

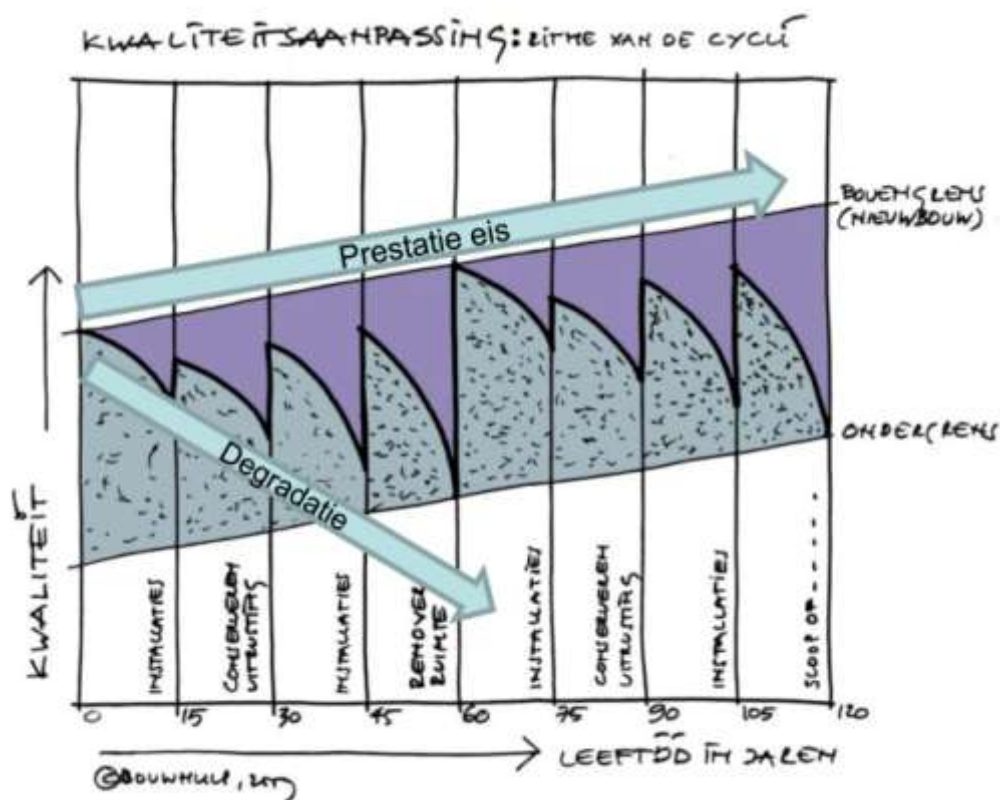
LEVENSDUUR-DENKEN 2012

LEVENSDUUR IN PERSPECTIEF

Auteur: Haico van Nunen, 25 juni 2012

Gisteren las ik in een [nieuwsbrief](#) dat de oudste woning van Amsterdam was ontdekt. Het bleek om een huis te gaan dat gebouwd is in 1485. Dit gebouw is nu dus 527 jaar oud! De gevel die ervoor staat stamt uit 1800 en het is daarom altijd verborgen gebleven dat het hier om de oudste woning van Amsterdam gaat. Dit betekent echter niet dat alle woningen meer dan vijfhonderd jaar oud worden. Dit pand is toch wel een van de uitzonderingen, die vanwege locatie en culturele gronden behouden is gebleven. Maar het laat wel weer goed zien dat gebouwen door de tijd heen worden aangepast. Onderhoud en verbetering zijn onlosmakelijk verbonden met de levensduur van een gebouw. Ergens in de negentiende eeuw is er een nieuwe gevel voor geplaatst. En de ontdekking zou nu niet gedaan zijn als er geen verbouwing op de planning stond.

Wat dit voorbeeld eigenlijk laat zien is dat er geen maximum levensduur van een woning is. Wel kunnen we op zoek gaan naar een referentiewaarde die de gemiddelde levensduur beter benadert. Deze woning in Amsterdam is dan de positieve uitzondering, die een lange levensduur heeft. Net als dat er ook uitzonderingen zullen zijn die onder het gemiddelde liggen. Natuurlijk worden er ook woningen vroegtijdig gesloopt, maar dat is vaak beperkt.



Er is een discussie gaande over welke gemiddelde levensduur er moet worden aangehouden. Woningcorporaties hanteren een (financiële) levensduur van 50 jaar en vanuit de milieuberekening wordt 75 jaar als standaardwaarde gehanteerd 1). Eerder onderzoek 2) heeft uitgewezen dat een gemiddelde levensduur van 120 jaar verklaarbaar is.

Deze oudste woning toont nog maar eens dat levensduur in perspectief moet worden gezien. Er is geen absolute levensduur van een gebouw, aan het einde van de levensduur valt het gebouw niet spontaan uit elkaar. De levensduur hangt samen met het bouwen, gebruiken, onderhouden en verbeteren van de woning. Hierin worden telkens keuzes gemaakt om iets wel of niet doen. De gemiddelde levensduur is bedoeld om de keuze makkelijker te maken en gebouwen te kunnen vergelijken. In kosten, milieuaspecten of andere kwaliteiten. De praktijk houdt zich niet aan dat gemiddelde, maar het vormt wel het vertrekpunt voor studie, visie en vooral begrip. De vraag is echter wat is nu een bruikbaar gemiddelde levensduur voor de woningbouw in de Nederlandse situatie? Wie het weet mag het zeggen.....

1) Bepalingsmethode Milieuprestatie Gebouwen en GWW-werken, SBK, 01-07-2011

2) Assessment of the Sustainability of Flexible building. The Improved Factor Method: service life prediction of buildings in the Netherlands, applied to life cycle assessment, H. van Nunen, 2010.