

KWALITEIT NAOORLOGSE WIJKEN

PROGRAMMATISCH BENADEREN

Bij de bepaling van een renovatie-ingreep spelen twee belangrijke uitgangspunten een rol: Wat is de specifieke kwaliteit van het huidige complex en voor welke huishoudentypen, resp. doelgroep(en) moet het bestemd worden. Door een programmatische benadering van de kwaliteit is het mogelijk een gefundeerde keuze te maken.

ir. M. Liebrechts

Bureau Bouwhulp, architecten en raadgevende ingenieurs, Eindhoven

Woningbeheer richt zich steeds meer op de markt. Zeker bij de nieuwe marges in het huurbeleid is het van essentieel belang aanbod en vraag op elkaar af te stemmen en daarbij oog te hebben voor trends, die een richting aangeven van de vraag op termijn. Een goed oog voor de vraag is vooral van belang bij de aanpak van de naoorlogse woningbouw. Uiteindelijk staat men daar voortdurend voor de keuze of onderhoud voldoende is of er een grondige renovatie overwogen moet worden. Om echter de vraag meer handen en voeten te geven, zijn het afgelopen decennium begrippen als doelgroepen, woonprogramma's e.d. gehanteerd.

In dit artikel wordt een poging gedaan enkele aanzetten te geven voor een gerichte benadering van de kwalitatieve vraag. Daarbij wordt het bestaande aanbod op onderdelen tegen het licht gehouden. Het artikel is mede gebaseerd op gebruiksevaluaties, gehouden na de renovatie van een zeventiental naoorlogse E'novatieprojecten.¹

Enkele kwantiteiten

Woningbezetting en huishoudentypen bepalen mede hoe de kwaliteit van de

woning en de woonomgeving beoordeeld wordt. De woningbezetting bedraagt gemiddeld ca. 2,4 personen. Per woongebouwtype is er duidelijk verschil. Bij meergezinswoningen ligt de gemiddelde woningbezetting rond 2,2 en bij eengezinswoningen rond de 2,7. Juist in eengezinswoningen bestaat ruim de helft uit gezinnen en huishoudens van drie of meer personen. Bij gestapelde bouw ligt de nadruk op een- en tweepersoonshuishoudens, die een aandeel van bijna 70 procent hebben.

Een ander aspect is de woonduur van een huishouden. Ook daarbij is een relatie te onderkennen tussen huishoudentype en woongebouwtype. Woonduur is een indicator voor de stabiliteit van een complex of buurt. Uiteindelijk heeft men bij beheer ook te maken met vaste klanten en toeristen. In die zin neigen een- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 50 jaar, gezien vanuit beheer, tot een vlinderig bestaan. De woonduur is relatief kort (zie tabel 1).

Afgemeten kwaliteit

De afmetingen van woningen hebben sinds 1945 een eigen ontwikkeling doorgemaakt. In de directe naoorlogse periode waren de woningen niet groter dan die van voor de oorlog. Eind jaren vijftig en vooral sinds medio jaren zestig, is de

woninggrootte sterk toegenomen. Medio jaren zeventig zien we opnieuw een kentering. Van de gemiddelde woning uit de jaren 1945-1975 bedraagt het woonoppervlak ca. 60 m². Begin jaren vijftig is het woonoppervlak ruim 50 m² en in de jaren zeventig is het toegenomen tot ca. 65 à 70 m². Daarnaast spelen ook de oppervlakten van specifieke ruimten, zoals keukens en badkamers, een belangrijke rol. Vooral de woningen tot medio jaren '60 beschikken over kleine ruimten. Hoe wordt nu die woninggrootte gewaardeerd? Belangrijke rol speelt natuurlijk de grootte van de huishoudens en de organisatie van de plattegrond.

De tevredenheid over de woninggrootte is relatief hoog in vergelijking tot die over andere kwaliteitsaspecten. Bijna 80 procent van de bewoners is tevreden. Een hoge score in vergelijking tot de gemiddelde waardering van 60 procent over andere aspecten. Op zich is dat niet vreemd, omdat bewoners de woning in eerste instantie selecteren op dit kwaliteitsaspect. Het aantal m² per persoon heeft dan ook slechts beperkte invloed. Bij de waardering van de kwaliteit zijn wel twee andere variabelen interessant: de organisatie van de plattegrond en het huishoudentype.

Maisonnettes zijn duidelijk minder in trek. De waardering over de woninggrootte ligt hier vrij laag (beneden de 50 procent). De veronderstelling is, dat dit type woning vooral minder scoort door de geringere, ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast blijven woningen met een kleine woonkamer en/of keuken enigszins achter, de tevredenheidsscore bedraagt hier ca. 70 procent. Gezien de gemiddelde woningbezetting van ongeveer 2,4 personen is dit niet vreemd. Uiteindelijk zijn dit de belangrijkste verblijfsruimten.

Bekijken we tot slot de waardering per huishoudentype. Dan blijkt dat een- en tweepersoonshuishoudens onder de 50 jaar het meest positief scoren. Zij zijn eerder tevreden over de woninggrootte.

Op basis van deze gegevens zijn globaal enkele lijnen uit te zetten:

- De ruimtelijkheid van de plattegrond is een belangrijk ingrediënt bij de beoordeling van de afmeting van de woning.² Maisonnettes zijn minder in trek.

Tabel 1

Huishoudentype en woonduur, uitgedrukt in jaren

Huishoudentype	1- en 2-persoonshuishouden 50 jaar	1- en 2-persoonshuishouden	Gezinnen	Gemiddeld
Woningtype				
Eengezinswoningen	7,5	23,0	13,3	14,0
Meergezinswoningen	5,0	13,2	9,8	9,7
Gemiddeld	5,6	15,8	11,1	10,7

Het aantal jaren dat huishoudens een woning bewonen, verschilt per huishoudentype en woningtype. De één- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 50 jaar zitten langer in hun woning, dan de twee andere categorieën.

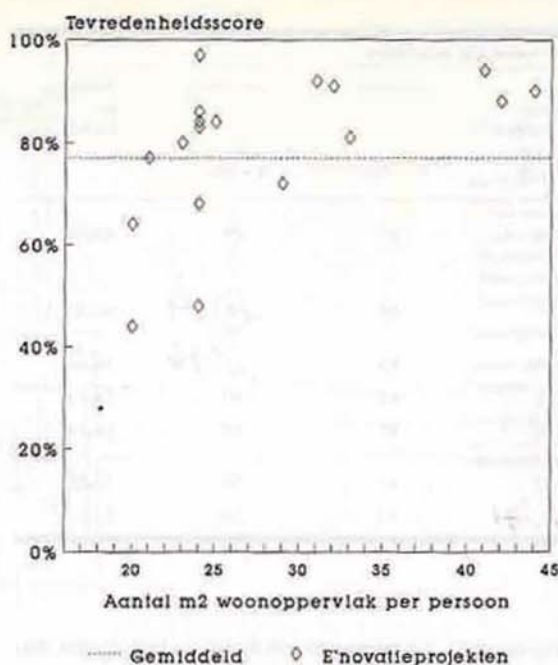
- Vooral de afmetingen van de woonkamer en/of keuken verdienen aandacht, mede in relatie tot de woningbezetting.
- Het vergroten van de woning op zich heeft slechts weinig invloed op de waardering. Samenvoeging is niet de beste 'sleutel' bij naoorlogse renovatie.

Kwaliteit gerangschikt

De waardering van de geboden kwaliteit laat per huishoudentype duidelijke verschillen zien. De belangrijkste kwaliteitsaspecten van het wonen worden gevormd door:

- de afmeting van de woning;
- de woningvoorziening (uitrusting);
- de aanwezigheid van voorzieningen, zoals winkels;
- het uitzicht;
- de woonlasten;
- de gezelligheid van de woonomgeving.

De waardering en tevredenheid van de verschillende huishoudentypen verschillen sterk. Eén- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 50 jaar zijn na de renovatie in hoge mate tevreden over de grootte en uitrusting van de woning. Bij gezinnen ligt die score aanmerkelijk la-



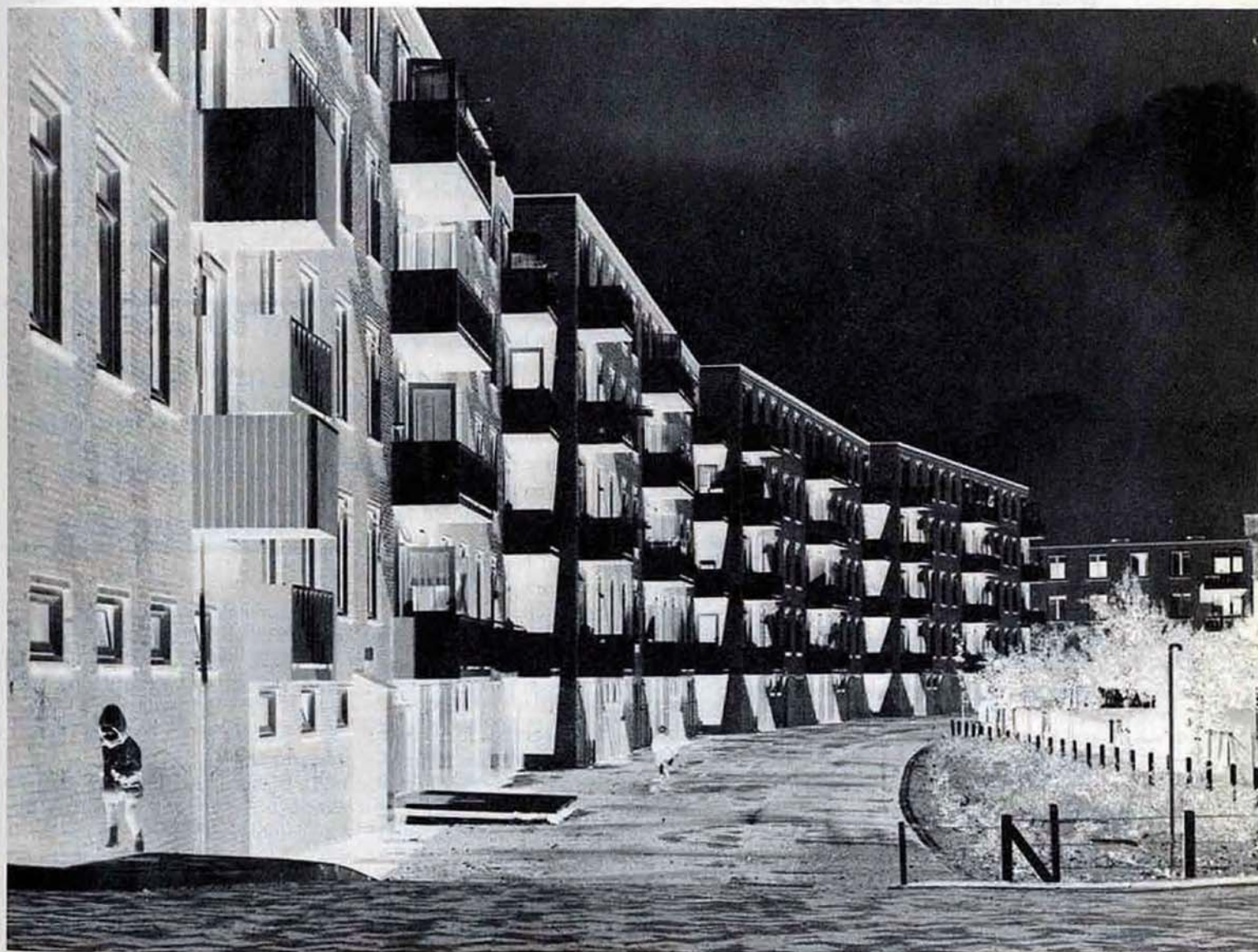
2. Afmetingen en trends in tevredenheid

Er bestaat geen eenduidige relatie tussen de grootte van de woning en de tevredenheid van de bewoners over deze afmetingen. De tevredenheid over de afmetingen is niet alleen afhankelijk van het aantal m² woonoppervlak. In de beoordeling spelen meer variabelen een rol: organisatie van de plattegrond, aantal bewoners (huishoudentype) e.d. Over het algemeen is de tevredenheid over de afmetingen relatief hoog, ca. 80 procent, in vergelijking met de gemiddelde tevredenheid over alle kwaliteitsaspecten, waarbij de score ligt rond de 60 procent.

Bekijken we vervolgens de score per huishoudentype, dan scoren de één- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 50 jaar relatief het hoogst. Hun scoring ligt ruim boven de 90 procent. Die van de één- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 50 jaar ligt op het gemiddelde en die van gezinnen aanmerkelijk lager en bedraagt resp. 81 procent en 67 procent.

Beperken we ons tot het woningtype, dan kunnen we de volgende conclusies trekken:

- maisonnettes scoren het laagst. Ook als we corrigeren op het aantal bewoners. De tevredenheid komt gemiddeld niet boven de 50 procent uit;
- daarnaast blijven de woningen met kleine woonkamer en/of keuken enigszins achter bij de tevredenheidsscore, uitgaande van een gemiddelde woningbezetting. Hier bedraagt de tevredenheid ca. 70 procent.



Tabel 3

Tevredenheid over de belangrijkste kwaliteiten van het wonen, in procenten

Kwaliteitsaspect wonen	1- en 2-persoons-huishoudens < 50 jaar N = 260	1- en 2-persoons-huishoudens > 50 jaar N = 240	Gezinnen N = 300	Gemiddeld N = 800	Spreading per project
1. Afmetingen van de woning	81	94	67	79	45-98
2. Woningvoorziening/uitrusting van de woning	74	80	68	74	60-94
3. Nabijheid winkels en buurtvoorzieningen	79	74	75	76	40-96
4. Uitzicht	57	70	62	63	36-94
5. Woonlasten	43	48	32	40	29-71
6. Gezelligheid woonomgeving	44	63	47	51	21-88
Gemiddeld	63	71	59	64	51-75

ger. De gezinnen zijn over het algemeen moeilijker gunstig te stemmen. Bijna op alle kwaliteitsaspecten scoren ze het laagst. Natuurlijk zijn de tevredenheidsscores sterk afhankelijk van de geboden kwaliteit en het project. De spreiding over de projecten laat dit duidelijk zien. Weliswaar is het enigszins prematuur, toch is het mogelijk vooraf vast te stellen voor welk huishoudentype de woning geschikt is. Pas dan kan men vaststellen, hoe met de verschillende kwaliteitsaspecten om te gaan. Bijvoorbeeld, wil men een complex bestemmen voor een-

en tweepersoonshuishoudens ouder dan 50 jaar, dan:

- hoeft men zich minder druk te maken over de woninggrootte;
- is de uitrusting van de woning belangrijk;
- verdienen uitzicht en gezelligheid van de woonomgeving extra aandacht.

Gericht wonen

Gericht wonen en specifiek aanbod zijn broertje en zusje. Voortdurend is men op zoek naar een globale maatstaf voor de afstemming van het aanbod en de vraag. Met andere woorden: hoe zijn de woonwensen in hoofdlijnen te categoriseren? Op basis van de gebruiksevaluaties zijn globaal drie samenhangende woonaspecten te onderscheiden: woninggericht, woonomgevingsgericht en gericht op het sociale klimaat, met een sterke waardering voor de kwaliteit van het beheer. Uitgaande van deze indeling is een waarderingsmaatstaf vast te stellen.

Onderscheid kan worden gemaakt tussen drie groepen kwaliteitsaspecten, die verband houden met de woning, woonomgeving en beheer, resp. sociale klimaat. Van elke groep zijn een aantal kwaliteits-indicatoren bekeken en beoordeeld door de zittende bewoners.

Bij de woning betreft het vier aspecten: afmetingen, voorzieningen (uitrusting), uiterlijk en woonlasten.

Bij de woonomgeving gaat het om speel-mogelijkheden, aanwezigheid van buurtvoorzieningen en parkeergelegenheid.

Tot slot is bij beheer gekeken naar kwaliteit van service en onderhoud, de contacten met bewoners en de gezelligheid van de woonomgeving. Aspecten dus, die door beheer ondersteund of versterkt kunnen worden.

In de gebruiksevaluaties hebben bewoners aangegeven, wat zij het belangrijkste voordeel van het wonen in die woning

op die specifieke plaats vonden. Deels blijkt de waardering afhankelijk van de geboden kwaliteit en deels van de eigen woonwensen. Aan de ene kant is het interessant te weten wat de specifieke plaats van een complex is op de vragersmarkt. Bijvoorbeeld, liggen de sterke kanten op het niveau van de woning, woonomgeving of beheer? Aan de andere kant is het essentieel een beeld te hebben van een typering van de vragersmarkt. Alleen met een globale typering van doelgroepen komen we er niet.

Op basis van de bovengenoemde respons is een globale typering gemaakt voor een complex. Als meer dan de helft van de bewoners aangeeft, dat het belangrijkste voordeel van het wonen gelegen is in één van de kwaliteitsaspecten van de woning, dan ligt hier de specifieke kwaliteit of hoofdeigenschap. Dit complex ligt vooral goed in de markt voor bewoners die woninggericht zijn. Op een zelfde wijze zijn de aspiraties te benoemen voor de woonomgeving en het beheer.

Niet alleen het aanbod is te typeren naar de specifieke eigenschappen, ook bij de huishoudentypen is een verschil in waardering te onderkennen. Zo ligt de nadruk bij een- en tweepersoonshuishoudens op de woning. Bij een- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 50 jaar gaat de waardering uit naar het beheer. Bij gezinnen ligt de nadruk meer op de voorzieningen in de woonomgeving dan bij de andere huishoudentypen. Het resultaat van deze ordening is tweeledig:

- Op basis van de waardering van de bewoners vaststellen wat de sterke kanten

Bijna 80 procent van de geënquêteerde bewoners is tevreden over de woninggrootte

van een complex zijn. De cijfers, gepresenteerd in tabel 4, bieden een maatstaf.

- Daarnaast wordt er richting gegeven aan de waardering door de huishoudentypen.

Afstemming

Bij de bepaling van de ingreep voor een renovatie spelen twee belangrijke uitgangspunten een rol:

- Wat is de specifieke kwaliteit van het huidige complex? Hierbij gaat het niet alleen om de technische kwaliteit, maar ook om de verhuurtechnische ingrediën-

Tabel 4

Karakteristieken van het wonen en huishoudens, in procenten

Scoring	Woning	Woonomgeving	Beheer
belangrijkste voordeel van het wonen			
Complextypering:			10
- Woninggericht	50 à 70	10 à 40	5 à 30
- Woonomgevingsgericht	25 à 35	50 à 70	5 à 25
- Gemengd - beheergericht	35	20 à 30	35 à 40
Gemiddeld	50	30	20
Huishoudens:			
- 1- en 2-persoons-huishoudens < 50 jaar	55	27,5	17,5
- 1- en 2-persoons-huishoudens > 50 jaar	45	25	30
- Gezinnen	43	36	21

Globaal kan men onderscheid maken tussen de kwaliteitsaspecten van de woning, de woonomgeving en het beheer en het sociale klimaat. De volgende kwaliteitsaspecten zijn met de woning verbonden: afmetingen; voorzieningen; uiterlijk; woonlasten.

De woonomgeving wordt bepaald door: geboden uitzicht, speel-mogelijkheid, aanwezigheid van buurtvoorzieningen en parkeergelegenheid. De kwaliteit van het beheer is uit te drukken in service en onderhoud van de beheerder, de contacten met bewoners en de gezelligheid van de woonomgeving.

Als bewoners moeten aangeven wat het belangrijkste voordeel van het wonen is, dan kunnen ze een van de bovengenoemde kwaliteitsaspecten duiden. Afhankelijk van de geboden kwaliteit en de wensen, richten ze de waardering sterker op een van de drie kwaliteitsgroepen.

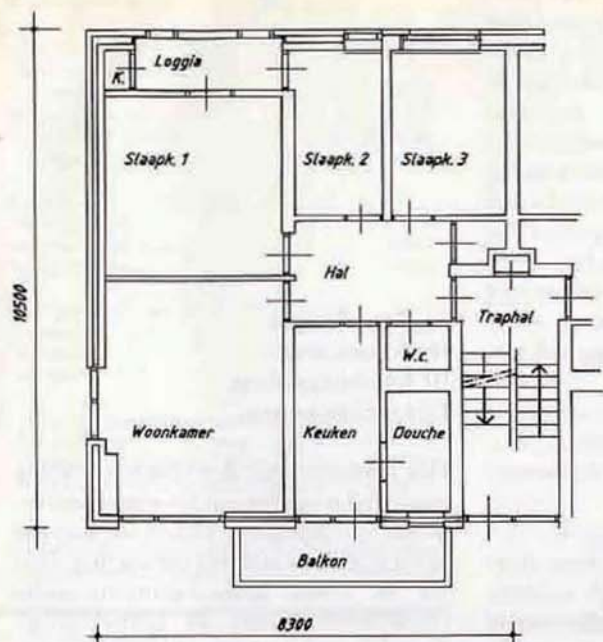
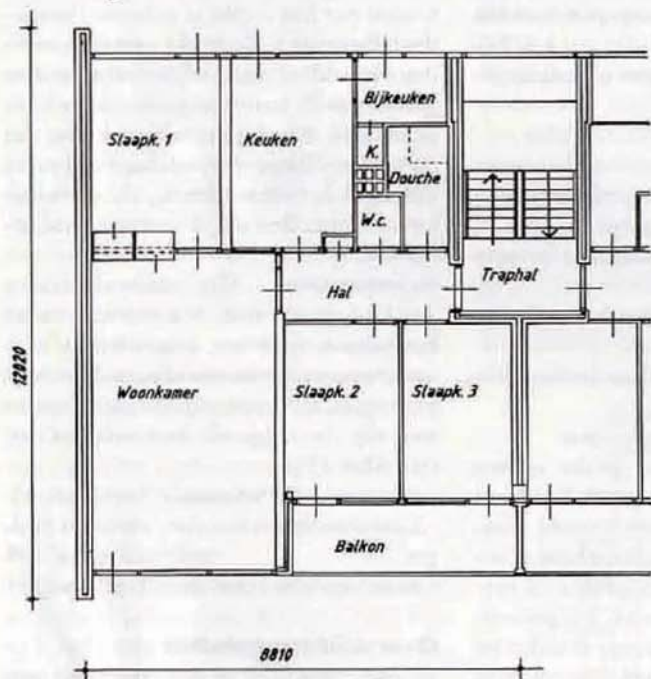


Fig. 5

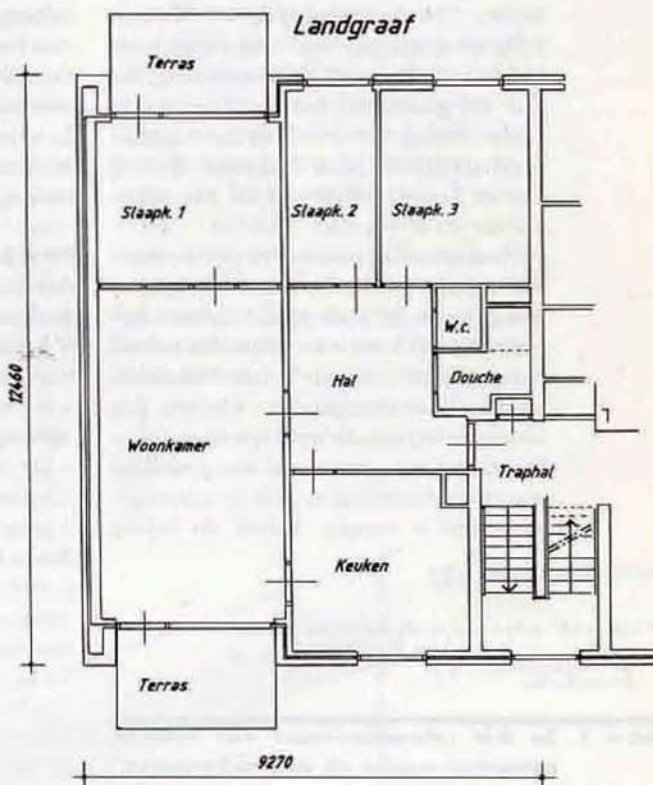
	Hengelo	Hoogeveen	Landgraaf
Bouwjaar	1959	1966	1973
Woonoppervlakte gemiddeld project	47,8 m ²	59,7 m ²	71,8 m ²
- Woonkamer	18,0 m ²	23,5 m ²	26,4 m ²
- Keuken	6,0 m ²	9,8 m ²	13,7 m ²
- Slaapkamer 1	12,0 m ²	9,8 m ²	13,1 m ²
- Slaapkamer 2	8,1 m ²	8,3 m ²	12,3 m ²
- Slaapkamer 3	6,8 m ²	8,3 m ²	6,3 m ²
Woningbezetting	1,46	1,88	1,84
Aantal m ² per persoon	32,8 m ²	31,8 m ²	39,0 m ²
Tevredenheid over de afmetingen	81%	91%	94%

5. Drie karakteristieke plattegronden van portiek-etagewoningen: projecten Hengelo, Hoogeveen en Landgraaf.

Hoogeveen



Landgraaf



ten. Ligt de kracht in kwaliteitsaspecten van de woning, woonomgeving of beheer?

- Voor welke huishoudentypen, resp. doelgroep(-en) moet het bestemd worden.

Stel, men beschikt over relatief kleine woningen met in verhouding hoge huren, gelegen in een buurt met een prettig sociaal klimaat. In dat geval is het niet zinvol bij de renovatie in eerste instantie te kijken naar starters en gezinnen, maar sluit de uitgangssituatie het beste aan bij de gewenste kwaliteit van een- en twee-

persoonshuishoudens ouder dan 50 jaar.

In dit artikel heb ik getracht de gewichten aan te reiken voor de kwaliteitsbalans van vraag en aanbod. Gebruiksevaluaties bieden de mogelijkheid de benodigde hanterbare gewichten te verkrijgen. De gepresenteerde maatstaven zijn daarbij een hulpmiddel.³ Deze maatstaven kunnen dienst doen als referentie voor meetresultaten op complexniveau. ♦

1. Dit artikel is mede gebaseerd op de gegevens van de gebruiksevaluaties, uitgevoerd in de E'novatieprojecten door bureau AGB-Intomart in de jaren 1990 t/m 1992.

2. Ir. M. Liebrechts, 'Onderzoek naar de gebruikskwaliteit van vier woningbouwprojecten', Bureau Bouwhulp, Eindhoven, 1988.

3. Zie ook 'Bewonersoordeel: kwaliteitsmaatstaf', ir. M. Liebrechts en drs. H. Kok, BOUW nr. 10, 1992.

4. Centraal bureau voor de statistiek 'Statistisch jaarboek 1991'.