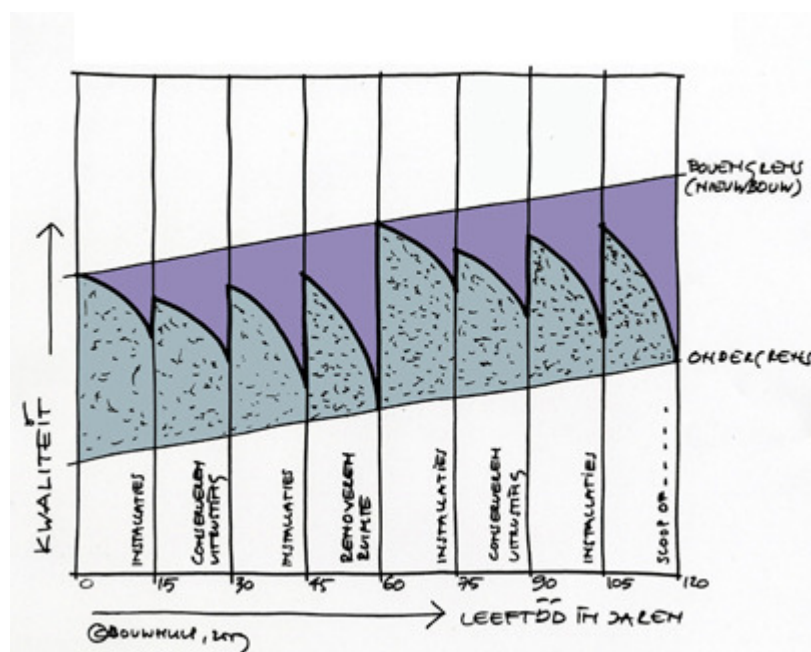
12 februari, 2009 | door Jelle Persoon

Auteurs: Martin Liebregts en Jelle Persoon

De cycli van de kwaliteitsaanpassingen

De aandacht voor de bestaande woningvoorraad en voor de kwaliteitsaanpassing ervan is in de directiekamers van woningbeheerders nog vaak te gering. Het spitst zich nog te veel toe op de jaarlijkse vaststelling van de onderhoudsbudgetten. Ondanks de wetenschap dat de te verwachten gemiddelde leeftijd van woningen honderdtwintig jaar is (1). Over de kwaliteit van de nieuwbouw wordt tegelijkertijd eindeloos gediscussieerd. Over de kwaliteit van één procent van onze woningvoorraad - de nieuwbouw - worden bijeenkomsten op alle niveaus belegd, terwijl de bestaande voorraad met zo'n negenennegentig procent het moet doen met een begrotingskantlijn. Een dergelijke houding is mede ontstaan door de kortetermijnvisie op de levensduur van de voorraad (vijftig jaar). Na de gereedkoming van een woning is men bezig met het AFSCHRIJVEN in plaats van het optimaliseren van de te leveren kwaliteit in een veranderende samenleving.

Kwaliteitsaanpassing: Ritme van de cycli (9)



Als de levensduur van honderdtwintig jaar de basis vormt voor de benadering van de kwaliteit van een woning, wordt de totstandkoming één van de vele momenten waarop de kwaliteit gedefinieerd wordt. Alleen conserveren van de kwaliteit gedurende de levensduur van een woning is dan niet voldoende. Afhankelijk van de maatschappelijke ontwikkelingen zal in de loop der tijd

bekeken moeten worden wat de vereiste en mogelijke kwaliteitsaanpassing zal moeten zijn. De kwaliteit van de voorraad is dan voortdurend in beweging, afhankelijk van de omstandigheden. De basis van de kwaliteitsaanpassing is gelegen in gedegen onderzoek (2).

In dit artikel komen drie aspecten aan bod, die het huidige beeld over de kwaliteitsaanpassingen van de woningvoorraad kunnen bijstellen:

- De prestaties in de tijd (3)
- Het ritme van de cycli (4)
- De samenhangende bouwdelen van de woning als dragers van de aanpassing (componenten) (5).

Verder wordt aandacht besteed aan de invloed die de nieuwe beschouwing over de totale levensduur en de cycli van de kwaliteitsaanpassingen heeft op de mogelijkheden om duurzaamheid in de bestaande bouw te verankeren. De investeringen in de bestaande voorraad krijgen een nieuw perspectief en worden niet meer gehinderd door de beperkte boekhoudkundige beschouwingsperiode van vijftientig jaar, die is afgeleid van de afschrijvingstermijn van vijftig jaar van de nieuwbouw.

De prestaties in de tijd

De ontwikkelingen in de maatschappij zorgen ervoor dat de eisen, die aan een woning en woongebouw worden gesteld, voortdurend wijzigen. Zo is de badkamer in de afgelopen decennia qua oppervlakte gegroeid van ruim 3 vierkante meter naar een ambitieniveau van ruim 8 vierkante meter (3).

De ruimtebehoefte is toegenomen. Deels is het gerealiseerd door de afname van de woningbezetting in de vorige eeuw van ruim vier naar iets meer dan twee personen per woning. In de praktijk leidt dit ook tot de wens te vergroten. Ingeval van de traditionele eengezinswoning (de doorzon uit de periode 1950-1975) heeft op dit moment eenderde van de koopwoningen er in de tijd een uitbouw aangezet (6). Deze ontwikkeling zal zich in de nabije toekomst verder doorzetten. Het tempo waarin dit gebeurt, hangt af van de maatschappelijke omstandigheden. Hetzelfde geldt voor energetische kwaliteit, comfort e.d. Dus is aanpassing in de tijd vereist.

De kwaliteit van een woning kent een boven- en een ondergrens:

- De bovengrens is de kwaliteit die in de nieuwbouw gerealiseerd kan worden
- De ondergrens is de kwaliteit die maatschappelijk nog verantwoord wordt beschouwd. Ook wel aangeduid als basiskwaliteit.

Het ritme van de cycli

Het huidige ritme van de kwaliteitsaanpassingen laat nog een onregelmatig beeld zien. Hoe ouder de woningen, hoe regelmatig het ritme. De vooroorlogse woningbouw kent hoofdcycli van dertig jaar (4). De naoorlogse woningbouw laat nog een grotere spreiding zien (tussen de vijfendertig en vijfenveertig jaar) (7). De redenen hiervoor zijn tweeledig:

- In de afgelopen decennia heeft een zeer grote nadruk gelegen op de

kwantitatieve vraag. Tegelijkertijd beschikten de meeste naoorlogse woningen over de basiskwaliteit op sanitair gebied en woninginstallaties. En dat zijn de voorzieningen die een grote invloed hebben op de eerste cycli van vijftien en dertig jaar

- De voortdurende aandacht voor de uitbreiding van de voorraad heeft de bestaande voorraad wat op het tweede plan gezet. Juist in de loop der tijd wordt het van belang door de vergrijzing van de voorraad extra aandacht te besteden aan de vereiste kwaliteitsaanpassing, wil het niet in een negatieve spiraal terecht komen.

De te realiseren cycli van aanpassingen zijn sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de vraag zoals die in de nieuwbouw tot uitdrukking komt, van het technologisch/technisch aanbod en van de eigenschappen van de bestaande woning en de samenstellende delen.

Om de vijftien tot twintig jaar worden installatie-units vervangen omdat ze technisch en maatschappelijk hun tijd hebben gehad (cv-ketel, mw-unit en ook kranen e.d.).

De uitrusting van de woning - keuken, douche en toilet - hebben een levensduur van circa dertig jaar. De aanpassing hiervan gaat veelal gepaard met het conserveren van de schil (gevel, dak).

De structurele aanpassing van de ruimte komt pas aan bod in de periode vijfenveertig tot zestig jaar.

In de cycli van aanpassing zijn dus patronen aanwezig, die verband houden met samenhangende bouwdelen die een gebruiksfunctie vervullen: componenten.

De dragers van de levensduur: componenten

Het kijken naar de woningen en de aanpassingen in de tijd richt zich nog te veel op de afzonderlijke bouwdelen en te weinig op samenhangende bouwdelen, die tezamen voorzien in een bepaalde gebruikskwaliteit (ook wel componenten genoemd), zoals in de vorige paragraaf betoogd is.

Tot nu toe overheersen de boekhoudkundige benadering van de levensduur en de bepaling van de vervangingsbehoefte op basis van de technische levensduur. Er wordt sterk gekeken naar de afzonderlijke materialen en bouwdelen en te weinig naar de betekenis voor het gebruik. De technische levensduur is dominant, omdat een andere benadering ook een gewijzigde beschouwing van de woning veronderstelt. En bij de totale woning zitten we nog vast aan de historische en culturele periode van vijftig jaar (8).

Als de componenten de basis vormen voor de kwaliteitsaanpassing van een woning, verandert de werkelijkheid structureel. Zowel de vraag als het aanbod van componenten krijgen hun eigen dynamiek.

Bij componenten vormt de gebruikskwaliteit de basis en de leidraad voor aanpassing en verandering. Deze opvatting over de gebruikskwaliteit van componenten staat diametraal tegenover de technische levensduurbeschouwing, zoals die geldt bij de indeling in bouwdelen. En door van de gebruikskwaliteit van componenten uit te gaan, ontstaat er geen tegenstelling tussen de onderhoudsvisie en bijvoorbeeld de belevingswaarde, omdat het laatste een essentieel onderdeel is van het gebruik. Componenten zijn de dragers van de gebruikskwaliteit.

Ten aanzien van de aanpassingen zijn ook hier diverse niveaus te onderscheiden, die variëren van conserveren, renoveren tot transformeren.

Duurzaamheid: de agenda voor de toekomst

Op het moment dat we meer oog krijgen voor de langere termijn, komt duurzaamheid automatisch bovendrijven. Duurzaam betekent nu eenmaal weinig vergankelijk, of **voor de lange tijd**. Dit begint met het besef dat de levensduur meer dan vijftig, tachtig of honderd jaar zal zijn. Investerings in de tijd moeten dan ook beschouwd worden in het licht van een lange termijn. Het gaat bij investeringen dan ook veel meer om risico-inschattingen. Met andere woorden, is er aanleiding voor om te denken dat de levensduur korter zal zijn.

Iedere eigenaar-bewoner die nu een doorzonwoning koopt uit de jaren zestig voor 200.000 euro, verwacht toch niet dat de woning over tien of vijftien jaar gesloopt zal worden. Men beschouwt het eerder als een toekomstig spaarpotje voor de oudedag.

Het advies is: duurzaamheid is gebaat bij een begrip voor de lange tijd en gebruik dit als basis voor de aanpassingen.

Bronnen:

(1) 'Levensduur woning is 120 jaar', Haico van Nunen, kennisbank Bestaande Woning Bouw, 10 januari 2008

(2) 'Toekomst begint bij documenteren van verleden', Martin Liebrechts en Jelle Persoon, kennisbank Bestaande Woning Bouw, 6 januari 2009

(3) 'Zoektocht naar toekomstige ruimtebehoefte', Haico van Nunen, kennisbank Bestaande Woning Bouw, 14 januari 2009

(4) 'De regelmaat van de woningaanpassing', Martin Liebrechts en Haico van Nunen, kennisbank Bestaande Woning Bouw, 6 augustus 2008

(5) 'Op zoek naar productinnovaties en projecten, die toekomst renovatie illustreren', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaande Woning Bouw, 10 oktober 2007

(6) 'Waarde(n)ontwikkeling in de bestaande woningvoorraad', Martin Liebrechts en Arie Verheij, kennisbank Bestaande Woning Bouw, 1 december 2008. In het kader van dit artikel zijn circa 100 aangeboden koopwoningen op Funda geanalyseerd. Hiervan bezit circa eenderde een uitbouw. Een ander signaal naar meer ruimte in eengezinswoningen komt aan bod in een onderzoek in opdracht van Velux naar de behoefte aan een bewoonbare zolder. Hieruit blijkt dat 75 procent de zolder slechts als bergruimte kan benutten. Eenderde heeft behoefte het als hobbyruimte te gebruiken.

(7) 'Een bouwopgave groter dan ooit', Martin Liebrechts en Jelle Persoon, kennisbank Bestaande Woning Bouw, 5 januari 2009

De cycli van de naoorlogse woningbouw bedraagt gemiddeld circa vijfendertig tot vijfenvertig jaar.

Een analyse van het aantal renovatiewoningen in de periode 1998-2000 leidt tot cycli van ruim 38 jaar. Een steekproef van ruim 30 naoorlogse projecten met naoorlogse doorzonwoningen levert een cyclus van circa 42,5 jaar op.

(8) Het Oude Testament heeft als aanbeveling om regelmatig, om de negenenvertig jaar, de schulden af te lossen (zie Harold James, 'De

globalisering stagneert door deflatie, protectionisme en morele bezwaren'),
NRC 7 februari 2009

Zie ook het Oude Testament, Levitius 25:10: 'Elk vijftigste jaar zal voor jullie een heilig jaar zijn, waarin kwijschelding wordt afgekondigd voor alle inwoners van het land'

(9) 'Collegedictaat: Onderhoud en renovatietechniek', Martin Liebregts, TU/e, januari 1999. Op pagina 21 is in figuur 12 'Vervangingsonderhoud' een eerste relatie gelegd tussen prestatie (kwaliteit), tijd en componenten