

KENNISBANK 2013

WONINGVOORRAAD, UNIFORMITEIT IN VERScheidenHEID

Auteur: Martin Liebregts, 13 augustus 2013

Woningtype verbijzonderd door bouwjaarklasse

De circa 7,3 miljoen woningen in Nederland kennen een grote overeenkomst door het beperkt aantal woningtypen dat in een korte periode in een hoog tempo gerealiseerd is. Meer dan 80 procent dateert van na 1945. En de woningen van voor 1945 zijn veelal in de afgelopen dertig jaar aangepast aan de eisen van de tijd en komen zo dicht bij de andere woningen uit de latere bouwperiode te liggen, omdat slechts een beperkt deel van de oorspronkelijke woning is overgebleven.

Theoretisch zijn zeven basistypen te onderscheiden, die bepaald worden door de schakeling van de woningen onderling en de ontsluiting van de woongebouwen (1):

- Vrijstaande woning
- Twee-onder-een-kapwoning
- Rijtjeswoning
- Maisonnettewoning
- Galerijwoning
- Portieketagewoning
- Overige flatwoning.

Koppelen deze woningen aan de vijf te onderscheiden bouwperiodes, dan resulteert dat in 35 typen. Echter sommige combinaties zijn niet interessant of vertonen geen essentieel verschil. Zo heeft het bijna geen zin om de vrijstaande woningen en de twee-onder-een-kapwoningen per bouwperiode te beschouwen. Het gaat hierbij om 2 miljoen woningen, waarvan het overgrote deel in handen is van eigenaar-bewoners, in de hogere prijsklasse liggen en in de loop der tijd voortdurend worden aangepast aan de wensen van de eigenaar-bewoner. Zij vormen de ultieme vorm van de 'Serie van een' (2). Daarnaast kan de omvang van de deelverzameling – in combinatie met bouwjaarklasse – uit zo weinig woningen bestaan (bijvoorbeeld minder dan 50 duizend woningen), dat het niet zinvol is dit als een aparte categorie te benoemen. Uiteindelijk leidt dit tot een onderscheid van circa 20 woningtypen.

VERDELING VAN WONINGSTYPEN NAAR BOUWJAAR d.a. 11/2012

BOUWJAAR WONINGSTYPE ↓	< 1945 ¹	1946-1964 ²	1965-1974 ³	1975-1991 ⁴	1992-2011 ⁵	TOTAAL
1 VRIJSTAANDE WONING	216.000	225.000	119.000	221.000	256.000	1.037.000
2 'TWEE-ONDER-EEN-KAP'	140.000	145.000	142.000	224.000	245.000	900.000
3 RIJTJESWONING	523.000	478.000	606.000	879.000	509.000	2.999.000
4 MAISONNETTEWONING	113.000	113.000	22.000	94.000	57.000	399.000
5 GALERIJWONING	~ 5000	64.000	174.000	109.000	162.000	514.000
6 PORTIEKETAGEWONING	256.000	267.000	112.000	142.000	101.000	878.000
7 OVERIGE FLATWONING	49.000	50.000	125.000	125.000	196.000	545.000
TOTAAL	1.302.000	1.342.000	1.300.000	1.394.000	1.518.000	7.266.000

Bron: - AFOITSCHAP.NL
- BOUWUNIVERSITEIT
© 2013

1.836.000 woningen, waarvan
~ 450.000 rijtjeswoningen

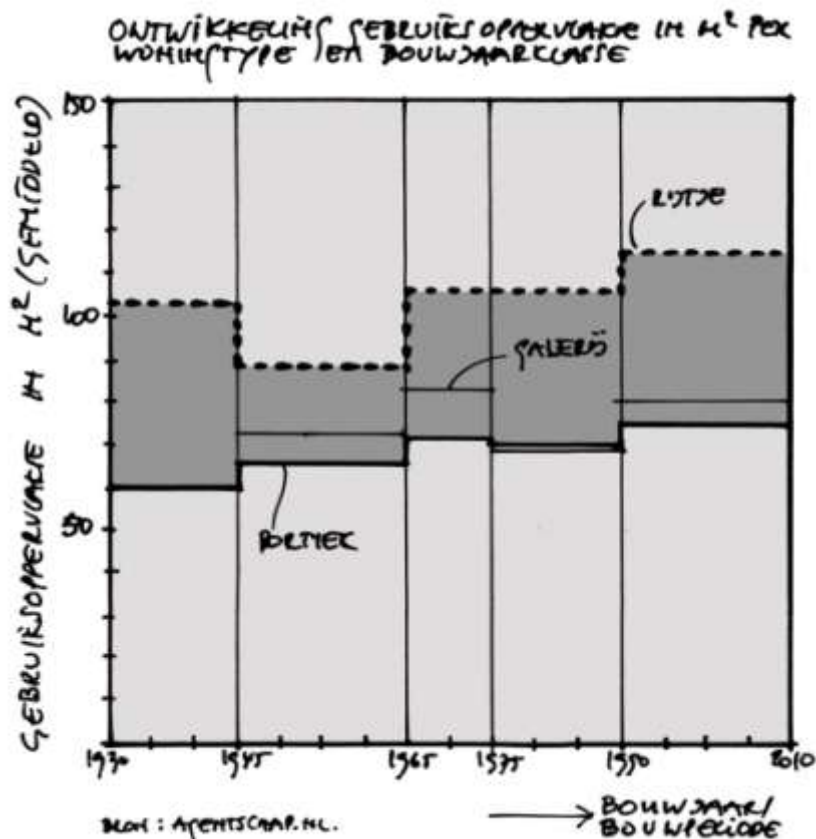
90% uniformiteit in
kategorieën en bouwjaar
(3.287.000 woningen)

Kwaliteit in de tijd

In de loop der tijd hebben er zich ten aanzien van de kwaliteit van de te realiseren woningen allerlei veranderingen voorgedaan, waarvan de grootte en de bouwtechniek de meest bepalende zijn geweest. Al moeten de aspecten stedenbouw en architectuur niet onderschat worden bij het vaststellen van de aanpassingsmogelijkheden en toekomstwaarde van woningen. Zij vormen als het ware de voorwaarden voor een zinvolle toekomst. Alle kwaliteiten tezamen bepalen de waarde van een woning of woongebouw en geven sturing aan de gewenste en mogelijke kwaliteitsaanpassingen.

De omvang van de woninggrootte schommelt in de tijd. De economische situatie heeft invloed op de grootte van de woningen in een periode. Al is dit niet direct te zien in de ontwikkeling, die per bouwperiode gegeven wordt. Zo is in de tweede helft van de jaren twintig, de jaren vijftig en de jaren tachtig van de vorige eeuw relatief klein gebouwd. En nu, met de financiële crisis, dreigt het opnieuw te gebeuren. Het lijkt wel of het een terugkerend verschijnsel is met een cyclus van dertig jaar, die de grootte neerwaarts beïnvloedt.

Ook de energetische kwaliteit van de woningvoorraad verschilt anno 2012 per bouwjaarklasse. Binnen elke periode, ouder dan dertig jaar, zijn alle mogelijke labels wel zo'n beetje vertegenwoordigd, terwijl de gemiddelde label verschillend is per bouwjaarklasse. Aan een gemiddelde heb je op woningniveau dan ook niet zo veel. Dit is ook maar een tijdelijk gegeven. In de loop der tijd vinden juist ten aanzien van dit kwaliteitsaspect voortdurend aanpassingen plaats. Het behoort als het ware tot de aspecten die een rol spelen bij de terugkerende aanpassingen in de tijd.



Meer overeenkomsten dan verschillen

Circa twee derde van de Nederlandse woningvoorraad vertoont meer overeenkomsten dan verschillen. Vooral de rijtjes-, maisonnette-, portieketage- en galerijwoningen maken hier deel van uit (3). Juist het ontdekken van

de patronen van overeenkomsten binnen deze groep woningen biedt kansen tot een nieuw aanbod, die de schaal benut en tegelijkertijd ruimte laat voor de roep om een individuele aanpak.

Bronnen/verwijzingen

- (1) 'Voorbeeldwoningen 2011, bestaande bouw', AgentschapNL, januari 2011. In de figuur: 'Verdeling van woningtypen naar bouwjaar' worden cijfers gegeven die deels aan de genoemde bron ontleend zijn, deels een herinterpretatie ten aanzien van de verdeling over de bouwjaarklasse en deels een extrapolatie naar 2012. Verder zullen de cijfers over het aantal eengezinswoningen iets naar boven bijgesteld moeten worden, gezien andere bronnen (hier 68 procent, elders al decennia 70 procent)
- (2) 'Op zoek naar de serie van één', Martin Liebrechts, Pamflet, Eindhoven, 2011
- (3) Circa twee derde van alle woningen valt onder deze categorie. Daar komt bij dat de plattegronden per periode(n) veel overeenkomsten vertonen. De gelijkheid zit in de volkshuisvestelijke genen.