

HET ACCOMMODEREND VERMOGEN VAN DE HOLLANDSE WONING

14 december, 2011 | door Martin Liebregts

Auteurs: Martin Liebregts en Jelle Persoon

Woningtype als ordeningsprincipe (4)

Het verleden leert

De afgelopen eeuw is er een geweldige prestatie geleverd: het aantal woningen is van 1 miljoen naar 7 miljoen gegroeid. Een geweldige economische waarde is ons ter beschikking gesteld. In geld uitgedrukt is dat op dit moment meer dan 1800 miljard (1). Een gigantisch bedrag in steen, beton en hout als gesteld vermogen. Deze eeuw zal voor een groot deel gelegen zijn in deze rijkdom passend te maken voor de vraag van vandaag en morgen. De eerste kwestie die dan opkomt is: wat is nu precies het aanpassingsvermogen van deze voorraad?

In de praktijk van alledag worden voor de eigenschappen die zich richten op aanpassingsmogelijkheden van woningen en gebouwen meerdere termen gebruikt, variërend van adaptief vermogen, flexibiliteit tot accommoderend vermogen. In alle gevallen gaat het om de mate aan te geven waarin een bestaand gebouw of woning ruimte biedt aan meerdere gebruiksprogramma's of -mogelijkheden. In het recente verleden is hiervoor een heel programma opgetuigd onder de titel: 'IFD (Industrieel Flexibel Demontabel)'. Er is een voortdurende zoektocht naar de geheime formule, zoals in het verre verleden alchimisten poogden goud te maken. De werkelijkheid van alledag is veel eenvoudiger en laat dat ook zien. Zo zijn de circa 2 miljoen woningen van vóór 1945 al meerdere malen aangepast aan de eisen van de tijd. Juist het begrijpen van deze geschiedenis van aanpassingen in de tijd leert ons beter te formuleren wat nu de essentiële kenmerken van de vereiste, resp. gewenste aanpassing zijn.



Begrippen voor eenvoud: aanpassingsvermogen

Voor de aanpasbaarheid van woningen en gebouwen zijn de afgelopen decennia veel woorden gebruikt voor hetzelfde onderwerp of een nuance erop. Te denken valt aan flexibel, adaptief en accommoderend. En al deze woorden zijn gericht op de aanpassing aan een veranderend gebruik. In het recente verleden zijn al een reeks van begrippen gedefinieerd als het om kwaliteitsaanpassing van woningen en gebouwen gaat (2). Ook de begrippen adaptief en accommoderend zijn al uitgebreid besproken (3). Maar nu het begrip 'aanpassing van de woning' centraal staat, is het toch nuttig nog eens specifiek uit de doeken te doen wat de verschillende begrippen van aanpasbaarheid zijn en waar ze op duiden.

Allereerst het begrip *flexibiliteit*, dat duidt op een eenvoudige wijze om de woning of onderdelen ervan aan te passen aan het gewenste gebruik of de optimale bruikbaarheid. In het recente verleden is het begrip in verband gebracht met industrieel en demontabel. Flexibiliteit, en het bijbehorende begrip van flexibel bouwen, richt zich vooral op de techniek en is niet tijdsgebonden. In dit kader richt het begrip van aanpasbaarheid, dat aangeduid wordt met flexibel, resp. flexibiliteit, op de mogelijkheden van bouwdelen of constructies om een veranderend gebruik vorm te geven. Of het nu sparingen in de constructiewand zijn, niet-dragende wanden of dubbele deuren, al deze elementen zijn onder andere bedoeld om ruimten te verbinden of te scheiden. Flexibiliteit kan gedurende de gehele levensduur van een woning een rol spelen en gelden zowel binnen een gebruikswijze als voor gewijzigd gebruik.

Buigzaam is niet voor niets een synoniem voor flexibel.

Een tweede woord dat voor de aanpassing van gebouwen gebruikt wordt, is *adaptief vermogen*. Bij dit begrip gaat het om het passend maken aan veranderende omstandigheden. In relatie tot gebouwen hanteren we dit begrip voor de uitrusting en afwerking, waarbij het gebruik niet essentieel wijzigt. De periode die hierbij een rol speelt, is vijftien jaar. Het moet ruimte scheppen aan een bepaalde mate van individualiteit bij het gebruik. Het adaptief vermogen berust op aanpassingsmogelijkheden, die uitgaan van de eigenheid van de constructie met behoud van vorm.

De laatste loot aan de stam van aanpasbaarheid is het *accommoderend vermogen*. Hierbij gaat het om de aanpassing van het gebouw aan structurele veranderingen in het gebruik. Vooral eigenschappen van het casco spelen hierbij een rol. Ook de mogelijkheid om het casco te kunnen benutten voor een gewijzigd gebruik is essentieel. In wezen moet de woning of het gebouw in overeenstemming te brengen zijn met het gewijzigde gebruik.

Nu de begrippen wat uitgebreider zijn besproken, zijn ze als volgt samen te vatten:

- Flexibiliteit richt zich op eigenschappen van de constructie en de bouwdelen, en de mate waarin deze 'eenvoudig' zijn te wijzigen tijdens de gehele levensduur van een gebouw (technische structuur).
- Adaptief vermogen speelt zich af binnen de bestaande ruimtelijke structuur of vorm. Is de woning bijvoorbeeld in te richten voor verschillende gebruiken en gebruikers? Is een slaapkamer ook tevens als tweede woonvertrek te benutten (ruimtelijke structuur, vertreksgrootte)?
- Accommoderend vermogen richt zich op het casco, de ruimte erbinnen en de mogelijke uitbreidbaarheid. De ruimtelijke structuur is hierbij bepalend (cascostructuur).

Aanpassingsbehoefte

Door een samenspel van maatschappelijke veranderingen zijn de eisen die aan het wonen gesteld worden, structureel veranderd. Globaal zijn drie samenhangende aspecten te benoemen:

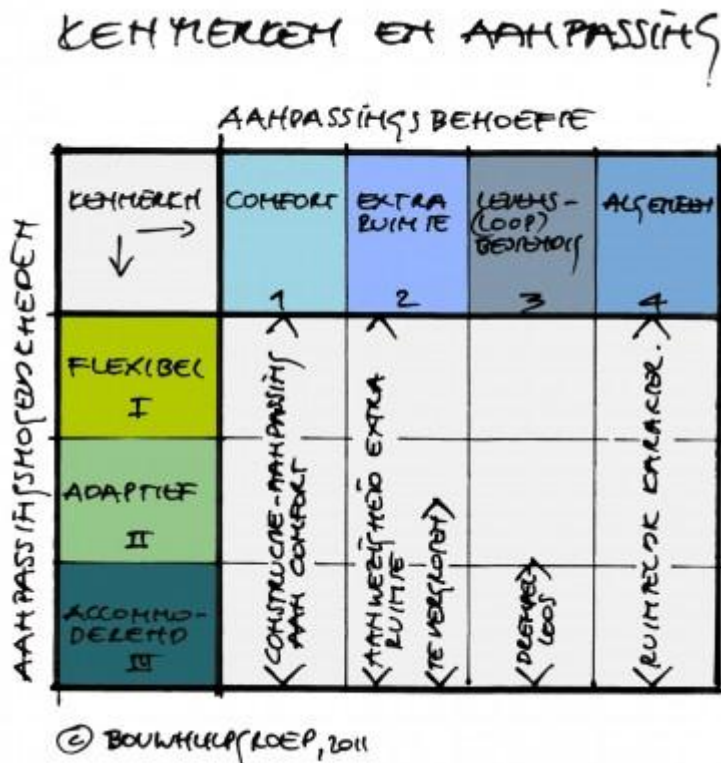
- De economische ruimte in samenspel met de technologische mogelijkheden. In geval het besteedbaar inkomen van wonen toeneemt, stijgt ook de behoefte aan comfort en ruimte. In afgelopen decennia is het aantal m² per persoon structureel toegenomen (verdubbeld) en is het wooncomfort sterk verbeterd door installaties, uitrusting en isolatie.
- De demografische ontwikkeling, die zich vertaalt naar toename van de leeftijd van de bevolking (vergrijzing) en verkleining van de huishoudens (4/5).
- Sociaal culturele veranderingen, die zich vertalen in meer vrije tijd (hobby's) en thuiswerken (6).

Als die ontwikkelingen vertaald worden naar een gewenste woonkwaliteit, dan is te stellen dat:

- Allerlei technologische aanpassingen tot de mogelijkheid moet behoren om aan de toenemende vraag naar comfort op woning-, vertrek en individu-niveau een antwoord te bieden.
- Extra ruimte om invulling in geven aan thuiswerken of hobby (10 à 15 m²).
- Levensloopbestendige woningen, in het bijzonder ruimte op één niveau voor alle functies van het wonen.

Als je de bovengenoemde eisen naar de bestaande woning vertaalt, dan zijn de volgende kenmerken te onderscheiden:

- De bestaande constructie moet aangepast kunnen worden aan de steeds wijzigende comforteisen ten aanzien van verwarming, ventilatie, koeling, geluid, energiebesparing/ -opwekking. En ook op vertrekniveau moet er mogelijkheid tot differentiatie zijn.
- Een extra kamer of ruimte moet aanwezig zijn of kunnen worden toegevoegd zoals zolder, opbouw, aanbouw of uitbouw (vooral grondgebonden woningen).
- De woonruimte moet vergroot kunnen worden tot zo'n 40 à 45 m³ met de erbij behorende ruimtelijkheid.
- Wonen op één niveau, rolstoelgericht.
- Ruimtelijke karakter van een woning moet versterkt worden ofwel een woning is geen optelsom van vertrekken maar de samenhang bepaalt de kwaliteit (woonkamer/keuken).



Het accommoderend vermogen en het woningtype

Bij het vaststellen van het aanpassingsvermogen is de combinatie met de vraag essentieel. Je moet het altijd afzetten tegen de aanpassingsbehoefte. Het is juist de benoeming van de kenmerken, die de kansen van een woningtype voor de toekomst bepaalt. Een illustratie vormt de traditionele doorzonwoning tot de periode 1950 – 1975, waarvan de gemiddelde perceelgrootte circa 150 m² is. De breedte van deze woningen is vrij identiek: circa 6 m¹ hart op hart. Als de eigenschappen van deze woningen worden vergeleken met het schema 'kenmerken en aanpassing' dan scoren ze op alle kenmerken positief. In wezen is alle vrijheid aanwezig om de gewenste aanpassingen te realiseren. Het is tot nu toe het type met de meeste aanpassingsmogelijkheden gebleken.

Mogelijkheden vragen om visie en vervolgens om aanbod

Zonder visie geen toekomst is een oud gezegde die nog altijd geldt. Als je niet weet waar je naar toe wilt, is de waarde van de huidige situatie niet in te schatten. Dus elke beoordeling van de huidige kwaliteit en de erbij behorende aanpassingsmogelijkheden, begint met de benoeming van de aanpassingsbehoefte. Zo niet, is het een zinloze reis. En natuurlijk is de visie op de toekomst gebaseerd op een begrip uit het verleden. Zeker als het om wonen gaat, dat van alle kanten ingebed is in een lange traditie. Vooruitkijken is dan niet hetzelfde als staren in een glazen bol, maar is gebaseerd

op een gevoeld begrip van het verleden.

Het accommoderend vermogen van de Hollandse woning is groot. Het moet alleen gezien worden. En daarvoor is meer nodig dan een 'enge' technische bril.

Bronnen

(1) *De gemiddelde koopprijs van een woning bedroeg in september 2011 circa €247.000. Dit leidt tot een potentiële economische waarde van 1800 miljard euro. De hypotheekschuld bedroeg in 2011 644 miljard euro. De hypotheekschuld van alle privé personen in Nederland is liefst 128% van BNP, in België circa 50 à 60%.*

(2) *Zie eerdere artikelen over begrippen op de Kennisbank bestaandewoningbouw.nl:*

- *'Begrippen maken feiten overbodig (1)', Martin Liebrechts en Haico van Nunen, 27 oktober 2008*
- *'Begrippen maken feiten overbodig (2)', Martin Liebrechts en Arie Verheij, 6 februari 2009*
- *'Begrippen maken feiten overbodig (3)', Martin Liebrechts en Jelle Persoon, 12 februari 2009*
- *'Begrippen maken feiten overbodig (4), sleutelbegrippen bij kwaliteitsaanpassingen', Martin Liebrechts, 1 juni 2011*
- *'Ontwerpkeuzen afstemmen op levensduur', Martin Liebrechts en Haico van Nunen, 20 september 2011*

(3) *'Het begrip adaptief richt zich op de uitrusting en afwerking en de aanpassingen binnen één gebruikswijze en betreft de periode tot vijftien jaar. Het accommoderend vermogen houdt verband met structurele veranderingen in het gebruik. Vooral eigenschappen van het casco spel hierbij een rol'. Adaptief berust op de aanpassing die uitgaat van de eigenheid met behoud van vorm. Uit 'De uitdaging van ander gebruik', Martin Liebrechts en Jelle Persoon, Renovatie nr. 3, juni 2008*

(4)

Bevolking naar leeftijd x 1000			
	totaal	65 en ouder	
1990	14.892	1.906	13%
2000	15.864	2.152	14%
2010	16.575	2.538	15%
2025	17.488	3.798	22%

CBS bevolkingsprognose 2010 – 2060

(5) *Het aantal alleenstaanden zal de komende jaren met bijna 40% toenemen van 2,6 miljoen in 2009 tot 3,6 miljoen in 2050. In 2050 is naar schatting 21% van de bevolking alleenstaand ten opzichte van 16% in 2009. Het aantal alleenstaand huishoudens groeit van 36% in 2009 naar 44% in 2050. Deze toename is het gevolg van vergrijzing en toename van het aantal scheidingen. De huishoudensgrootte daalt daarom van 2,2 personen per huishouden in 2009 naar 2,1 in 2050.*

(6) *Volgens het CBS bestond in 2008 de totale beroepsbevolking uit ruim 7,4 miljoen personen. Ruim 10% werkte thuis of vanuit de eigen woning. Dit komt neer op bijna 765 duizend werkenden. Bijna 185 duizend personen gebruikten de eigen woning als uitvalsbasis voor hun werk. Verder werkten in 2010 ruim 27% van de werknemers een deel van hun gebruikelijke arbeid uren thuis (gemiddeld wordt er 6,2 uur per week thuis gewerkt).*