

KWALITEIT SPIEGELEN

Auteur: Martin Liebregts en Haico van Nunen

De woonstandaard

De afgelopen vijftig jaar hebben er op alle terreinen grote veranderingen voorgedaan. Allereerst is de welvaart sterk gestegen. Dat betekent dat de consumptie op elk terrein van het leven een hoge vlucht heeft genomen. Dit geldt ook voor het wonen. De woningen van nu zijn zeer comfortabel ten opzichte van die uit de jaren vijftig, toen de woningen beperkt geïsoleerd werden en er vaak slechts één vertrek verwarmd werd. Hetzelfde geldt voor de ruimteconsumptie per persoon. De woningbezetting is bijna gehalveerd (1950: 4,20 en 2009: 2,25). Zowel ten aanzien van het wooncomfort als ten aanzien van de woninggrootte (of vierkante meter per persoon) is er op termijn een verdere toename te verwachten. Deze ontwikkelingen zijn structureel van aard en trekken zich op termijn niets aan van de tijdelijke conjuncturele terugvallen.



De kwaliteit van het wonen wordt in hoofdlijnen bepaald door drie aspecten, resp. ontwikkelingen:

- De *Woonbehoeften*, die maatschappelijk en cultureel zijn ingebed. Zo heeft het einde van het traditionele gezin en de sterke toename van de individualisering van rond 1970 grote impact op de woonbehoeften (aantal vierkante meter, eigen kamer, comfort voor alle vertrekken);
- De *Economische ruimte*. Wonen kost geld en de ontwikkelingen van besteedbaar inkomen bepalen mede de realiseringkansen van de woonbehoeften;
- De *Woonmogelijkheden* ofwel de ontwikkelingen in de productie (bestaand en nieuwbouw) van woningen, zowel met betrekking tot de technische mogelijkheden als de productiviteit. Hetzelfde geldt voor allerlei voorzieningen, die de woonmogelijkheden kunnen ondersteunen. Zo heeft de beschikbaarheid van aardgas de introductie van de centrale verwarming versneld.

Deze aspecten tezamen bepalen de woonstandaard voor de verschillende sociaal-economische groepen. Met andere woorden, het niveau van wonen dat op een bepaald moment gewenst en/of noodzakelijk is (1).

Begrip over de gewenste en mogelijke kwaliteit is noodzakelijk om de kwaliteitsaanpassing via de nieuwbouw en in de bestaande bouw te kunnen sturen. Voor beide sectoren moet er een samenhangende visie zijn over de kwaliteitsontwikkelingen voor de toekomst, met begrip voor het verleden. Zeker voor het wonen is dit zeer essentieel, omdat het om levensduren gaat, die meerdere generaties omvatten. De gemiddelde levensduur van een woning wordt geschat op honderdtwintig jaar.

Op dit moment ontbreekt het bij de beslissers vaak over kennis van het verleden en de gewenste ontwikkelingen in de toekomst. Duidelijke programma's, waarin de kwaliteitsaanpassing voor nieuwbouw en bestaande bouw is vastgelegd, bestaan veelal niet. Met andere woorden, men doet (maar) wat. In dit artikel pogen we begrip op te roepen voor de noodzaak om bij de beslissingen meer oog te hebben voor verleden, heden en toekomst. De terugblik en vooruitblik moeten ons helpen bij de huidige kwaliteitsaanpassingen beter positie te kiezen door te spiegelen.

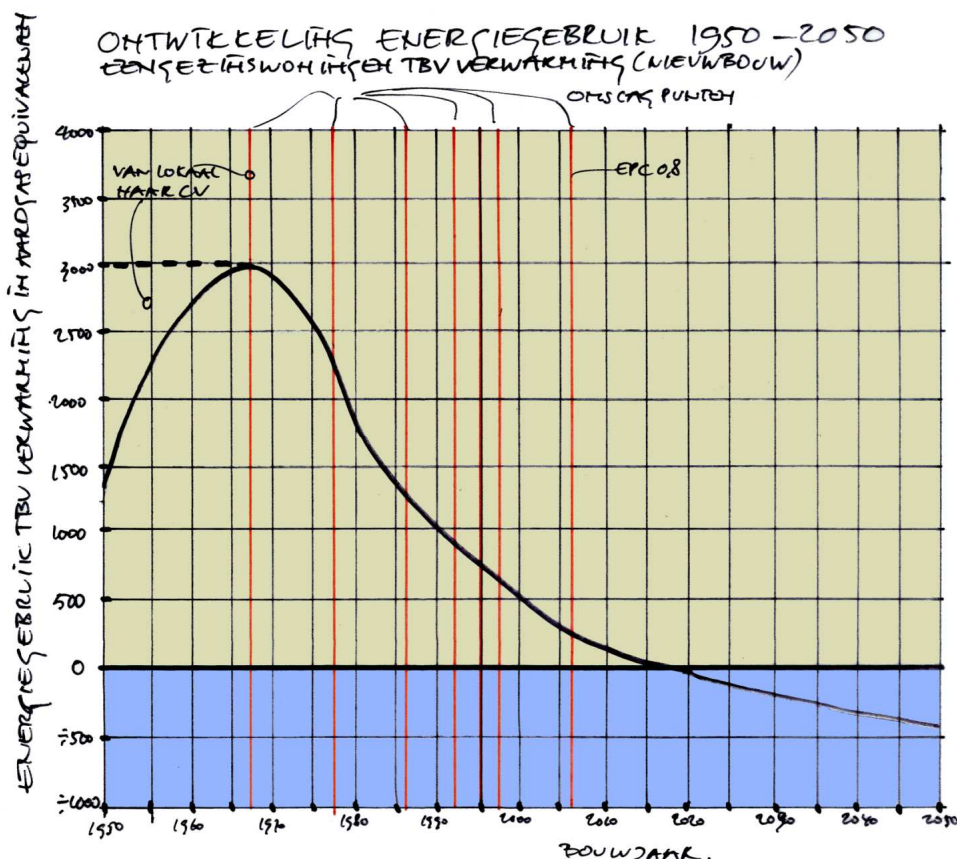
Terugblik: De conjuncturele kwaliteit

De ontwikkeling van de woningkwaliteit maakt een golfbeweging. Belangrijke economische gebeurtenissen - terugval - hebben direct invloed op de kwaliteit, vooral op de grootte van de woning. Als we de afgelopen zestig jaar bekijken, dan zijn er drie belangrijkste voorvallen, die dat illustreren:

- Begin jaren vijftig daalt het reële inkomen, mede door de Korea-crisis.
- Mede jaren zeventig tot eind jaren tachtig is het economisch slap.
- Nu opnieuw is het economisch kritisch.

Op al die momenten is het antwoord: kleiner bouwen. Dus de economische situatie op de korte termijn heeft structurele invloed op de kwaliteit van het onroerend goed voor de langere termijn. En dat is gezien de levensduur van de woningen niet verstandig. In die zin is er sprake van conjuncturele kwaliteit. In dat licht moet ook de opkomst van starterswoningen geplaatst worden. Vanwege de economische situatie wordt er klein gebouwd en met het etiket starterswoning is het maatschappelijk acceptabel. Deze woningen hebben dezelfde sombere toekomst als de Hatjes uit de jaren tachtig.

Een van de kwaliteiten die de afgelopen veertig jaar wel constant verbeterd is, is de energetische kwaliteit. Het energiegebruik is na de oliecrisis begin jaren zeventig systematisch gedaald voor de nieuwbouw. De omschakeling van de gaskachel naar de centrale verwarming heeft nog even een piek laten zien, maar de invloed van de oliecrisis was zo



groot dat energiebesparende maatregelen normaal werden. In vijftien jaar tijd is het energiegebruik gehalveerd (3).

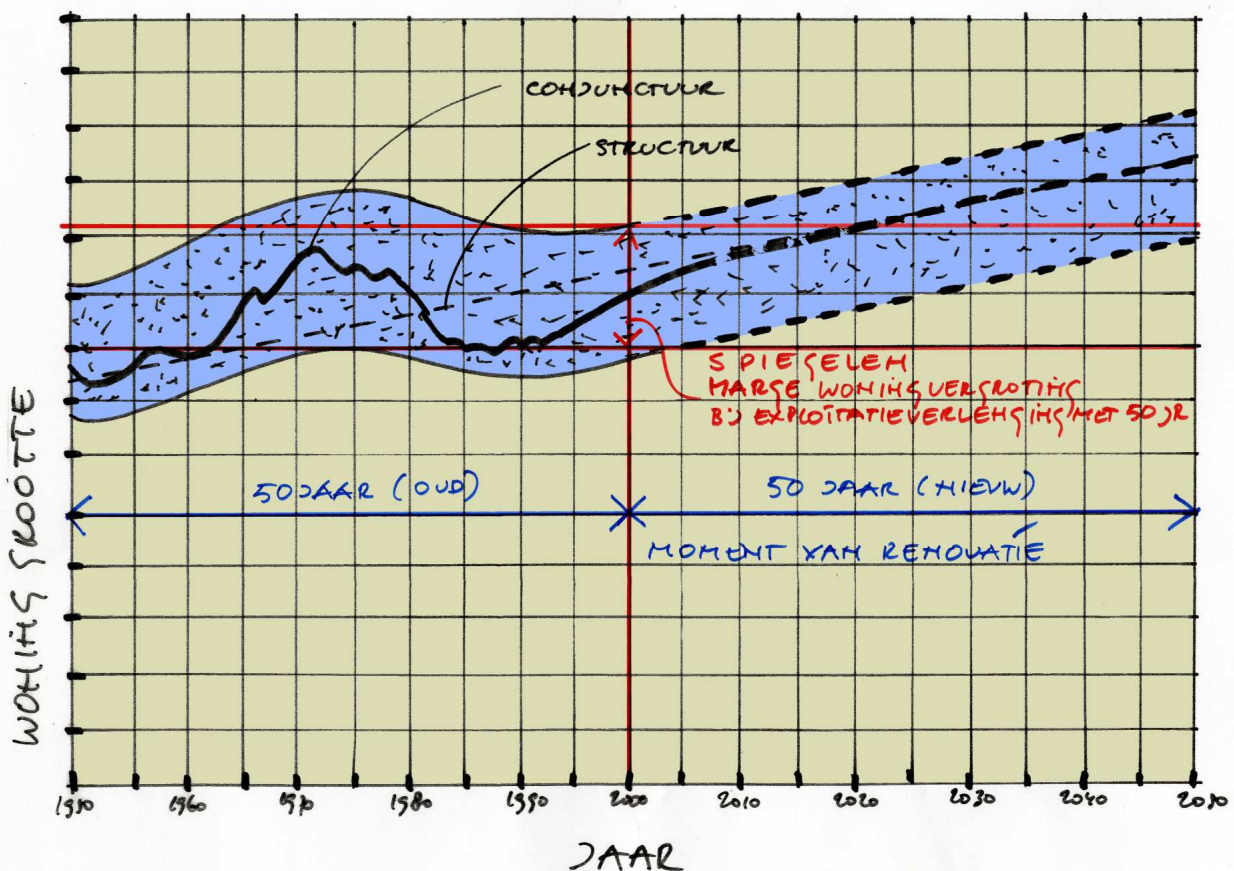
Daarna zijn er nog meerdere momenten waarop, door aanscherping van het overheidsbeleid, het energiegebruik van woningen afneemt. De ontwikkeling van de afname van energie is in dit geval ook sterker gekoppeld aan de portemonnee dan de ontwikkeling van ruimten.

Vooruitblik: Ruimte voor de toekomst

Als we naar de kwaliteit van de nieuwbouw kijken, moet die gericht zijn op vooral die aspecten waarin de bestaande bouw niet (gemakkelijk) kan voorzien. En dan staat boven aan de agenda: grootte en levensloopbestendigheid. Dit is des te belangrijker op het moment dat we de voorraad met minder dan 1 procent uitbreiden (2). De verwachting is dat de afmetingen van woningen de komende jaren zullen blijven groeien (zowel absoluut, als vierkante meter per persoon). Onderzoek (4) laat zien dat er een gestage toename van de vertrekgrrootte plaats vindt.

De bestaande voorraad kan in een groot aandeel van de woonbehoefte voorzien, echter niet overal in. Bij renovaties en/of transformaties kan de bestaande bouw aangepast worden voor de aankomende ruimtebehoefte, maar ook maar tot in zekere mate. Het accommoderend vermogen van de woning bepaalt de mogelijkheden. Met (maximaal) drie keer 50m³ erbij kunnen de bestaande woningen uitgebouwd, aangebouwd of opgehoogd worden. Daarmee is in een groot deel van de woningvraag voorzien. De vragen naar nog meer ruimte moeten dan in de nieuwbouw worden opgelost. Kleiner bouwen is dan niet de oplossing.

ONTWIKKELING WONINGSROOTTE 1950 - 2050



Kwaliteitsaanpassing door spiegelen

Bij de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad oriënteren we ons toch voor een deel op de kwaliteit van het recente verleden en die van de nieuwbouw. De gewenste kwaliteit houdt sterk verband met de exploitatieperiode die voor ogen staat. Vergelijkbare woningen zijn dan de referentie voor de spiegel. De te beschouwen periode is relatief. Wetende dat een woning zeker honderdtwintig jaar meekan, is de te beschouwen periode veel meer de tijd die verstreken moet zijn alvorens een nieuwe ingreep plaats zal vinden.

Het tijdsperspectief neemt dan ook een belangrijke plek in bij de besluitvorming. Enkel naar (nieuwbouw)woningen van dit moment kijken kan een vertroebeld beeld opleveren. Er is te weinig vaste lijn te ontdekken in de programma's voor nieuwbouw. Het is veel meer ingegeven door locatie, specifieke situaties en maatschappelijke omstandigheden. Deze conjunctuur gebonden schommelingen kunnen een verstoring geven in het beeld. De ontwikkeling van de woninggrootte is hiervan een voorbeeld (4). Door eenzelfde periode terug te kijken als die men nu voor ogen heeft (spiegelen) wordt duidelijk wat de Woonbehoeften zijn, maar ook binnen de voorgestelde termijn, zullen worden. Belangrijk hierbij is om verder te kijken dan de conjuncturele schommelingen en de structurele veranderingen in de tijd te ontdekken. Alleen dan kan er nu gestuurd worden op een goed programma voor de kwaliteitsaanpassingen dat ook de volledige geplande tijd van de ingreep voldoet. Aan het einde van deze exploitatieduur kan een volgende ingreep bepaald worden ten opzichte van de totale levensduur.

Vergeet de omgeving niet

Het grootste obstakel bij de beschouwing van de kwaliteit van het wonen is de tijdscoop. Of het nu over de bestaande woningbouw of nieuwbouw gaat, de korte termijn blik overheerst. Een aardig voorbeeld is de nadruk bij nieuwbouw op de starterswoning (een kleine, goedkope woning). Tegelijkertijd bestaat een groot deel van de bestaande voorraad uit dergelijke woningen. Het is of de geschiedenis zich herhaalt. In de jaren tachtig werden er vanwege economische omstandigheden (hoge rente, werkloosheid) zeer kleine woningen gebouwd om in verband met de beperkte financiële middelen op de korte termijn een oplossing te geven. Nu zijn dit bijna de meest incurante woningen, en ook bijna niet te verbeteren. Dus laten we nu met elkaar verder kijken en meer ruimte bieden aan de extra kwaliteitssprong bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad.

De maatschappelijke omgeving is een aspect, dat mede bepaalt wat de oplossingsruimte is. Tegelijk is de fysieke/sociale omgeving ook van belang. Alleen naar de woning kijken is te eendimensionaal. De omgeving, ofwel de locatie, wordt steeds belangrijker. Zo vindt er al bijna vijftig jaar in de bestaande wijken een gevecht plaats om de beschikbare ruimte, waarbij de auto steeds dominanter aanwezig is. In deze periode is het autobezit bijna vertienvoudigd. De tuinvijken zijn veranderd in parkeerplaatsen. De opgave voor de toekomst is hier een passend antwoord voor te formuleren.

Bronnen

- (1) *Zie o.a. Modernisierung und Stadtentwicklung, W. Ehzinger e.a., Arch+ nr. 26/1975*
- (2) *'Nieuwe benadering van bestaande woningvoorraad', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaande Woningvoorraad', oktober 2009*
- (3) *bron: Toolkit Bestaande woningbouw / diverse projecten BouwhulpGroep*
- (4) *Onderzoek afmetingen sociale woningbouw, promotieonderzoek H. van Nunen / BouwhulpGroep, 2009.*
- (5) *cijfers CBS (reële huishoudeninkomens 25-50% hoger door toename van aantal 2-verdieners)*