

Aantekeningen: woningtypen op hun waarde schatten

19 november, 2013 | door Martin Liebregts

woningtype als ordeningsprincipe –15–

Waarden en variabelen

Allerlei technische specificaties, die mede de eigenschappen van de woning bepalen, geven de grenzen aan van wat er in de toekomst met de woning kan gebeuren en wat dus de feitelijke consequenties van de (gewenste) kwaliteitsaanpassingen zijn. Te denken valt aan de opbouw van het casco, de bouwfysische eigenschappen en de onderhoudstoestand. Al deze feiten zijn in principe nauwkeurig vast te leggen. Maar er is nog een andere dimensie die de toekomstwaarde van een woningtype bepalen, los van de ontsluiting van het gebouw, de specifieke ligging in de stad en het karakter van de woonomgeving. Dit duiden we aan met de intrinsieke ofwel wezenlijke kenmerken van een woningtypologie, en zijn te duiden in de volgende vijf aspecten (1):

- (1) De bouwstructuur: opbouwen hoofdmaten van het casco.
- (2) De grootte van de wooneenheid.
- (3) De ruimtelijke opzet van de plattegrond.
- (4) Het ensemble: de verkavelingseenheid.
- (5) Het beeld en/of de belevingskwaliteit.



De bouwstructuren: opbouwen hoofdmaten van het casco

De aanwezige vrije overspanningen in een woning bepalen in hoge mate de indelingsmogelijkheden van de woning en de aanpassing van de plattegrond. Overspanningen kleiner dan 3,60 m1 beperken de gebruiksmogelijkheden, omdat er dan een beperking aan het gebruik en de toe te passen functies wordt gesteld. De meeste woningtypen – zoals eengezins doorzonwoning, portieketagewoning, galerijwoning met de bijbehorende bouwperiodes – kennen hun eigen kenmerkende cascostructuur. De mogelijkheden liggen dus bij voorbaat vast. De galerijwoningen uit de periode 1965–1975 onderscheiden zich veelal van de plattegronden uit eerdere periodes (die over twee ruim gedimensioneerde beuken/traveeën bestaan).

Verder onderscheidt zich de traditionele stapelbouw, bestaande uit gemetselde wanden en houten vloeren van de later toegepaste betonnen casco's, door de mogelijkheid om op relatief eenvoudige wijze aanpassingen in zich te kunnen opnemen.

De grootte van de wooneenheid

De grootte van de wooneenheid is in eerste instantie tijdgebonden en wordt minder bepaald door het woningtype. Zo kan een doorzonwoning klein (1950) en groot (1975) zijn. De eigenschap is dus verbonden met de bouwjaarklasse.

De ruimtelijke opzet van de plattegrond

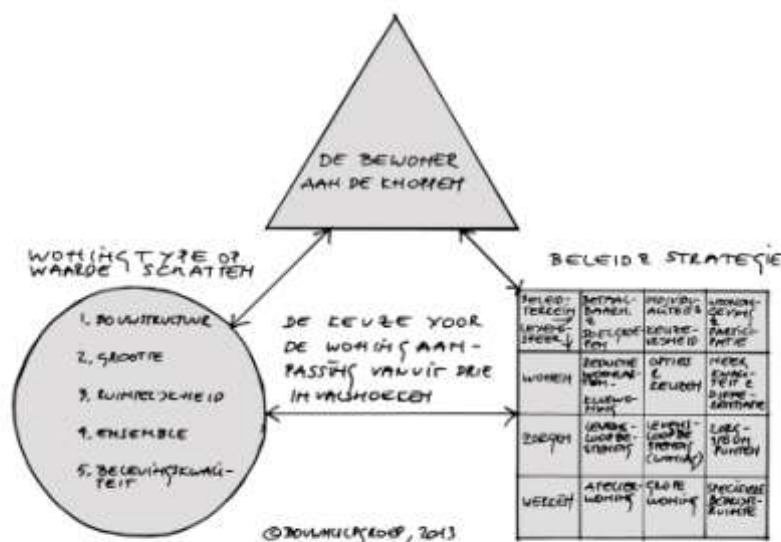
De ruimtelijke opzet van een woningtype wordt niet alleen bepaald door het aantal vierkante meters, ofwel de grootte. Juist de samenhang tussen de verschillende ruimten van een woning geeft uiteindelijk de doorslag in de waardering door de bewoner. Lichttoetreding, afmetingen van de verbindende hallen en lengte-/breedteverhouding van de afzonderlijke vertrekken.

Het ensemble: de verkavelingseenheid

Een woning staat niet op zichzelf. Dit geldt ook voor de toepassing van woningtypen in de praktijk, waarbij ze deel uitmaken van een gebouw, en zijn vaak zelf een groter stedenbouwkundige geheel (bouwblok). Zo is bijvoorbeeld de kracht van rijtjeseengezinswoningen dat de blok lengte vaak beperkt is, en dat zo woningen of blokken in de loop der tijd zelfstandig aangepast en/of vervangen kunnen worden, waardoor er ruimte is voor maatwerk. Bij de vooroorlogse woningbouw, met continue gevelwanden, zijn de aanpassingsmogelijkheden beperkter. Hetzelfde geldt voor de gestapelde woningbouw.

Het beeld en/of de belevingskwaliteit

Zorgvuldig vormgegeven woningen roepen meer waardering op bij bewoners dan woningen die als het ware uit een strengpers komen. De emotionele betekenis en de verbondenheid met het verleden - deels vertaald naar het begrip cultuurhistorische waarde - spelen een rol in de kans dat bestaande woningen gehandhaafd of aangepast worden. Tegelijkertijd kunnen, door vervanging van de schil, minder geslaagde beelden uit het verleden toch gewijzigd worden en ineens veranderen in een gewaardeerd object.



Geen optelsom

Net zomin dat een gerecht niet alleen een optelsom van ingrediënten is, geldt dit ook voor een (theoretische) aanpassingsvermogen van een woningtype. De afzonderlijk genoemde eigenschappen zeggen iets over de specifieke onderdelen, maar voor het juiste samenspel is geen formule te geven. In de praktijk betekent dit dat men voortdurend moet proeven of het geheel klopt en voldoet aan de ruimtelijke ambities en wensen voor de toekomst. Juist het gebruik van voorbeelden, die de eigenschappen illustreren, kunnen de uiteindelijke beoordeling ondersteunen.

Inpassen in de strategie

De aanpassing van de woning en dus het woningtype is niet los te zien van de voorraadstrategie van de beheerder. Met andere woorden: wie wil men op termijn huisvesten, met welke kwaliteit en bijbehorende diensten en tegen welke prijs (3)? Maar deze overwegingen staan los van de eigenschappen die een woningtype als zodanig bezit. Juist het zoeken naar een juiste mix tussen strategie en eigenschappen is de sleutel voor duurzaamheid. Uiteindelijk is hergebruik van het casco een doorslaggevende factor bij de bepaling van de milieubelasting en het gebruik van de natuurlijke grondstoffen.

Bronnen/verwijzingen

(1) Dit artikel is de laatste in de serie 'Woningtype als ordening', die in de periode december 2011 t/m september 2013 op de kennisbank Bestaandewoningbouw.nl zijn verschenen

(2) 'De smaak van het wonen: beeld, ruimte en ruimtelijkheid', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 17 april 2013

(3) 'Het accommoderend vermogen van de Hollandse woning', Martin Liebrechts en Jelle Persoon, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 14 december 2011