

## KENNISBANK 2013

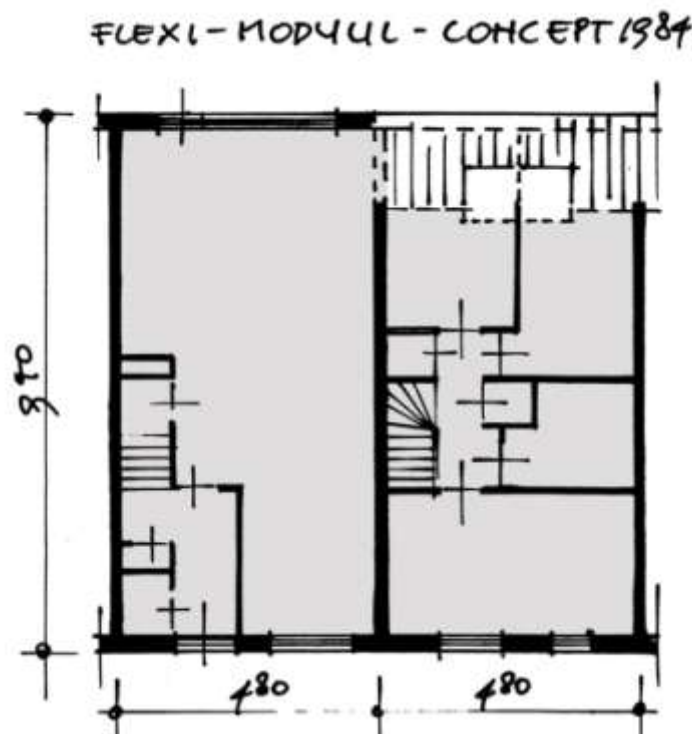
**LEREN VAN RUIM ZESTIG JAAR CONCEPTEN**  
**Een serie over systeemwoningen -29-**

Auteur: Martin Liebrechts, 3 april 2013

**De golven in de tijd**

Recente aandacht voor systeemwoningen heeft me er weer eens op gewezen dat de woningbouwmarkt gedurende haar hele bestaan voor een deel uit een aanbodgerichte markt heeft bestaan: negentig, zestig, dertig jaar geleden en nu (1). En de aandacht ervoor hangt vaak deels samen met de economische situatie, die zich in de opvolgende perioden voordeden. Tijdens de bloeiperiode van de systeembouw (1950-1975) is circa 20 procent van de gerealiseerde woningen in deze categorie tot stand gekomen. In de periode erna is het even stil geweest, maar begin jaren tachtig van de vorige eeuw komen 'de concepten' opnieuw op de markt. En nu, na de uitbraak van de economische crisis en de terugval van de bouwproductie, is de aandacht hier weer sterk op gericht.

Over de vele systeemwoningen is tot nu toe al aardig wat gepubliceerd. Dit geldt ook voor de huidige concepten. Echter van de concepten uit de jaren tachtig van de vorige eeuw is tot nu toe nog weinig melding gemaakt.


**Gestandaardiseerde woningen als tweede golf**

Begin jaren tachtig kwamen bouwbedrijven op de markt met tot producten gestandaardiseerde woningen, die op onderdelen maatwerk toelieten (zoals indeling gevel/architectuur). Het was een periode van grote werkloosheid (10 procent van de beroepsbevolking) en beperkte financiële middelen (hoge rente). Er vond een tijdelijke terugval van de nieuwbouwproductie met 40 procent plaats, en op de langere termijn bedroeg de afname ten opzichte van de topjaren circa 25 procent (4). Tegelijkertijd nam de vraag naar

woningen sterk toe, mede onder invloed van de forse groei van een- en tweepersoonshuishoudens en de ermee gepaard gaande verkleining van de huishoudens (5).

Ontstond de eerste grote aanbodgolf, die zich richtte op de systeembouw, deels door krapte op de arbeidsmarkt (weinig/onvoldoende vaklui), de tweede golf ontstond te midden van grote werkloosheid en betrof in eerste instantie de betaalbaarheid en de prijs van de woningen.

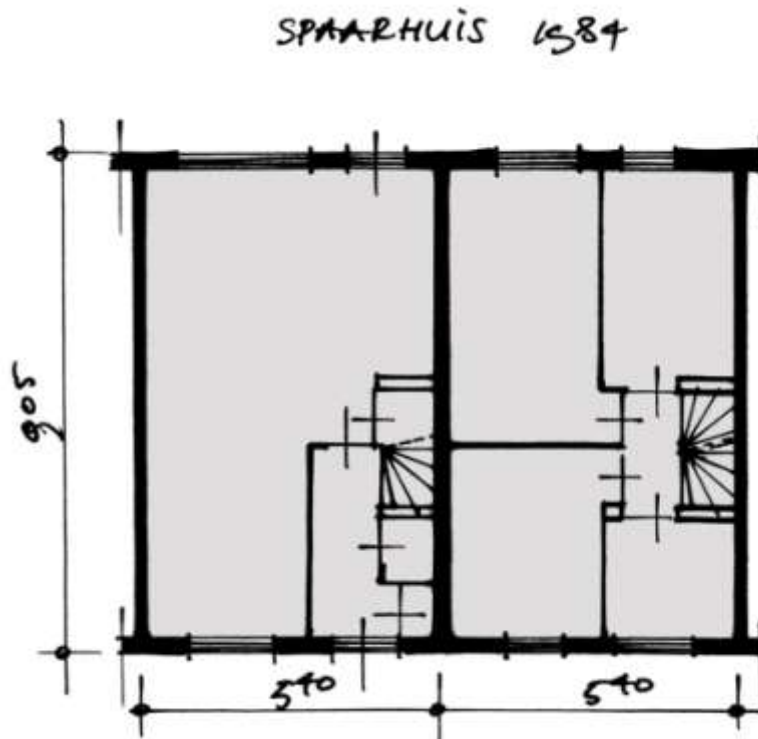
Het aanbod in die tijd bestond voornamelijk uit tunnelbouw. De basiswoning was in alle gevallen relatief klein (250 m<sup>3</sup>) en week in negatieve zin af van de woningen uit de voorafgaande periode (6).

De marktbenadering in die tijd was voor de aanbieders van concepten sterk verschillend (3):

- Het concept 'Common Sense Woning' was gericht op de eengezinsrijtjeswoning met drie slaapkamers;
- 'Flexi-Moduul-Concept' richtte zich zowel op de grondgebonden als gestapelde woningen. Door de koppeling van modules was een groot aantal woninggroottes mogelijk;
- Het 'Sparhuis' richtte zich vooral op de vragen in de markt en vandaaruit was bijna alles mogelijk.

Het verschil in aanbod ten aanzien van breedte, kapvorm e.d. was zeer verschillend voor de genoemde concepten. Maar de verschillen gaan verder en hadden ook betrekking op de materiaalkeuze.

In het algemeen neigt de aanbodmarkt naar kleine woningen met beperkte breedte en beperkt aantal details. Met andere woorden, zeer sobere kleine woningen, die anno 2013 nog steeds weinig gewaardeerd worden. Alleen het aanbod, waar de vrager aan het woord was, zorgde ervoor dat er goede en bruikbare zolders kwamen (Slokker).



### De derde golf en mogelijke lessen uit het verleden

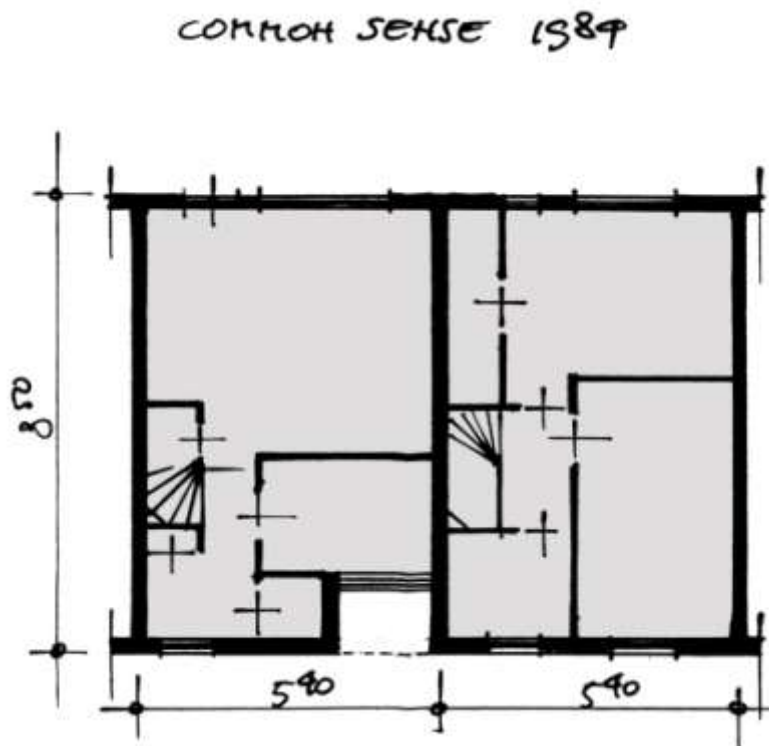
Elke dertig jaar komen de concepten op de woningmarkt als antwoord op de dringende economische en maatschappelijke problemen. Het risico is levensgroot dat het antwoord eenzijdig op één aspect van de woonvraag is gericht en slechts een kortstondig antwoord in zich draagt. Ook nu, anno 2013, moeten we ervoor waken dat de kosten het niet winnen van de kwaliteit. Maar de prijs is eenvoudig vast te stellen.

Voor de kwaliteit gelden andere regels. Bij de woningvoorraad vormt de bestaande voorraad de referentie voor wat er aangepast en nieuw gemaakt wordt.

Als het huidige aanbod vanuit de techniek bekeken wordt, zijn de verschillen tussen de concepten zoals in het verleden zeer bescheiden (7). Ze overstijgen op geen enkele wijze de slimmigheden die zo sterk vertegenwoordigd waren bij het aanbod van de systeemwoningen. Tevens bestaat het levensgrote gevaar dat straks heel Nederland verder uitgebreid wordt met eengezinswoningen van 5,40 m breed en technisch verder identiek zijn. Of het nu om een energieneutraal, passief of notaloze woning gaat.

Echter het wonen zit met zo'n 7,2 miljoen woningen op iets heel anders te wachten. Aanbod dat er nu nog niet is, dat toekomstwaarde heeft en een goed kosten-kwaliteitverhouding heeft. Laat dat de lessen uit de eerste twee golven zijn. Dit betekent tevens dat niet de techniek nooit het startpunt in het zoeken van oplossingen kan zijn, maar het sluitstuk.

Zoals in alle tijden zijn de kosten van het wonen afhankelijk van vele varianten: rente, grondkosten, bouwkosten, energiekosten, efficiency beheer en overheid. In het samenspel tussen deze variabelen moet ook de financiële wijsheid gezocht worden voor een woning met toekomstwaarde.



**Bronnen/verwijzingen**

- (1) Zie eerder verschenen serie over de systeemwoningen op de kennisbank *Bestaandewoningbouw.nl* (28 artikelen)  
De circa 460 duizend woningen worden geleverd door circa 85 systemen en tweederde van de gerealiseerde woningen wordt geleverd door 21 systemen
- (2) 'Herbestemmen, herontwikkelen, transformeren', Martin Liebrechts, kennisbank *Bestaandewoningbouw.nl*, 3 april 2013
- (3) 'Kontingentloos bouwen', BouwhulpGroep, Eindhoven, 1984. In dit onderzoek is het aanbod van drie bouwbedrijven vergeleken met elkaar en met een referentie. Het betreft:
- De Spaarwoning, Slokker
  - De Common Sens Woning, DURA (later DURA-Vermeer)
  - Flexi-Moduul-Concept, Van Grootel's Bouwbedrijf 9(Later Ballast Nedam)
- De analyse is toen uitgevoerd op alle schaalniveaus en voor alle kostensoorten
- (4) In de hoogtijdagen van de woningbouwproductie (1972-1974) lag de gemiddelde jaarproductie op ruim 150 duizend woningen. In 1979 was de jaarproductie nog maar 87 duizend woningen. In de jaren tachtig was de productie gemiddeld 112 duizend woningen per jaar. Al met al is er sprake van een verhoudingsgewijze langdurige terugval
- (5) De woningbezetting bedroeg in 1970 3,43 en na 1990 2,44 personen. Een afname met 30 procent
- (6) De vergelijking betreft een concept uit 1983/1984 met bouwkostenpeil 1984

Bouwbedrijf	Slokker	DURA	Van Grootel's	Referentie
Grootte (m <sup>3</sup> )	331 m <sup>3</sup> *	257 m <sup>3</sup>	236 m <sup>3</sup>	275 m <sup>3</sup>
Traveebreedte	(4,80-5,70 m <sup>1</sup> )	5,40 m <sup>1</sup>	4,80 m <sup>1</sup>	--
Aardgasverbruik t.b.v. verwarming, warmtapwater en ventilatie in m <sup>3</sup> aardgas/jaar	1.590 m <sup>3</sup>	1.270 m <sup>3</sup>	1.165 m <sup>3</sup>	1.342 m <sup>3</sup>
Aanneemsom, inclusief BTW	f1 80.920,-	f1 72.064,-	f1 74.108,-	f1 75.697,-
(Jaarlijkse) onderhoudskosten t.o.v. referentie	41	52	48	100 (woning 1963)

\* met zolder

- (7) Alle systemen uit de tweede golf worden gekenmerkt door:
- Tunnelbouw
  - Houten prefab binnenspouwbladen en metselwerk
  - Systeemvloeren begane grond
  - Verdiepingsvloer: beton 170 mm
  - Binnenkozijnen: staal of hardhout met stompe deuren
  - Binnenwanden: systeem