

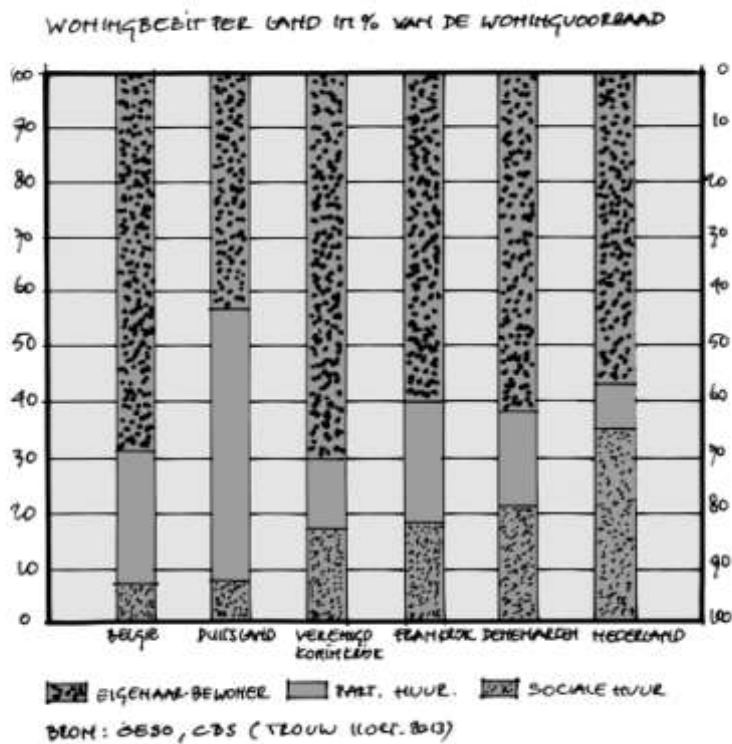
## De eenvoud van de woningaanpassing

17 oktober, 2013 | door Martin Liebregts

*denken in componenten en aanpassingsstrategieën*

### De woningvoorraad is meer dan een getal

Het wordt tijd dat opnieuw de eenvoud van de kwaliteitsaanpassing van woningen en gebouwen wordt vastgesteld. Door de introductie van allerlei nieuwe begrippen en ambities, wordt vergeten waar het in de praktijk in essentie om gaat: het verbeteren van de bestaande kwaliteit voor een bewoner. Er wordt vergeten dat een groot deel van het aanbod al bestaat, maar nog onvoldoende is aangepast aan de veranderende eisen in de tijd. En wie denkt dat 'het aanbod' nog ontwikkeld moet worden, begrijpt de opbouw en de eigenheid van de bestaande woningvoorraad niet. Er bestaat niet één woningtype, één bouwer, één vorm van onderhoud in de tijd en zeker niet één bewoner. Toch is het goed op zoek te gaan naar de eenvoud van de woningaanpassing door de opgave meer begripsmatig te duiden (1). De woningvoorraad, en de behoefte aan aanpassing, is meer dan een getal. Als je alleen al stilstaat bij de verschillende eigendomsvormen en de spreiding in bouwjaar, is het duidelijk dat de geschiedenis van een woning hierdoor een flinke stempel drukt op de kwaliteit en op de behoefte aan onderhoud en aanpassing. En eigendom is geen starre, voor altijd gegeven grootheid (2).



Aan de hand van een aantal begrippen wordt getracht meer helderheid in de diversiteit van de opgave van alledag te brengen en tegelijkertijd te laten zien dat het ook weer niet zo moeilijk is. Hiervoor is het wel nodig 'de oplossing' durven te vergeten, want die bestaat niet. Het is zoeken naar woorden, die meer speelruimte bieden aan de afstemming van vraag en aanbod en andersom.

### De cycli van de woningaanpassing

De levensduur van de gebouwdelen bepaalt mede de behoefte van de aanpassing in de tijd (3). De behoefte aan onderhoud vindt plaats via zich herhalende cycli, die voor de diverse bouwdelen

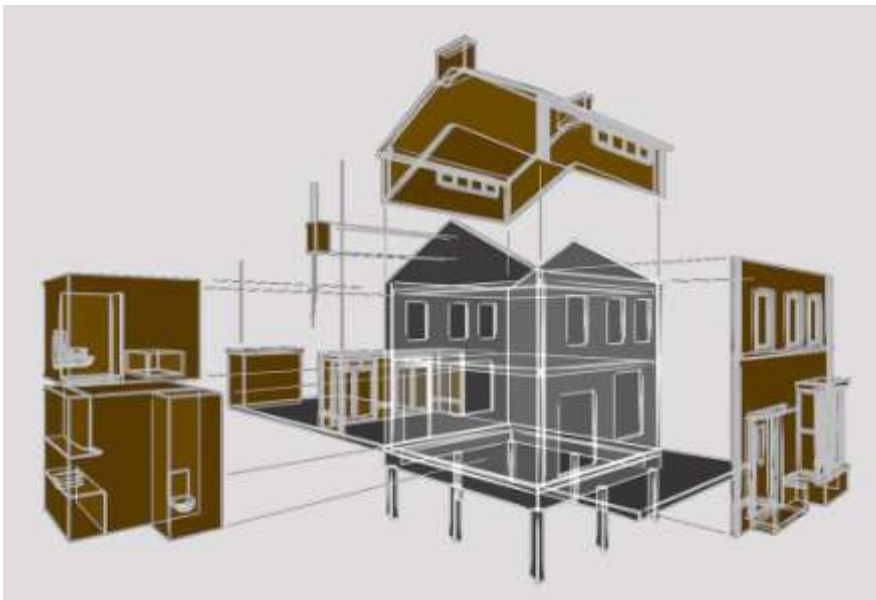
verschillend zijn, afhankelijk van materiaal, detaillering, gebruik, oriëntatie etc. Uiteindelijk wordt het cyclisch terugkerend onderhoud vertaald naar periodieken van vijf à zeven jaar en een meervoud daarvan. Juist de combinatie van onderhoud en aanpassingen aan de veranderende eisen in de tijd zorgt ervoor dat er samenhangende ingrepen plaatsvinden, die de vorm van groot onderhoud of renovatie krijgt. Tot nu toe is er nog niets ongewoons verteld. Ook bij de auto kennen we de verschillende onderhoudsbeurten in de tijd, die afhankelijk zijn van de intensiteit van het gebruik en/of de periode.

Door de lange levensduur van woningen en gebouwen – een gemiddelde woning gaat minimaal honderdtwintig jaar mee – zijn de momenten van periodiek onderhoud de aangewezen gelegenheden om de kwaliteit van een deel of geheel opnieuw tegen het licht te houden. Structurele aanpassing kan dan de keuze zijn. Een belangrijke, terugkerende gebeurtenis is als de woning van bewoner wijzigt bij huur of koop.

### **De woning en de samenstellende componenten**

Elk gebouw, elke woning is op te splitsen in een aantal samenhangende bouwdelen, die samen voorzien in een specifieke gebruiksfunctie. Dit wordt nu in de praktijk aangeduid met het begrip 'component(en)' (4). Voor een eengezinswoning is onderscheid te maken naar: casco, dak, gevel, woning-intern (ruimten), installaties en woonomgeving (o.a. berging). Iedere component kent veelal ook zijn eigen specifieke aanpassingen in de tijd (periodiek).

Juist de individuele bewoner zal zich veelal laten leiden door de kwaliteitsontwikkeling van zo'n afzonderlijk component. De kwaliteit van het dak en de aanpak ervan kan volledig losstaan van de gevel of van de badkamer. Het is niet zo dat alle onderdelen geleidelijk aangepast hoeven te worden. Iedereen weet dat uitstel van de investering veelal de eerste verdienste is. Dus je neemt iets dan pas onderhanden als het technische noodzakelijk is, of vanuit het gebruik de behoefte bestaat aan extra kwaliteit.



### **Verbeterniveau en levensduurverlenging**

Een woning of gebouw wordt in de tijd voortdurend aangepast aan de (veranderende) omstandigheden. Hiervoor worden drie niveaus van verbeteren c.q. aanpassen onderscheiden: conserveren, renoveren en transformeren. De begrippen zijn zowel van toepassing op een bouwdeel, component of gehele gebouw/woning. Bij conserveren ligt de nadruk op verzorgen en partieel herstel, bij renoveren gaat het om vervangen/vernieuwen, waarbij het bestaand gebruik de leidraad vormt, en bij transformeren gaat het om een structurele vernieuwing (5). Het zal duidelijk zijn dat elk verbeterniveau ook verbonden is

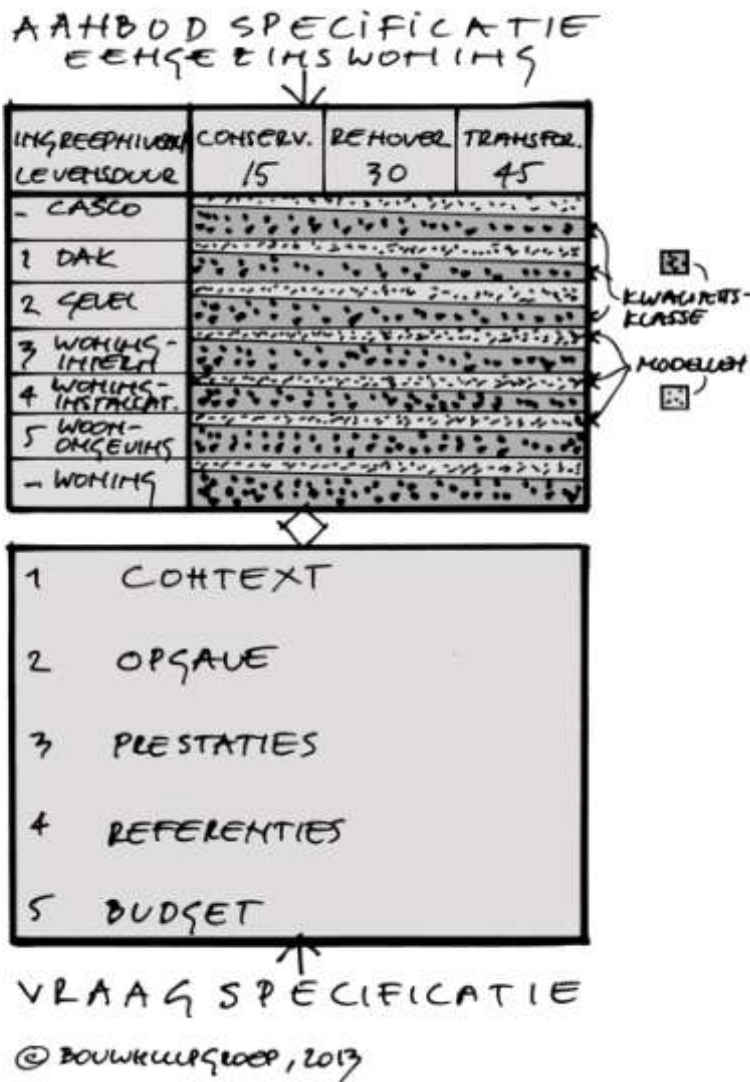
met een levensduur(verlenging). Hoe ingrijpend iets aangepakt wordt, des te dichter komt de kwaliteit bij die van nieuwbouw te liggen.

**Kwaliteitsklasse: vraag en aanbod**

Zoals in alle sectoren van de maatschappij, geldt ook in de woningbouw dat er structurele kwaliteitsverschillen in het aanbod zijn, zowel qua grootte, comfort als uitrusting. Ook hier gelden minimaal drie klassen (6):

- Basisklasse (C). Dit is de kwaliteit die de maatschappij vanuit veiligheid, gezondheid en betaalbaarheid wil borgen;
- Middenklasse (B). Hierbij wordt extra kwaliteit geboden ten aanzien van grootte, comfort en uitrusting;
- Luxe-klasse (A). Hier staat de kwaliteit voorop en is de prijs deels volgend.

In Nederland - zeker in de sociale huursector - zijn we gewend één kwaliteitsniveau of -klasse te hanteren. Alleen de tijd kan of kon het verschil maken. In principe wordt er vaak bij nieuwbouw nog gestreefd naar een grote mate van uniformiteit in het aanbod. De aanpassing van de bestaande woningvoorraad is nu de uitgelezen kans om meer ruimte te bieden aan differentiatie van kwaliteit en meer kwaliteitsklassen te laten ontstaan.



## Modellen als eigenheid

Maar de aanpassing van woningen is meer dan techniek en levensduur. De woning speelt ook een belangrijke rol bij het vormgeven van de eigen identiteit van de bewoner. Elke bewoner laat na een verbouwing trots zien wat er gewijzigd is. Een extra luifeltje of erker moet de woning een persoonlijk accent geven. Maar tegelijkertijd weerspiegelt de woning ook de opvatting van de bewoner ten aanzien van duurzaamheid, of ondersteunt het zijn specifieke gebruikswijze (7).

Het laatste aspect van de kwaliteitsaanpassing is de ruimte voor de specifieke eisen en wensen van de individuele bewoner. Hier speelt ook de tijdgeest een rol, waarvan de kwaliteit een uitdrukking kan zijn. Misschien vormen de modellen in de auto-industrie een mogelijke vergelijking (8). De modellen wijzigen in de tijd en de gebruiker kan er nog zijn eigen accent aan geven. Dit kan variëren van een gewone middenklasse tot een hybrideauto of sportwagen etc.

## Eenvoud bestaat uit differentiatie

De eenvoud van de kwaliteitsaanpassing bestaat uit differentiatie, waarbij rekening gehouden wordt met leeftijd, de aanpassingen in het verleden, de beoogde of gewenste kwaliteit, uitgedrukt in verbeterniveau, klasse en model.

En wie denkt dat dé oplossing bestaat, moet eens de fiets pakken en door zijn eigen stad rondtrekken om de huidige differentiatie te ontdekken en te begrijpen. Een zwarte T-Ford – hoe technisch knap ook gemaakt – is niet meer de oplossing. Wees dus bescheiden en biedt ruimte voor de gewenste, noodzakelijke differentiatie in zijn volle breedheid.

Vraag en aanbod zijn hiermee nauw met elkaar verbonden. Vaak wordt hierbij de primaat gegeven aan de vraag en tegenwoordig wordt het aangeduid met de ‘nieuwe uitvraag’ (9). Maar het initiatief zal misschien eerder vanuit het ‘nieuwe aanbod’ moeten komen, dat ontwikkeld is met begrip voor de eigenheid van het bestaande en de diversiteit van wensen vanuit de bewoner.

## Bronnen/verwijzingen

(1) ‘Onderhoud en Renovatietechniek’, Martin Liebrechts, Collegedictaat TU/e, Eindhoven, 1999

(2) Zie figuur

In de landen België, Denemarken, Duitsland, Nederland en het Verenigd Koninkrijk, met in totaal circa 240 miljoen inwoners, is de verdeling van het woningbezit als volgt:

- Eigenaar-bewoner : ~57% (variërend van 43%–70%)
- Particuliere huur : ~28% (variërend van 8%–49%)
- Sociale huur : ~15% (variërend van 7%–34%)

(3) ‘De regelmaat van de woningaanpassing’, Martin Liebrechts en Haico van Nunen, Kennisbank BestaandeWoningbouw.nl, 6 augustus 2008

(4) *De cijfers*

‘Begrippen maken feiten overbodig –3–’, Martin Liebrechts en Jelle Persoon, Kennisbank BestaandeWoningbouw.nl, 12 februari 2009

(5) *Conserveren, renoveren, transformeren*

‘Begrippen maken feiten overbodig –1–’, Martin Liebrechts en Haico van Nunen, Kennisbank BestaandeWoningbouw.nl, 27 oktober 2008

(6) *Kwaliteitsklassen gebouwen*

Kwaliteitsklasse A is de naamgeving van de hoogste kwaliteit, die in een regionale markt beschikbaar is. De nadruk ligt op de gebruiksmogelijkheden en de visuele uitstraling. De prijs is niet leidend om de kwaliteit te realiseren

(In de kantoorsector is bijvoorbeeld kwaliteitsklasse A de bovenkant van de markt)

(7) ‘Wat moet de mens zonder woning met eigen identiteit’, Martin Liebrechts, Kennisbank

BestaandeWoningbouw.nl, 8 oktober 2013

(8) Renovatie *modellen*, die veelal gebruikt worden, zijn:

- Levensloopbestendige woning
- Energieneutrale of hybridewoning
- Ruimte voor uitstraling

De modellen zeggen iets over een specifieke kwaliteit, die hierbij gerealiseerd wordt en is dus meer themagericht

(9) In 'de nieuwe uitvraag' specificereert de opdrachtgever de gewenste prestaties ten aanzien van product, proces en samenwerking, wat het totale aanbod moet omvatten en eventueel aangevuld met een budget. De opdrachtnemer kan op basis van zijn eigen kennis en kunde, en die van zijn co-makers, hiervoor een passend aanbod presenteren. Kwaliteit en kosten worden in hun samenhang beschouwd