

DE GROOTSTE ENERGIESPRONG LIGT BIJ DE PARTICULIERE EENGEZINSWONING

Serie over de jaren zeventig en tachtig (2)

Auteur: Martin Liebregts, d.d. 14 juni 2011

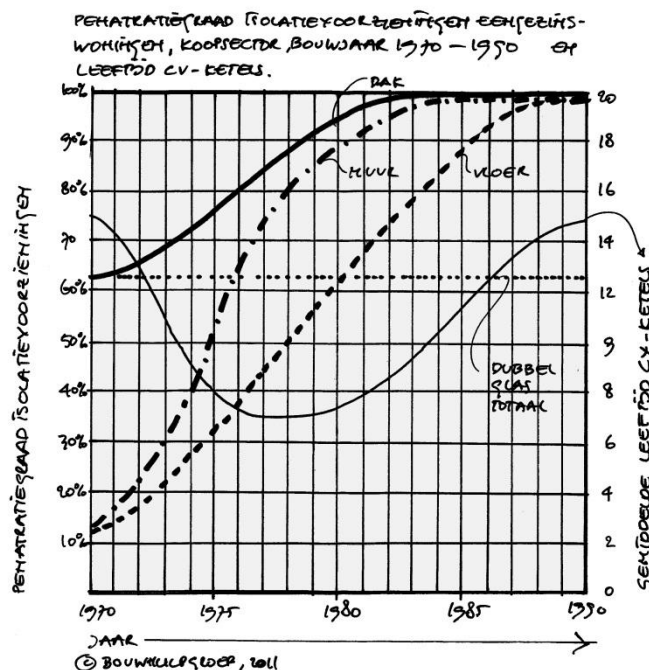
De dominantie van de eengezinswoning in bezit van de eigenaar-bewoner

De eigenaar-bewoner wordt een steeds belangrijker fenomeen op de Nederlandse woningmarkt. Het gaat in de richting van 60 procent. En dan komt erbij dat een overgroot deel van dit bezit grondgebonden eengezinswoningen zijn (ca. 80 procent). In totaal gaat het dus om de helft van de bestaande woningvoorraad: grondgebonden eengezinswoningen in bezit van een eigenaar-bewoner. Hier liggen je kansen, omdat kosten en baten bij dezelfde persoon liggen.

De aanleiding voor deze gedachte was de recente analyse van de woningen uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw en de kwaliteit. En dan zie je het dominante deel van de eengezinswoning, in bezit van eigenaar-bewoners, die energetisch veel potentieel heeft.

Normen uit het verleden

Het voorbeeld van de woningen uit de jaren zeventig en tachtig is vooral interessant, omdat het hier om een substantieel deel eigen woningbezit gaat, een periode vertegenwoordigt dat de eisen ten aanzien van de energetische kwaliteit geleidelijk op de agenda kwamen te staan en dat het met een gemiddelde leeftijd van ruim veertig jaar een structurele kwaliteitsaanpassing geleidelijk in aanmerking komt.



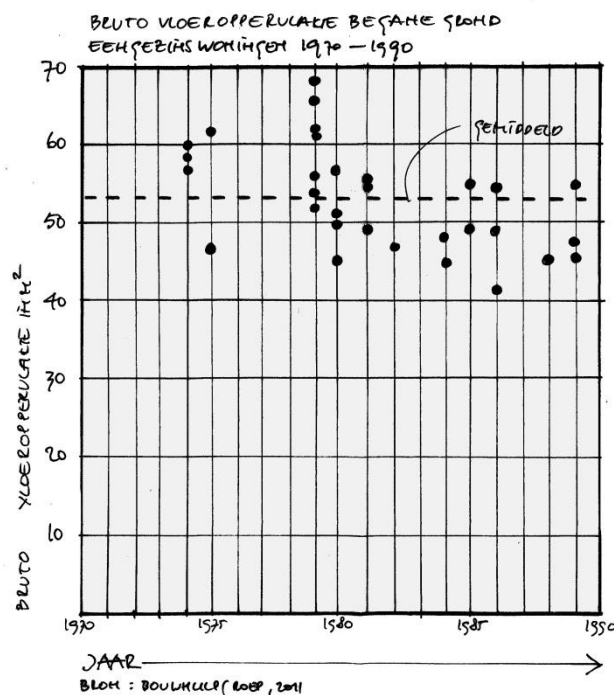
De isolatievoorzieningen van de woningen weerspiegelen de tijd. De woningen van begin jaren zeventig bezitten een beperkt aantal isolatievoorzieningen (tussen de 13 en 63 procent, afhankelijk van het bouwdeel), terwijl de woningen uit eind jaren tachtig bijna volledig geïsoleerd zijn. Verder is het van belang op te merken, dat de woningen uit de jaren zeventig gemiddeld ruim 15 procent groter zijn dan die uit de jaren tachtig. Dus de grootste woningen zijn in verhouding het minst geïsoleerd. In het licht van de huidige eisen zijn alle woningen uit de genoemde periode beperkt geïsoleerd. Zo bezit van al deze woningen ca. een derde geen dubbelglas op de slaapverdieping.

Een substantiële verbetering van dit deel van de voorraad is daarom zeer gewenst. De verbetering vereist deels maatwerk, omdat in de afgelopen veertig jaar allerlei onderdelen van de woningen op verschillende wijzen zijn aangepakt (3).

De kracht van aanbod

Het zal duidelijk zijn dat de betreffende woningen aan de ene kant een grote gelijkheid hebben (gemetselde gevels, hellend pannendak, kozijnopeningen) en aan de andere kant door de geschiedenis van gebruik, beheer en de details in het ontwerp hun verschillen kennen. De traditionele, complexgerichte aanpak, die in de sociale huursector gangbaar was en is, is bij deze grote diversiteit niet gewenst. Een complexwijze aanpak is hierbij niet mogelijk. Het aanbod in de toekomst zal dan ook niet woninggericht, maar componentgericht moeten zijn: o.a. dak, gevel, installaties, intern (keuken, badkamer en toilet). Zeker in de particuliere sector zal niet de woning als totaal ineens aangepakt worden. Allerlei variabelen bepalen het moment: de gebruiksintensiteit, de locatie (weer en wind), de doelgroep en de leefstijl, de beschikbare middelen etc.

De kracht van het 'nieuwe' aanbod moet erin gelegen zijn om op deze diversiteit een passend aanbod te leveren. Dat wil zeggen, een goede kosten-kwaliteitsverhouding, ruimte voor maatwerk, individuele keuzen en beperking van overlast.



De markt voor de toekomst

In de nabije toekomst is de markt 'de individuele woning'. Zeker als het gaat om de 70 procent grondgebonden woningen in Nederland. Hiervoor is alleen de 'Serie van één' het 'passende' antwoord, mede gezien de dominantie van de eigenaar-bewoners. Het wordt tijd dat de opgave begrepen en het passend aanbod gerealiseerd wordt en de particuliere markt vergaand geprofessionaliseerd gaat worden. De sociale huursector neemt op termijn verder af, wat betekent dat wil men een substantiële rol spelen op de markt van de bestaande woningbouw, er iets moet gebeuren voor de particuliere sector. Juist het groot aantal woningen dat gebouwd is in de periode 1970-1990, waarvan een belangrijk deel in bezit is van eigenaar-bewoners, vormt de uitdaging voor de komende tien jaar.

Bronnen

- (1) De gegevens over de woningen uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw, in bezit van eigenaar-bewoners, zijn ontleend aan een onderzoek van de BouwhulpGroep in het voorjaar van 2011. Van 135 aselect gekozen woningen uit deze periode zijn gedetailleerde gegevens verzameld.
- (2) De veranderende isolatie-eisen in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. Rc-waarden (m^2K/W):

	1973	1988	
Vloer	0,17	1,30	
Dak	0,68	2,00	
Gevel	0,43	2,00	
Glas	0,17	0,33	woonvertrek
		0,17	overig

- (3) In de periode 1970-1989 zijn er 2,36 miljoen woningen gebouwd, waarvan 1 miljoen voor de sociale huursector. Een globale schatting is dat er ruim 800 duizend eengezinswoningen uit deze periode zijn, in handen van de eigenaar-bewoner. De volgende eigenschappen bezitten ze (gemiddeld):
 - Gemiddelde inhoud : $\sim 360 m^3$
 - Perceelgrootte : $180 m^2$
 - Dakisolatie : $\sim 85\%$
 - Muurisolatie : $\sim 70\%$
 - Vloerisolatie : $\sim 55\%$
 - Glasisolatie woonverdieping : $\sim 100\%$
 - Glasisolatie slaapverdieping : $\sim 65\%$
 - Hellende daken : ruim 90% (met ca. 45° -helling)
 - Gemiddelde leeftijd cv-ketel : 11 jaar
 - Gemiddeld energiegebruik t.b.v. verwarming : $1.500 m^3$, label D.