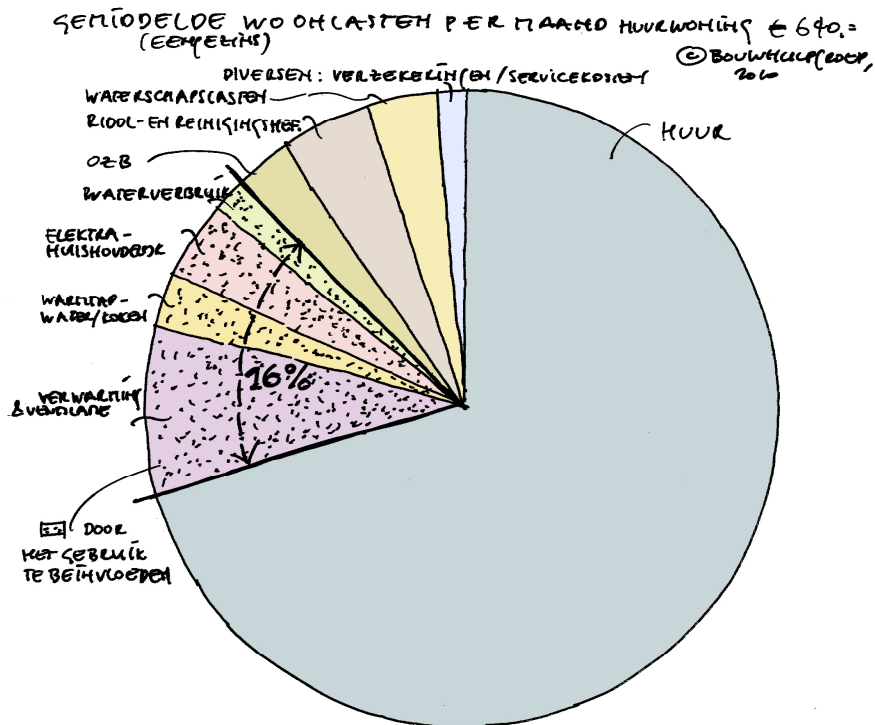


HET DRAAIT OM WOONKWALITEIT EN WOONLASTEN

Auteur: Martin Liebrechts en Jelle Persoon

In het afgelopen halfjaar is er een uitgebreide enquête gehouden onder vijftig beslissers, die betrokken zijn bij de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad. (1) Een van de onderdelen uit de enquête richtte zich op de kennisbehoefte. Op nummer een en twee staan met stip bovenaan de 'woonkwaliteit' en de 'woonlasten'. Eindelijk, na vijftig jaar, wordt het algemeen duidelijk waar het om gaat, en wel om het gebruik. Of het nu om de kwaliteit of de kosten gaat. De twee begrippen worden niet voor niets samen genoemd. Uiteindelijk gaat het nu en in de toekomst om de prijs-/kwaliteitsverhouding van het wonen. Bij de beschouwing krijgt tot nu toe de woonkwaliteit nog steeds beperkte aandacht. Meestal wordt het afgedaan met meer wooncomfort. Maar wie kan zeggen wat dat nu en op termijn inhoudt? Op dezelfde eenvoudige wijze wordt er over woonlasten gesproken. Ook hier ligt de nadruk op een deel van het energieverbruik, dat zich vooral richt op verwarming, warmtapwater en ventilatie. De huidige verhouding tussen huur en dit aspect van energie (ca. 85:15) zal over twintig, dertig jaar beduidend anders liggen. (2) Structureel wordt het huishoudelijk verbruik en de toename ervan vergeten. Dit betekent dat al snel energieverbruik domineert in plaats van de mogelijkheid om energie op te wekken. (3/4) Zowel woonkwaliteit als woonlasten krijgen nog een te beperkte aandacht.



Gebruiksevaluaties als basis van woonkwaliteit

De beste woningplattegronden dateren uit de periode 1965-1975. Op dat moment kon de kennis over de ruimtelijke aspecten van het wonen optimaal benut worden, omdat uiteindelijk, na twintig sobere naoorlogse jaren, de financiële middelen beschikbaar waren. De meest flexibele doorzonwoning is gebouwd rond 1973. In de jaren tachtig van de vorige eeuw is de kennis verder achteruitgehold, mede onder invloed van de beperkte middelen. En nu, anno 2010, wordt er nauwelijks nog iets gepubliceerd, dat gebaseerd is op systematisch onderzoek naar de woonpatronen en de gewenste kwaliteit. Het consequent onderzoek dat in de periode 1940-1945 begon en rond 1970 op zijn hoogtepunt was, bestaat niet meer. Bijna nergens worden de gerealiseerde woningen gedocumenteerd, mede op basis van gebruiksevaluaties. In het begin van de jaren tachtig van de vorige eeuw heeft het nog gespeeld ten tijde van de stadsvernieuwing. Er is bijna volledige radiostilte opgestreden. Goede woningen worden niet achter de tekentafel verzonnen. Ze zijn in eerste instantie het product van systematisch onderzoek naar de effecten op het gebruik. Pas met deze kennis ontstaan goede woningen en ruimten.

Deze gebruiksevaluaties zouden ook weer niet te beperkt gericht moeten worden op ruimtelijke kwaliteit en woonomgeving, maar ook op het gewenste binnenklimaat, een belangrijke voorwaarde voor het wonen. Gezien de steeds verdergaande individualisering van het wonen worden er meer en andere eisen gesteld aan het woonklimaat en de individuele regelbaarheid daarvan. Koeling en adequate ventilatie zijn 'moderne' eisen, waarop men nog niet voldoende is ingespeeld.

Ventilatie en kwaliteit van het binnenklimaat zijn nu te vaak een bijproduct van energiezuinige maatregelen. Voor een deel ligt hier de verklaring dat bewoners van energiezuinige projecten juist hierover minder tevreden zijn. (6)

De woonlasten, een samenspel van vele variabelen

De afgelopen periode is in de discussie over woonlasten weer een prominente rol weggelegd voor de energiekosten. En dan beperkt het zich tot de woninggebonden energiekosten voor verwarming, warmtapwater en ventilatie. Op twee punten is hier fundamenteel kritiek te geven:

- *Het zegt te weinig over de relatie woonlasten/woonkwaliteit.* Alleen naar kosten kijken is niet zinvol. Het is juist de verhouding nu en op termijn die in de bespiegeling betrokken moet worden. Daarvoor is het cruciaal dat er zicht komt op de gewenste kwaliteit in de tijd. Nu worden er alleen scenario's voor energiekosten bij de beschouwing in de tijd betrokken.

Daarnaast is de wijze waarop nu energiemaatregelen vertaald worden in het woningwaarderingssysteem eerder een noodmaatregel om energiemaatregelen te waarderen in huur, dan dat het een middel is om kwaliteit te waarderen.

- *Woonlasten, en in het bijzonder energiekosten, worden te veel verengd tot verbruik voor verwarming, warmtapwater en ventilatie.* Maar er is meer dat om aandacht vraagt. Uiteindelijk zijn woonlasten alle kosten, die wonen met zich meebrengt, inclusief huur, stookkosten, het huishoudelijk energieverbruik, de diverse belastingen/nutsvoorzieningen en verzekeringen. Aanhoudend zijn er allerlei maatschappelijke krachten in beweging, die de hoogte van de afzonderlijke kosten bepalen. Wat gebeurt er als de huur geliberaliseerd wordt en/of de hypotheekaf trek wordt afgeschaft? Wat gebeurt er als het water schaarser wordt?

Ook bij een al te rigide benadering van energiebesparing en de vertaling ervan in de huur, ontnemt de bewoner de marge om via gebruik enigszins nog te sturen in de woonlasten. Je woont dan weliswaar comfortabel, maar de speelruimte is volledig weg.

De toekomst vraagt om een evenwichtigere benadering dan tot nu toe. In de visie op de toekomst worden er vaak niet meer dan twee aspecten uitgelicht: huur (kaal) en energiekosten (verwarming, warmtapwater en ventilatie). Een meer integrale benadering wordt niet gepresenteerd, omdat vaak de waan van de dag regeert bij besluiten voor de langere termijn. Want tegen deze kortetermijnbenadering zijn vele kanttekeningen te plaatsen:

- Hoe staat het met de benutting van de mogelijkheden om energie op te wekken?
- In hoeverre laten de woningen langer zelfstandig wonen toe of is er ruimte voor extra zorg?
- Welke comforteisen spelen er op twintig, dertig jaar? Dat zijn de termijnen waarop de prijsontwikkeling voor huur en energie naast elkaar worden gezet.
- Hoe ontwikkelen zich per regio de andere woonlastencomponenten? In de krimpregio's zal de huur beduidend minder stijgen dan in het centrum van het land. Met andere woorden, wat bepaald de prijs van het onroerend goed?
- Welke ruimte wordt er geboden aan de toenemende behoefte aan individualiteit? En dan gaat het niet alleen om individualiteit in het wonen, maar ook om wat men belangrijk vindt. Mag men en kan men wonen en wooncomfort minder belangrijk vinden en meer geld in andere zaken willen steken?

Een kwestie van documenteren

Hoe komt het dat we kennis en ervaring uit het verleden zo slecht benutten? Het verleden geeft ons inzicht hoe dingen functioneren en de toekomst vraagt aan ons nieuwe gezichtspunten te ontwikkelen. Op dit moment kijken we voortdurend vooruit op basis van de hype van de dag en vergeten ons eigen verleden. Zeker als het om wonen gaat dat ingebed is in een lange traditie, is dit bijna een doodzonde. Of het nu om woonkwaliteit, woonlasten of iets anders gaat, de basis moet mede gelegd worden door de feiten uit het verleden. Dat vereist nu eenmaal systematisch documenteren en evalueren. Misschien is het goed de gebruiksevaluaties nieuw leven in te blazen. Als deze kennis beschikbaar komt, zullen we bewuster omgaan met de vraag: Wat is in deze opgave uniek (projectgericht) en wat is van algemene aard (projectoverschrijdend)? We hoeven niet opnieuw 1,5 miljoen doorzonwoningen te bouwen om ons dat bewust te worden.

Bronnen

- (1) 'De Grote-Renovatie-Enquête', BouwhulpGroep, voorjaar 2010
- (2) Seminar 'Van Energiebeleid naar Uitvoering', ICP+
Huur versus totale energieverbruik (verwarming, warmtapwater, ventilatie en huishoudelijk verbruik)
bedraagt 80:20
- (3) 'Kansen voor A-B-C, niet passief maar neutraal actief', Haico van Nunen, kennisbank
Bestaandewoningbouw.nl, 23 september 2009
- (4) 'De eenvoud van duurzaamheid', Martin Liebregts en Jelle Persoon, kennisbank
Bestaandewoningbouw.nl, 16 maart 2010
- (5) 'Woningbouw als maatschappelijk geheugen', BouwhulpGroep, Martin Liebregts en Jelle Persoon,
Eindhoven, 2006
- (6) Zie 'Schatgraven in de bestaande bouw', BouwhulpGroep in opdracht van Agentschap NL, april 2010