

Vergooglen van de woningvoorraad

21 januari, 2014 | door Martin Liebregts

Elke woning wordt tijdens haar levensduur wel drie à vier keer in tekeningen vastgelegd. Dit betekent dat we met elkaar veel tijd besteden om de bestaande situatie qua opbouw en constructie vast te leggen. Op zich is dit nog niet zo vreemd, als het om unieke woningen en unieke aanpassingen gaat. Maar dat is niet zo. De overeenkomsten met andere woningen uit dezelfde periode is vaak zeer groot wat betreft plattegrond, constructie en toegepaste materialen. Bekijken we een woningcomplex, dan is het gemiddeld aantal woningen tot circa 1990 150 woningen en kan variëren tussen de 50 en 500. Dus (bijna) identieke woningen. Maar de verzameling is groter omdat zeker van een bepaald ontwikkeld woningtype er over verschillende locaties meerdere projecten gerealiseerd zijn (herhalingsproject of ladenplan'). De omvang van de zich herhalende bijna identieke woning was het grootste bij de systeembouw uit de periode 1945–1975.

De verzameling waartoe een woning behoort, omvat tienduizenden woningen of meer. Eengezinswoningen, portieketagewoningen en galerijwoningen uit een specifieke bouwperiode vertonen veel overeenkomst en de te duiden verschillen zijn beperkt. Ofwel de verzameling van deze woningen is tot een aantal hoofdtypen terug te brengen, waarbij de overeenkomsten dominant zijn dan de verschillen.

Bekijken we simpelweg eens de voorraad grondgebonden rijtjeswoningen uit de periode 1950–2010. Dan kunnen we constateren dat er twee dominante plattegronden te onderscheiden zijn: de doorzonwoning en de tuinkamerwoning. De laatste wordt nog dagelijks (massaal) gebouwd. Van alle rijtjeswoningen uit deze periode behoort 80 procent tot een van deze categorieën.

De kunst is nu de overeenkomsten op verschillende aggregatieniveaus – samenvoeging van verschillende woningtypen tot een groter geheel – vast te leggen en de invloed van de verschillen, voor zover het om gebruik, beheer of kwaliteitsaanpassing gaat, te benoemen. Juist het gericht werken met deze sleutel maakt het mogelijk een groot deel van de Nederlandse woningvoorraad te ontsluiten en zo vraag en (nieuw) aanbod dichterbij te brengen. Het vergooglen van de woningvoorraad moet door de ontsloten kennis de werkelijke innovatie ruim baan geven.