

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de jaren negentig is de kwaliteit van de sociale woningvoorraad nadrukkelijker de eigen verantwoordelijkheid van lokale partijen geworden. Het Rijk stelt via het Bouwbesluit slechts minimumeisen (veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid) aan nieuw te bouwen en bestaande woningen. Naast regelgeving probeert de overheid de koepelorganisaties van de betrokken partijen te stimuleren om zelf initiatieven te nemen op onderwerpen die de markt (nog) niet, of uit maatschappelijk oogpunt onvoldoende, oppakt. Dit komt dan tot uitdrukking in bijvoorbeeld het Landelijk Handvest Kwaliteit VINEX, in 2000 afgesloten tussen het Ministerie van VROM en een groot aantal bij nieuwbouw betrokken partijen, en het convenant Duurzaam Bouwen en Beheren voor de Sociale Huursector, in 1997 afgesloten tussen het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu, het Ministerie van Economische Zaken, Aedes en een aantal andere partijen.

De aandacht voor de kwaliteit van de bestaande voorraad is in tegenstelling tot de kwaliteit van nieuwbouw nog altijd beperkt. Woningcorporaties bezitten 36% van de totale woningvoorraad. Dit is ongeveer driekwart van de huurwoningvoorraad. De bouwtechnische kwaliteit van de woningvoorraad, in beheer van woningcorporaties, is volgens de Kwantitatieve Woningregistratie '94-'96 in het algemeen goed, maar de woontechnische kwaliteit is onvoldoende. Voor verhoging van de woontechnische kwaliteit, bijvoorbeeld toegankelijkheid voor ouderen en minder-validen, en milieukwaliteit zijn hoge investeringen noodzakelijk (MVRM, 1997). Vooral de kwaliteit van de vroeg-naoorlogse voorraad schiet tekort. In dit deel van de bestaande voorraad is het bezit van woningcorporaties groot. In de vooroorlogse sociale huurwoningvoorraad – 8% van de woningvoorraad van de woningcorporaties – is in de afgelopen decennia al veel geïnvesteerd. Het overgrote deel van de woningvoorraad is opgeknapt. Dat betekent echter niet dat deze woningen ook allemaal voldoen aan de huidige vraag naar woontechnische kwaliteit.

De verzelfstandiging van woningcorporaties heeft geleid tot de ontwikkeling van strategisch voorraadbeleid binnen het kader van sociaal-maatschappelijke doelstellingen en financiële continuïteit. De gewenste samenstelling van de woningportefeuille op de lange termijn en een passend aanbod op de korte termijn, staan in de ontwikkeling van het strategisch voorraadbeleid centraal. Dit leidt tot een gedifferentieerd aanbod in woningen, woondiensten en eigendomsvormen met bijbehorende prijs. Qua technische ingrepen in de woningvoorraad lijken de woningcorporaties steeds meer te kiezen voor de twee uitersten, namelijk voor instandhouding met kleine ingrepen om de woningen een beperkte tijd te kunnen verhuren of sloop gevolgd door vervangende nieuwbouw. Ingrijpende woningverbetering om bijvoorbeeld het woonoppervlak te vergroten komt door onder meer het wegvallen van verbeter subsidies en risicomijdend gedrag van verhuurders in de praktijk weinig voor.

In de Ontwerp Nota Wonen wordt het ontbreken van ingrijpende verbeteringen aan huurwoningen aangestipt (MVRM, 2000b). Opvallend is echter dat in de definitieve Nota Wonen: Mensen, wensen, wonen (MVRM, 2000c) de zinsnede over het ontbreken van ingrijpende voorzieningen is vervallen. Ook de VROM-raad vindt dat er in de nota te weinig aandacht is voor verbetering van woningen en wijken onder handhaving van het woonmilieu (MVRM, 2000c: 307). Transformaties van woonmilieus voeren de hoofdtoon. Een deel van de vooroorlogse en veel van de naoorlogse woningen liggen in zogenaamde buitencentrum woonmilieus en hebben een forse bouw- en woontechnische kwaliteitsachterstand. Dergelijke

woningen met vaak een relatief klein woonoppervlak, voldoen niet aan de kwaliteitsmaatstaven van de toekomst. De verwachting is dat tot 2010 een klein deel van deze woningen zal worden gesloopt. Er zullen dus veel woningen met een matige kwaliteit gehandhaafd blijven. Ingrijpende verbetering van forse delen van de voorraad is dus zeker noodzakelijk om ook in de toekomst deze woningen voor verschillende doelgroepen aantrekkelijk te maken. Het Rijk en lokale overheden verwachten van woningcorporaties een actieve rol in de herdifferentiatie van de vroeg-naoorlogse wijken en in de stedelijke vernieuwing. De veranderingsopgave vraagt uit het oogpunt van woontechnische kwaliteit om grote investeringen en een hoog ambitieniveau van woningcorporaties.

1.2 Probleemstelling

In dit onderzoek stellen we de huidige dynamiek in aanpassingen van de woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad aan de orde. Daarbij richten we ons op de woontechnische kwaliteit van de sociale huursector en staan initiatieven en strategieën van woningcorporaties om de woontechnische kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad te verbeteren centraal. De probleemstelling luidt:

Welke strategieën van woningcorporaties kunnen een bijdrage leveren aan de verbetering van de woontechnische kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad?

1.3 Woontechnische kwaliteit

Het begrip kwaliteit bestaat uit een samenstel van verschillende kwaliteitskenmerken. De Vreeze (1993) hanteert in zijn analyse naar de kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw een driedeling in technische kwaliteit, functionele kwaliteit en esthetische kwaliteit. Het streven naar bruikbaarheid en comfort is te vatten onder functionele kwaliteit. “Functionele kwaliteiten kunnen worden omschreven als eigenschappen van woningen die betrekking hebben op het gebruik van de woning en de daarbij horende plattegrondkarakteristieken: de grootte van de woning, het aantal vierkante meters per persoon, soort en aantal vertrekken, de relaties tussen vertrekken en de technische voorzieningen die bij bepaalde vertrekken horen” (De Vreeze, 1993: 57).

Voor het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties zijn de bouwtechnische kwaliteit, de woontechnische kwaliteit, het woningtype of de woonvorm, de milieukwaliteit, de kwaliteit van de woonomgeving, de stedenbouwkundige kwaliteit, de sociale kwaliteit en de kwaliteit van de dienstverlening van belang (Straub, 2001). De kwaliteitskenmerken hangen uiteraard met elkaar samen. Wij richten onze aandacht op de woning zelf, namelijk de kenmerken van woningen en woongebouwen, die het gebruik en het woongenot van bewoners bepalen. De bouwtechnische kwaliteit komt zijdelings aan de orde. Dat geldt ook voor de kwaliteit van de woonomgeving, de stedenbouwkundige kwaliteit en milieukwaliteit. De aanwezigheid van en het soort voorzieningen bepalen in grote mate de milieukwaliteit van de woning.

Wij definiëren woontechnische kwaliteit iets breder dan functionele kwaliteit volgens De Vreeze. Woontechnische kwaliteit definiëren wij als: eigenschappen van de woning die betrekking hebben op het gebruik van de woning en de daarbij behorende plattegrondkenmerken en voorzieningen.

Bij de plattegrondkenmerken gaat het volgens ons om:

- het volume van de woning (de grootte van de woning);

- de ruimten en indeling van de woning (het aantal en de grootte van de verblijfsruimten en overige ruimten, de indeling en relaties tussen de ruimten);
- buitenruimte(n) van de woning (balkon/loggia, dakterras, tuin), inclusief buitenbergruimte(n) en parkeergelegenheid op eigen terrein.

Onder voorzieningen verstaan wij:

- de uitrusting en afwerking van keuken, badkamer en toilet, warmte- en geluidsisolatie, inbraakwerende voorzieningen, e.d.;
- de installaties: verwarmingsinstallatie en tapwaterverwarming, klimaatregeling, elektrotechnische installatie, verlichting, communicatie en beveiliging, liften (in meergezinswoningen), e.d.

De kwaliteit van de voorzieningen hangt samen met het materiaalgebruik, detaillering, kleurstelling en de onderhoudstoestand. De plattegrondkenmerken hangen nauw samen met het woningtype en de externe en interne toegankelijkheid van de woning.¹ Ook tussen woningtypen, bouwperiode, eigendomsverhoudingen en de sociaal-economische status van buurten en wijken bestaat een grote samenhang. Deze samenhang komt tot uitdrukking in voorraadsegmenten en woonmilieus. De voorraadsegmenten verdelen de woningvoorraad in bouwjaarklassen, met een onderscheid in eengezins- en meergezinswoningen met en zonder lift. Het onderscheid in voorraadsegmenten is voor ons een kapstok bij het bepalen van de woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad en bij het ontwikkelen van verbeterstrategieën.

1.4 Opzet onderzoek en rapportage

De door ons toegepaste onderzoeksmethoden zijn literatuurstudie, interviews en modellering. Wij hebben een algemene verkenning uitgevoerd naar de woontechnische kwaliteit van het aanbod en de vraag hiernaar. Gegevens over de huidige woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad zijn met name onttrokken aan de Kwalitatieve Woningregistratie. De kwaliteit van het aanbod wordt beschreven in hoofdstuk 2. Een onderscheid in voorraadsegmenten is voor ons een kapstok bij het bepalen van de aanwezige woontechnische kwaliteit en de mogelijkheden deze te verbeteren. Voor de vraag naar woontechnische kwaliteit heeft het WoningBehoeft Onderzoek als basis gediend. De vraagzijde beschrijven wij in hoofdstuk 3.

Aan de hand van vraaggesprekken met vertegenwoordigers van drie woningcorporaties in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag zijn initiatieven van woningcorporaties om de woontechnische kwaliteit te verbeteren verkend. Ook zijn interviews gehouden met vertegenwoordigers van het Ministerie van VROM, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting en Aedes Vereniging van woningcorporaties om het beeld te complementeren, en beperkingen, randvoorwaarden en kansen te schetsen. De initiatieven kunnen op gespannen voet staan met algemene maatschappelijke waarden. De initiatieven beschrijven wij in hoofdstuk 4.

In hoofdstuk 5 modelleren wij verbeterstrategieën en koppelen deze aan voorraadsegmenten. Een strategie beschouwen wij als het verbeteren van één of meer prestaties van de woning(en) en/of het woongebouw gekoppeld aan de uitvoeringswijze. De uitvoeringswijze heeft te maken met het ingreepniveau: complex- of celsgewijs, of de uitvoering in bewoonde en/of

¹ Een woningtypologie op basis van bouwkundige oplossingen wordt vaak gebaseerd op de relatie tot het beganegrondniveau, horizontale en verticale aanliggende woningen en het aantal verdiepingen.

onbewoonde staat wordt uitgevoerd, de geboden keuzevrijheid aan huurders en de verantwoordelijke partij voor de uitvoering: woningcorporatie, huurder of huurdersgroep.

2. Woontechnische kwaliteit van de voorraad

2.1 Inleiding

Vanaf 1901 tot heden zien we vele kleine en soms grote aanpassingen in de bouwregelgeving. Veelal gaat het om het aanscherpen (verzwaren) van eisen. Het gevolg hiervan is dat er kwaliteitssprongen tussen verschillende voorraadsegmenten zichtbaar zijn.

In paragraaf 2.2 beschrijven we beknopt de ontwikkelingen in de woontechnische bouwregelgeving. De totale Nederlandse woningvoorraad en de sociale huurwoningvoorraad naar aantallen, bouwjaarklassen en typen wordt beschreven in paragraaf 2.3. In paragraaf 2.4 analyseren wij de bouw- en woontechnische kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad. De kwaliteit per voorraadsegment komt vervolgens in paragraaf 2.5 aan bod.

2.2 Bouwtechnische regelgeving

De bouwtechnische voorschriften die de rijksoverheid stelt aan nieuw te bouwen en bestaande woningen zijn sinds 1992 opgenomen in het Bouwbesluit, gebaseerd op de Woningwet. In de Woningwet zijn daarnaast bepalingen opgenomen omtrent aanschrijving, de bouwvergunning en staan de onderwerpen genoemd die gemeenten in hun bouwverordening moeten regelen. De Woningwet vormde ook de basis voor de introductie van de 'Voorschriften en Wenken' voor gesubsidieerde woningbouw in 1946. De V&W waren van grote invloed op de woontechnische kwaliteit van de woningvoorraad.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan de veiligheid, gezondheid en bruikbaarheid van nieuwe en bestaande woningen en woongebouwen. Aan nieuwe woningen worden ook eisen gesteld aan de energiezuinigheid. In de loop der tijd zijn de eisen sterk gewijzigd. Soms zijn de eisen tegenstrijdig. Een voorbeeld betreft de bruikbaarheideisen. Vanaf 1924 is een drinkwatertappunt in de woning verplicht als binnen 30 meter van de woning een nutsleiding aanwezig is. Vanaf 1927 is in de regelgeving voor nieuwbouw voor het eerst sprake van een keuken, spoelruimte of wasruimte. Vanaf 1952 vereist de overheid in de keuken een aanrecht, een kraan boven de gootsteen, een aansluiting op de riolering en bij de aanwezigheid van gas ook een aansluitpunt voor een warmwatertoestel. De aanwezigheid van een 'waskamer' (badkamer) en toilet worden in 1946 in de regelgeving verankerd en verder aangescherpt in 1951 en 1965. De eisen aan de keukeninrichting zijn in het Bouwbesluit van 1992 neerwaarts bijgesteld. Er is slechts nog sprake van een opstelplaats voor een aanrecht en voor een kooktoestel in een verblijfsruimte in de woning. Het gewijzigde Bouwbesluit van 1999 bepaalt dat, mede vanuit het oogpunt van het verminderen van sloopafval, een woning zonder keukenblok en toilet- en badkamerinrichting mag worden opgeleverd. Vanzelfsprekend moeten wel de ruimten en de aansluitpunten aanwezig zijn.

Voorbeelden waarbij de invloed van de bouwvoorschriften op de woningbouw duidelijk zichtbaar worden, zijn de Voorschriften en Wenken van 1965. In de V&W 1965 werden aanmerkelijk hogere eisen gesteld aan het woonoppervlakte en aan de ruimten in de woning in vergelijking met die volgens de V&W 1951. Ook werden voor het eerst eisen gesteld aan de isolatie van het dak. In 1976 werden in de V&W 1976 de geluids- en warmte-isolatie-eisen verder opgevoerd, niet de woontechnische bepalingen. In het gewijzigde Bouwbesluit van 1996 werd de Energieprestatienorm ingevoerd die inmiddels verder is aangescherpt. Voorbeelden van technologische doorbraken met grootschalige gevolgen voor de woningbouw zijn bijvoorbeeld de introductie van de betonconstructies aan het begin van de

twintigste eeuw, de introductie van systeembouw in de jaren vijftig, de grote elementenbouw in de jaren zestig en de (betaalbare) grootschalige introductie van de lift in de jaren zestig.² De bouwtechnische regelgeving geeft de ondergrens voor de bouw- en woontechnische kwaliteit aan. Alle woningen dienen in ieder geval te voldoen aan de minimale eisen van het Bouwbesluit. De rijksoverheid stelt geen eisen aan de energiezuinigheid van bestaande woningen en woongebouwen. Om de energiezuinigheid te stimuleren is wel een instrument ontwikkeld: het Energieprestatieadvies (EPA). B & W kunnen een eigenaar aanschrijven tot het treffen van 'voorzieningen' als de kwaliteit van de woning is gezakt tot onder het niveau van de eisen voor bestaande woningen en woongebouwen volgens het Bouwbesluit.

2.3 De Nederlandse woningvoorraad

In 2001 telt Nederland ruim 6,5 miljoen woningen. Ongeveer 71 procent is een eengezinswoning en 29 procent een meergezinswoning (MVRM, 2000d). Het aandeel eengezinswoningen in de grote steden is veel lager dan gemiddeld.

De eengezinswoningen bestaan voor het grootste deel uit rijtjeswoningen: ongeveer 40% van alle eengezinswoningen staat midden in een rij, terwijl bijna 25% op een hoek van een rij(tje) staat. De overige 35% is gelijk verdeeld in vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen. De vrijstaande woningen zijn grotendeels vooroorlogs. Bijna 80% van alle woningen in Nederland had in 1995 een tuin; een kwart van de woningen een garage (MVRM, 1997).

Van de totale woningvoorraad was op 1 januari 1999 23% vooroorlogs, 12% gebouwd tussen 1945 en 1959, 18% gebouwd tussen 1960 en 1970, 19% gebouwd tussen 1971 en 1980, 17% gebouwd tussen 1981 en 1990 en 11% gebouwd vanaf 1991. De verschillen per provincie zijn groot. In Amsterdam is bijvoorbeeld de helft van de woningvoorraad vooroorlogs.

Bijna de helft van de woningen in Nederland wordt gehuurd (48 procent) en de rest is koop (52 procent). Van de huurwoningen is het overgrote deel in handen van woningcorporaties (circa 2,3 miljoen). De rest (0,8 miljoen) is in handen van particuliere en institutionele verhuurders. Bij een doorgezette trendmatige ontwikkeling is in 2010 58% van de woningvoorraad een koopwoning. Het streven van het Ministerie van VROM is erop gericht om in 2010 ongeveer 65% van de woningvoorraad uit eigen woningen te laten bestaan (MVRM, 2000c). Om dit doel te bereiken dienen op een grootschalige manier huurwoningen te worden verkocht, waaronder 500.000 huurwoningen van woningcorporaties. De haalbaarheid en wenselijkheid hiervan wordt door diverse betrokken partijen in twijfel getrokken.

In de periode 2000-2010 wordt naar schatting ruim €150 miljard (340 miljard gulden) geïnvesteerd in de woningbouw. Het gaat om €14 miljard voor nieuwbouw, €4,5 miljard voor sloop en samenvoegingen, €32 miljard voor verbouw en woningverbetering en €4,5 miljard voor ingrepen in de woonomgeving (MVRM, 2000c). De verwachting is dat er in de periode 2000-2004 circa 80.000 woningen per jaar en in 2005-2010 circa 70.000 woningen per jaar worden bijgebouwd waarvan tweederde deel op aangewezen VINEX-locaties. Het lijkt erop dat de nieuwbouwproductie deze aantallen echter niet haalt. Daarnaast worden er

² Koffijberg (1997) beschrijft uitvoerig de besluitvorming over de 'Proeve van nieuwe voorschriften en wenken 1973' en hoe dit een breuk markeert in de trend van normverhoging op woontechnisch beleid. De woontechnische bepalingen uit de Proeve zijn in de Voorschriften en Wenken 1976 niet overgenomen. Men besloot het oude niveau van de V&W 1965 te handhaven.

per jaar circa 13.000 woningen aan de voorraad onttrokken door sloop en circa 8.000 woningen door samenvoegingen.

Sociale huurwoningvoorraad

De sociale huurwoningvoorraad is circa 2,3 miljoen woningen groot. Deze voorraad bestond in 1998 voor 49% uit eengezinswoningen, 22% uit meergezinswoningen zonder lift, 16% uit meergezinswoningen met lift en 12% valt in de categorie overig (Aedes, 2000). De verschillen per provincie zijn groot. Een groot deel van de eengezinswoningen staat in Noord-Brabant en Gelderland. In de Randstad staan vooral meergezinswoningen. Zo is in Zuid-Holland slechts ruim 27% van de woningen van corporaties een eengezinswoning.

Van de woningvoorraad van woningcorporaties is 8% vooroorlogs, 32% gebouwd in de periode 1946-1967, 18% gebouwd in de periode 1968 en 1974, 28,6% gebouwd tussen 1975 en 1987, 6% gebouwd tussen 1988 en 1991 en 8% gebouwd vanaf 1992 (Aedes, 2000). Een relatief groot deel van de woningen is dus gebouwd in de korte periode tussen 1968 en 1974, toen de woningproductie in Nederland zijn hoogtepunt beleefde. In de provincies Noord-Holland en Zuid-Holland en in mindere mate in Overijssel en Groningen hebben de woningcorporaties relatief veel vooroorlogse woningen in bezit. Deze woningen staan vooral in de grote steden.

Bijlage 1 geeft een overzicht van het aantal woningen en aantal sociale huurwoningen naar woningtype en bouwjaarklasse.

2.4 Kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad

Er is redelijk veel bekend over de kwaliteit van de woningvoorraad. De belangrijkste bron daarvoor is de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR). De laatst gerapporteerde KWR '94-'96 geeft informatie over de bouwtechnische kwaliteit, de woontechnische kwaliteit (afmetingen van ruimten, aanwezigheid voorzieningen en de toegankelijkheid voor ouderen) en de milieukwaliteit (duurzaamheid en energiebesparing) (MVRM, 1997).³ In totaal gaat het om 6,2 miljoen woningen.

De laatst gemeten kwaliteitsachterstand van de woningvoorraad uitgedrukt in herstelkosten bedraagt ruim €18 miljard (gemiddeld circa €3.200 per woning, exclusief de kosten van funderingsherstel). De sociale huurwoningen hebben relatief gezien de minste kwaliteitsachterstand gevolgd door de eigen woningsector; de particuliere huurwoningen staan er relatief gezien het slechtste voor (MVRM, 1997).

De KWR '94-'96 toont aan dat de warmte-isolatie in de bestaande voorraad nog steeds te wensen overlaat. Ook de toegankelijkheid van delen van de woningvoorraad is een aandachtspunt.

³ De Kwalitatieve Woningregistratie is een landelijk representatief onderzoek naar de kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad, uitgevoerd in opdracht van het Ministerie van VROM. De KWR is uitgevoerd in 1975 (Kwalitatief Woningonderzoek; KWO), 1983-1985, 1989-1991 en 1994-1996. Kenmerkend aan de KWR is dat woningen geïnspecteerd worden door een bouwtechnisch geschoolde opnemer. Het gaat om de registratie van fysieke, objectief waarneembare kenmerken. Daarnaast worden bewoners geïnterviewd. In de periode 1994-1996 werd de KWR voor de vierde keer uitgevoerd, waarbij 15.000 woningen werden geïnspecteerd. In de KWR 1999-2001 wordt specifiek aandacht besteed aan het thema stedelijke vernieuwing.

Bouwtechnische herstelkosten sociale huurwoningvoorraad

De gemiddelde bouwtechnische herstelkosten in de sociale huursector bedroegen in 1995 iets minder dan €1.910 per woning. De herstelkosten van de vooroorlogse sociale huurwoningen liggen daar duidelijk boven (€3.090), de vroeg-naoorlogse woningen er iets boven (€2.500) en de woningen gebouwd na 1968 er ver onder (€1.140). De totale bouwtechnische herstelkosten in de sociale huursector bedragen in 1995 €4,5 miljard (exclusief de kosten van funderingsherstel). De gemiddelde herstelkosten voor vooroorlogse woningen in de sociale huursector zijn in de periode 1990-1995 sterk afgenomen. Veel vooroorlogse woningen zijn klaarblijkelijk ingrijpend verbeterd of gesloopt.

In tabel 2.1 is een overzicht opgenomen van de bouwtechnische kwaliteit van de sociale huurwoningen gerelateerd aan (een grove) bouwjaar-klasse-indeling. Tevens is in de tabel een vergelijking gemaakt met de kwaliteit van de totale woningvoorraad. Duidelijk wordt dat de bouwtechnische kwaliteit van de vooroorlogse sociale huurwoningen aanzienlijk slechter is dan het landelijk gemiddelde van de totale woningvoorraad. De reden waarom de bouwtechnische kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad toch beter is dan gemiddeld ligt aan het relatief geringe aantal vooroorlogse woningen en de 'oververtegenwoordiging' van laat-naoorlogs bezit.

Tabel 2.1

Sociale huurwoningvoorraad naar bouwjaar-klasse en bouwtechnische kwaliteitsklasse (aantal woningen x 1000), in 1995

| | Goed | Redelijk | Matig/Slecht | Totaal |
|-----------------------|-------------|-----------|--------------|--------------|
| < 1945 | 199 (76%) | 41 (16%) | 20 (8%) | 260 (100%) |
| 1945-1968 | 742 (82%) | 131 (14%) | 40 (4%) | 913 (100%) |
| >1968 | 1.118 (95%) | 53 (4%) | 9 (1%) | 1.180 (100%) |
| Totaal sociale huur | 2.059 (87%) | 225 (10%) | 69 (3%) | 2.353 (100%) |
| Totaal woningvoorraad | 5.030 (81%) | 807 (13%) | 356 (6%) | 6.193 (100%) |

Bron: Bestanden KWR 1994-1996 (bewerking).

Woninggrootte en ruimten

Het gemiddeld woningoppervlakte (binnenwerks kernoppervlak (bko)) in de sociale huursector was volgens de KWR '94-'96 voor eengezinswoningen 83 m² en meergezinswoningen 75 m² (MVRM, 1997).

Scholte en Damen hebben een nadere analyse uitgevoerd naar enkele woontechnische eigenschappen van de woningen op basis van de KWR (Scholte en Damen, 1998). Deze cijfers hebben overigens betrekking op de totale woningvoorraad. Het woningoppervlakte stellen zij voor de beleving van de woontechnische kwaliteit en de positie op de woningmarkt centraal. Eengezinswoningen met een binnenwerks kernoppervlak minder dan 80 m² en meergezinswoningen met een bko minder dan 70 m² (omdat hier sprake is van minder verkeersruimte) zijn volgens Scholte en Damen (te) klein. Dat betekent dat bijna 1,4 miljoen woningen te klein zijn en mogelijk een probleem gaan vormen, de zogenoemde 'probleemwoningen'. Daarvan zijn ruim 1,2 miljoen woningen gebouwd voor 1968.

Verdergaande eisen stellen Scholte en Damen aan de afmetingen van de woonkamer, keuken en badkamer. Een woonkamer is 'krap' als de oppervlakte minder dan 20m² is. De ruimte biedt dan weinig variatiemogelijkheden voor de inrichting, met minimale loopruimten, en zonder een specifiek zit- en eetgedeelte. 16% van de voorraad aandachtswoningen heeft een krappe woonkamer en maar liefst 69% een 'niet al te ruime' (20-25 m²). Relatief vrij weinig woningen (8%) hebben een krappe keuken van minder dan 6m². Van de 'probleemwoningen' heeft een kwart een krappe badkamer van minder dan 2 m² (zogenoemd kasttype).

De meeste woningen beschikken over een buitenruimte. 9% van de vooroorlogse portieketagewoningen beschikt daar niet over. Van de woningen die tot de aandachtsgroep behoren, beschikt 96% niet over een garage of carport op eigen terrein. Voor de andere woningen is dat 68%.

Interne en externe toegankelijkheid

De externe toegankelijkheid van de woningen en interne toegankelijkheid of gelijkvloersheid van de woningen is, door een toenemend aantal mensen (ouderen) met mobiliteitsproblemen, een belangrijk aspect van de woontechnische kwaliteit. Voor de interne toegankelijkheid geldt dat in de woning geen niveauverschillen mogen voorkomen. De primaire ruimten: woonkamer, keuken, toilet, badkamer en één slaapkamer moeten op één bouwlaag liggen.

In tabel 2.2 is de Nederlandse woningvoorraad van 1995 ingedeeld naar externe en interne toegankelijkheid. Hieruit blijkt dat er in 1995 1,3 miljoen woningen gelijkvloers en eenvoudig toegankelijk zijn van buitenaf. Er is maximaal 20 millimeter te overbruggen naar de voordeur. Een dergelijke opstap is gemakkelijk weg te werken. Het grootste deel van deze woningen is gebouwd na 1968. Bijna de helft van de woningen is een sociale huurwoning (600.000). Globaal was in 1995 20% van de Nederlandse voorraad in potentie geschikt voor minder-valide ouderen. Van de 65+-ers is bijna 40% in een dergelijke woning gehuisvest. Uit hoofdstuk 3 blijkt dat de behoefte aan dergelijke woningen het aanbod overstijgt.

Tabel 2.2

Externe en interne toegankelijkheid woningvoorraad (aantal woningen x 1000), in 1995

| | Gelijkvloers | Niet-gelijkvloers | Totaal |
|--|--------------|-------------------|--------------|
| Eenvoudig toegankelijk (opstap tot 20 mm) | 1.326 | 3.794 | 5.120 |
| In potentie toegankelijk | 178 | 327 | 505 |
| Na flinke kosten toegankelijk (opstap > 3m) | 500 | 71 | 571 |
| Totaal | 2.004 | 4.191 | 6.195 |

Bron: MVRM, 1997.

Intern toegankelijke woningen kunnen worden beschouwd als woningen die 'opplusbaar' zijn. In de overige woningen kan alleen via trapliften iets aan de interne toegankelijkheid worden gedaan (Hooimeijer, e.a, 1997). Voor geschiktheid van een woning voor minder-validen en ouderen is overigens wel meer nodig dan alleen gelijkvloersheid en goede toegankelijkheid van buitenaf. Te denken valt in dit kader aan de normen voor aanpasbaar bouwen en verbouwen van woningen (Everard, 1997). Ook in de koopsector zullen forse aanpassingen moeten worden doorgevoerd. Een groot deel van de koopwoningen die overwegend gebouwd

zijn als eengezinswoningen, voldoet niet aan toegankelijkheidseisen. Veel van deze woningen zijn wel met aanpassingen, zoals het aanbrengen van een traplift, geschikt te maken.

Voorzieningen

Uit de KWR blijkt dat in 1995 bijna alle woningen in Nederland een toilet, bad of douche en een keuken hebben. Ook onverwarmde woningen komen niet meer voor. Qua uitrusting zijn de meest basale voorzieningen dus aanwezig. Het uitrustingsniveau van met name meergezinswoningen verdient nog de nodige aandacht. Voor bewoners van meergezinswoningen is het gewenst wanneer het complex beschikt over een aantal voorzieningen die het dagelijks woongemak en de sociale veiligheid verhogen. Een lift, elektrische deurontgrendeling en een bezoekersintercom zijn daar voorbeelden van.

In tabel 2.3 is een overzicht opgenomen van een aantal voorzieningen die in meergezinswoningen in de sociale huursector voorkomen. Zo blijkt dat in 1995 slechts 38% van de meergezinswoningen in de sociale huursector is ontsloten met een lift. Dit percentage is overigens wel wat hoger dan de cijfers voor de totale voorraad meergezinswoningen in Nederland, namelijk 35% (MVRM, 1997).

Tabel 2.3

Aanwezigheid voorzieningen meergezinswoningen sociale huursector, 1995

| Voorziening | Percentage |
|-------------------------------|------------|
| Lift | 38 |
| Bezoekersintercom | 65 |
| Elektrische deurontgrendeling | 69 |
| Briefkasten | 78 |
| Vuilcontainer | 28 |
| Vuilstortkoker | 8 |
| Huismeester | 20 |

Bron: Bestanden KWR 1994-1996 (bewerking).

Vandalisme, inbraak en bekladding zijn aspecten die samenhangen met sociale veiligheid. Sociale veiligheid vatten wij niet onder woontechnische kwaliteit, maar hangt hier natuurlijk wel mee samen. De sociale woningbouw komt er op het punt van sociale veiligheid wat slechter uit dan de particuliere huursector en koopsector. Het probleem doet zich tevens wat meer dan gemiddeld voor in de middelgrote en grote steden en speelt vooral in straten en buurten met een relatief groot aandeel (wat oudere) meergezinswoningen. Het ligt daarom voor de hand dat veel aandacht wordt gegeven aan het beheer van algemene ruimten in meergezinswoningen. Twee op de drie meergezinswoningen is in 1995 uitgerust met een bezoekersintercom en elektrische deurontgrendeling. Vanuit veiligheidsoptiek is het niet gewenst dat trappenhuizen en souterrains openbaar toegankelijk zijn. Dit is dan ook bij steeds minder meergezinswoningen het geval. Bij 6% van de woningen is anonieme toegang van het souterrain mogelijk. 19% van de trappenhuizen is nog anoniem binnen te gaan (MVRM, 1997).

In de KWR worden drie niveaus van inbraakwerendheid onderscheiden: laag (niet of nauwelijks voorzieningen, beperkt en uitgebreid). Van de 'probleemwoningen' heeft 39% van de woningen een lage inbraakwerendheid en 56% een beperkte inbraakwerendheid (Scholte en Damen, 1997).

Verwarmingsinstallatie, warmte-isolatie en besparing energiegebruik

Van de ruim 6 miljoen woningen in Nederland had in 1995 ongeveer 75% centrale verwarming, 15% lokale verwarming in de vorm van kachels, haarden en dergelijke en 10% van de woningen was aangestoten op stads- en/of blokverwarming. Van de sociale huurwoningen had in 1995 68% centrale verwarming; waarvan 37% een conventionele c.v.-ketel, 48% een verbeterde rendementsketel en 15% een hoog-rendementsketel (MVRM, 1997). Uit een vergelijking met de resultaten van de vorige KWR blijkt dat het aantal woningen met lokale verwarming afneemt. Lokale verwarming komt vooral voor in de wat oudere woningen en in verhouding veel meergezinswoningen. Blokverwarming of collectieve centrale verwarming komt verhoudingsgewijs veel voor bij meergezinswoningen gebouwd na 1968 in de huursector (32%).

In de Voorschriften en Wenken 1965 en de Modelbouwverordening van 1965 zijn voor het eerst eisen opgenomen met betrekking tot de thermische isolatie van nieuw te bouwen woningen. De normen zijn zoals aangegeven in paragraaf 2.1 vervolgens diverse keren aangescherpt. Het overgrote deel van de bestaande voorraad heeft daarom een relatief laag warmte-isolatie-niveau. Van de woningvoorraad in Nederland beschikte in 1995 57% over dubbelglas, 41% over muurisolatie, 50% over dakisolatie en 22% over vloerisolatie. Van de sociale huurwoningen, gebouwd na 1968, heeft 68% voor minstens de helft van de ramen dubbelglas. Een kwart van die woningen is volledig uitgerust met dubbelglas. Van de vooroorlogse sociale huurwoningen heeft 25% voor minstens de helft van de ramen dubbelglas. Overigens schetst het Woningbehoefte Onderzoek '98 enkele jaren later een positiever beeld (MVRM, 2000a). Volgens het WBO '98 is 85% van de woonkamers voorzien van dubbelglas. Het aandeel woningen zonder isolatie bedraagt volgens dit onderzoek iets meer dan 9%. Veel woningen hebben de afgelopen jaren een zogenaamde na-isolatiebeurt gehad. Het betreft veelal het aanbrengen van dubbelglas in kozijnen en gevel- en/of dakisolatie. Het totaal aantal ongeïsoleerde woningen bedraagt 456.000. Het grootste deel bestaat uit huurwoningen (71%). Iets meer dan de helft van het totaal aantal ongeïsoleerde woningen bestaat uit meergezinswoningen (53%).

Sanitair en besparing watergebruik

Op het watergebruik kan men onder meer besparen door op het toiletreservoir een spaarknop aan te brengen. Van alle woningen heeft 28% in 1998 een dergelijk watersparend toilet. In de sociale huursector is dat percentage aanzienlijk hoger, namelijk 36%.

2.5 Voorraadsegmenten

We kunnen de woningvoorraad in een aantal voorraadsegmenten verdelen op basis van bouwjaarklassen, met een onderscheid in eengezins- en meergezinswoningen. De bouwjaarklassen zijn een vertaalslag van de op dat moment geldende bouwvoorschriften en financiële normeringstelsels voor gesubsidieerde woningbouw, technologische doorbraken en toegepaste bouwmethoden (traditioneel, systeembouw, grote elementenbouw en gemengde bouwsystemen) en de bouwconjunctuur (de economische crisis eind jaren twintig, de vroeg-naoorlogse periode met grote woningnood, de grote woningproductie begin jaren zeventig, enz). Wij onderscheiden de volgende bouwjaarklassen en voorraadsegmenten:

- meergezins, vooroorlogs;
- eengezins, vooroorlogs;
- meergezins, gebouwd in de jaren 1946 - 1975 (middelhoogbouw en hoogbouw);

- eengezins, gebouwd in de jaren 1946 - 1975;
- meergezins, gebouwd vanaf 1976;
- eengezins, gebouwd vanaf 1976.

Hieronder beschrijven wij deze segmenten. Soms maken we een nader onderscheid in bouwjaarklassen of naar woningtypen.⁴

Vooroorlogse meergezins- en eengezinswoningen

In de vooroorlogse voorraad is een nader onderscheid mogelijk in woningen gebouwd tot 1920 en na 1920. De woningvoorraad tot 1920 kenmerkt zich door de zogeheten revolutiebouw door particuliere investeerders, naast bescheiden initiatieven van woningcorporaties en filantropische instellingen. De trek van het platteland naar de steden in de negentiende eeuw veroorzaakte een omvangrijke nieuwbouwgolf door particuliere investeerders, die in het algemeen weinig oog hadden voor de woonomstandigheden. Woningen werden gestapeld in drie tot vier lagen in dichtbebouwde wijken, met krappe trappenhuisen, kleine kamertjes, slechte geluidsisolatie en vaak als buitenruimte een klein balkon om de was te drogen. In de massief gemetselde gevels zijn grote ramen aangebracht. De smalle en diepe plattegronden zijn vaak in twee beuken verdeeld: een brede en een smalle beuk. De brede beuk (woongedeelte) werd soms in drie vertrekken gedeeld, zodat een tussenslaapkamer ontstond.

De woningen gebouwd tussen 1920 en 1940 zijn in het algemeen van aanzienlijk hogere kwaliteit dan de woningen uit het begin van de twintigste eeuw. Woningcorporaties leggen zich in de eerste decennia na de inwerkingtreding van de Woningwet toe op het realiseren van kwalitatief goede en betaalbare huisvesting in een goede woonomgeving. In het begin van de jaren twintig van de vorige eeuw komt deze ontwikkeling in een stroomversnelling. Voor een deel van woningproductie vormen de Engelse tuinsteden een grote inspiratiebron. De woningen gebouwd na 1920 zijn veelal ondergebracht in half open en gesloten bouwblokken van drie tot vier lagen. Daarnaast worden ook eengezinswoningen en boven- en benedenwoningen gerealiseerd. De stedenbouwkundige opzet biedt groen aan de achterzijde van de woningen. De woningen zelf zijn veelal klein en sober. Iedere woning heeft wel een tuin of balkon. Een badruimte ontbreekt aanvankelijk, maar deze voorziening is vaak wel opgenomen in de latere woningbouw uit de jaren dertig. De bouwtechnische staat van de woningen uit deze periode is wisselend, maar is wel aanzienlijk beter dan van woningen gebouwd voor 1920. In de periode 1920-1940 zijn nieuwe constructiewijzen (spouwmuur) en nieuwe materialen (beton, staal) geïntroduceerd.

Ingrepen aan vooroorlogse woningen

Een deel van de woningen van voor 1920 is tijdens de stadsvernieuwing na 1970 gesloopt. Een ander deel is tussen 1970 en 1990 – soms zeer ingrijpend – verbeterd, als dat bouwtechnisch enigszins verantwoord was. Met name de staat van de fundering was bepalend. De woningen zijn in het algemeen van binnenuit geïsoleerd. De nieuwe vloeren en daken zijn van hout. Kozijnen kunnen van hout, kunststof of metaal zijn.

De woningen gebouwd na 1920 zijn vaak een of meer keer gerenoveerd. Complexen met bouwtechnische en ernstige funderingstechnische problemen zijn veelal gesloopt.

Woningen gebouwd in de jaren 1946 - 1975

⁴ De beschrijvingen zijn gebaseerd op diverse bronnen. De belangrijkste daarvan zijn de studies van Thijssen (1990a en b, 1999).

In deze voorraad is een nader onderscheid mogelijk in woningen gebouwd voor en vanaf 1968.⁵ In de vroeg-naoorlogse periode lag het primaat voor de nieuwbouw van woningen bij woningcorporaties en gemeentelijke woningbedrijven. Er was sprake van een groot kwantitatief woningtekort waaraan op een snelle en effectieve manier tegemoet moest worden gekomen. In totaal zijn in deze periode 2,5 miljoen woningen gerealiseerd. Ongeveer de helft hiervan is in bezit van woningcorporaties. Daarvan zijn er circa 770.000 gebouwd voor 1968 en nog eens 460.000 in de periode 1968-1975.

Er kunnen drie representatieve woningtypen worden onderscheiden, namelijk:

- meergezinswoningen, middelhoogbouw met een portiek- of een galerijontsluiting gebouwd voor 1968 zonder lift;
- meergezinswoningen, middelhoogbouw en hoogbouw gebouwd vanaf 1968 met lift;
- eengezinswoningen.

Meergezinswoningen 1946-1975

De meergezinswoningen met een portiekontsluiting zijn veelal kleine woningen met minimale woontechnische voorzieningen (sanitair, keuken). De woningen hebben vaak een klein (soms deels inpandig) balkon. Tot 1967 is in de badkamer veelal een lavet en wastafel aangebracht. Kasten zijn gemetseld van lichte steen of er zijn vaste kasten getimmerd. De kastenwanden doen vaak dienst als afscheiding tussen slaapkamers, waardoor geluidsoverlast kan ontstaan. De gestapelde galerijflats zijn vaak wat groter dan de genoemde portiekvariant. Ze kennen echter ongeveer dezelfde woontechnische beperkingen.

De portiekwoningen zijn in verschillende bouwsystemen uitgevoerd. De meest voorkomende bouwwijze is de traditionele bouw met gevels van metselwerk en vloeren van betonplaten. De gevels zijn tot 1967 vaak uitgevoerd als spouwmuurloze constructie. In plaats daarvan past men tot 1967 veelvuldig steensmuren met klamp toe. Kozijnen zijn meestal gemaakt van vurenhout. Tot ongeveer 1956 kunnen woningscheidende vloeren van hout worden aangetroffen. De daken zijn in meerderheid uitgevoerd als platdak met bitumineuze dakbedekking. De portiek- en galerijwoningen zijn thermisch en akoestisch niet of nauwelijks geïsoleerd. De voor- en achtergevels zijn vaak matig tot slecht geïsoleerd. In de middelhoogbouw zijn vanaf 1960 veel gevelbanden en verdiepingshoge puien (vliesgevels) toegepast. Hardhouten kozijnen komen veel voor. De kopgevels zijn vaak uitgevoerd in metselwerk en eveneens bij oplevering niet of nauwelijks voorzien van isolatiemateriaal. Doorgestorte vloer- en balkonconstructies vormen koudebruggen.

De middelhoogbouw- en hoogbouwflats gebouwd na 1967 kennen een grote verscheidenheid. Een overeenkomst is dat ze uit meer dan vier bouwlagen bestaan en voorzien zijn van liften. De woningen zijn, onder invloed van de V&W 1965, vaak redelijk ruim van opzet (in vierkante meters en aantal vertrekken). Veel van de gerealiseerde flats hebben een galerijontsluiting en woningbrede balkons. De gevelconstructies lopen uiteen. Gietbouw is het meest toegepast.

De verwarmings- en ventilatiesystemen van de voor 1968 gebouwde gestapelde woningbouw zijn gebrekkig. Het overgrote deel van de woningen is uitgevoerd met natuurlijke ventilatie. Bijna driekwart van de portiek- en galerijwoningen is uitgevoerd met een individuele c.v.-installaties, maar ook locale verwarming komt nog veel voor. De helft van de woningen is voorzien van een keukengeiser voor warmtapwater, maar ook de combiketel, de badgeiser en

⁵ De verschillende bronnen leggen de grens bij 1966, 1967 of 1968. Het gaat om de bouwproductie waarin de V&W 1965 tot uitdrukking komt. De eisen werden, mede in samenhang met de Modelbouwverordening van de Vereniging Nederlandse Gemeenten die veel gemeenten opvolgden, in veel gevallen pas in 1968 effectief.

de elektrische boiler hebben een aanzienlijk aandeel verworven. Andere 'gebreken' zijn de toepassing van asbestproducten in de woningen en loden waterleidingen.

In de middelhoogbouw en hoogbouw is de verwarming veelal geregeld door collectieve centrale verwarmingsinstallaties en/of blokverwarming. Ook komen collectieve warmtapwater voorzieningen voor. De vroeg-naoorlogse middelhoogbouw en hoogbouw zijn voorzien van natuurlijke ventilatie (met shuntkanalen in flats tot acht verdiepingen hoog). Recentere middelhoogbouw en hoogbouw is uitgevoerd met mechanische ventilatie. Vanaf 1976 is in gebouwen met woonlagen boven de 13 meter mechanische ventilatie verplicht.

Eengezinswoningen 1946-1975

In de sociale huursector zijn de eengezinswoningen overwegend gebouwd in rijtjes. De woningen gebouwd voor de energiecrisis in 1973 zijn veelal doorzonwoningen met twee verdiepingen en een kap. De ruimte in de kap is bij veel woningen tot 1960 nutteloos. Ze hebben een niet-begaanbare vliering. Beloopbare zolders zijn tot 1970 vaak uitsluitend te bereiken met een vliezo-trap. De plattegrond bestaat bij traditioneel gebouwde woningen in het algemeen uit twee beuken. De woningen zijn uitgevoerd met kozijnen met enkelglas en matig tot slecht geïsoleerde muren, vloeren en daken. De vroeg-naoorlogse eengezinswoningen leunen op de traditie van voor de oorlog, maar men moest vindingrijk zijn omdat bijvoorbeeld cement en hout schaarse materialen waren. Deze schaarste leidt tot kleine kozijnafmetingen, ceramische bouwstenen in plaats van beton en stro- of vlasplaten in plaats van houten delen.

Vanaf 1960 worden eengezinswoningen ook deels industrieel gebouwd. Door de toepassing van breedplaatvloeren en prefab betonvloeren zijn veel eenbeukige plattegrondtypen ontstaan. Begin jaren zeventig van de vorige eeuw begint de industriële bouw golf te luwen en wordt zeer kleinschalig en divers gebouwd ('kneuterigheid'). Vele als labyrint ingericht woonwijken ontstaan met een grote variatie in plattegronden en verschijningsvormen. Ook in de binnensteden wordt, in het kader van de stadsvernieuwing, veel nieuw gebouwd. Een voorbeeld is de Leidse binnenstadsbuurt Oranjegracht/Waardgracht. Halverwege de jaren zeventig zijn hier 233 sociale huurwoningen gebouwd onder het motto 'bouwen voor de buurt'. Bewonersonderzoek toont aan dat de bewoners van woningen uit deze periode te kampen hebben met problemen in de woonomgeving, maar ook woontechnische problemen (Helleman en Wassenberg, 2001). De mix van woningen geeft overlast, de publieke ruimten zijn onduidelijk ingericht met veel donkere hoekjes. De woningen zijn volgens de bewoners te klein. Een eerder uitgevoerd inventarisatie door de woningcorporatie had al aangetoond dat de plattegronden woontechnisch naar hedendaagse normen te klein zijn. De woningen hebben ook nadrukkelijk te kampen met bouwfysische en bouwtechnische problemen als vochtthinder en houtrot. De geschetste problematiek lijkt niet op zich te staan, maar (deels) op te gaan voor delen van de woningvoorraad uit de jaren zeventig.

Voor de eengezinswoningen gelden in het algemeen dezelfde problemen en aandachtspunten als voor de gestapelde bouw, bijvoorbeeld ten aanzien van de isolatie.

Ingrepen aan woningen gebouwd in 1946-1975

Veel van de woningen gebouwd in de jaren 1946 en 1975 hebben in de periode 1985-2000 een groot onderhoudsbeurt gehad. Uitgevoerde woontechnische verbeteringen betreffen vooral het verhogen van de warmte-isolatie (gevels zijn vervangen of nageïsoleerd, enkelglas is vervangen door dubbelglas), het aanpassen van keukens en sanitair en het aantrekkelijker maken van toegangen en uiterlijk.

Woningen gebouwd vanaf 1976

In deze categorie onderscheiden we woningen gebouwd voor en vanaf 1988. Ruim een kwart (bijna 28%) van de woningvoorraad in beheer bij woningcorporaties is gebouwd tussen 1975 en 1988. Het gaat om een mix van eengezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën. De woningen zijn veelal ontwikkeld op uitbreidingslocaties aan de rand van de stad (de voorlopers van de huidige VINEX-wijken) en ook deels in de stad (vervangende nieuwbouw en verdichting). De laatste categorie uit zich in kleinschaligheid en een grote variëteit aan typen woningen. De bouwtechnische kwaliteit is wisselend. De bouwbudgetten stonden in deze periode onder hevige druk en het gevolg is dat concessies zijn gedaan in het materiaalgebruik. De woninggrootte en voorzieningen zijn in het algemeen redelijk. De woningen zijn voorzien van isolatiemateriaal in of aan gevels en daken. Vloeren zijn veelal nog niet of nauwelijks geïsoleerd. De kozijnen zijn voorzien van dubbelglas (met uitzondering van draaiende delen en soms ook de slaapkamers). Vanaf 1975 zijn eengezinswoningen uitgevoerd met mechanische ventilatie.

Bijna 550.000 woningen zijn gebouwd na 1988, waarvan 45% in de sociale huursector. De woontechnische kwaliteit van de woningen is in het algemeen goed. Echter, de woninggrootte blijft een aandachtspunt. Onder invloed van de (kwalitatieve) woningschaarste en toenemende invloed van projectontwikkelaars staat de woninggrootte en ook de kaveloppervlakte nog altijd onder forse druk. De eerste woningbouw op VINEX-locaties heeft forse kritiek geogst. Er worden oplossingen gezocht om de kwaliteit van de woning en de woonomgeving (dichtheid, kaveloppervlak, architectuur) op een hoger niveau te brengen. De woonconsument krijgt meer invloed op enkele kwaliteiten van de nieuwe woningen.

2.6 Conclusies

De regelgeving is van groot belang geweest voor het kwaliteitsniveau van de sociale huurwoningen. Bouwtechnisch, met name bouwfysisch, zijn tekortkomingen in vergelijking met de huidige bouwpraktijk en de huidige normen te constateren. Woontechnisch voldoen veel woningen niet meer aan de eisen van tegenwoordig. Ze zijn te klein, te gehorig, inbraakgevoelig, moeilijk toegankelijk en milieuonvriendelijk.

Door verschillende verbeterbeurten verschilt de woontechnische kwaliteit van vooroorlogse woningen sterk. Veel woningen zijn niet voorzien van mechanische ventilatie en niet bereikbaar per lift. Een deel van de woningen heeft een individuele centrale verwarmingsinstallatie. Het behoud van deze woningen is mede afhankelijk van de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Veel woningen gebouwd in de jaren 1946-1975 voldoen met de reeds uitgevoerde ingrepen niet aan de kwaliteitsmaatstaven van nu en in de toekomst. Het overgrote deel van de naoorlogse woningen blijft naar verwachting gehandhaafd en zal een (ingrijpende) opknapbeurt moeten krijgen. Veel woningen veroorzaken hinder van vocht, tocht, schimmelvorming, geluid, ongedierte en vandalisme. Belangrijke aandachtspunten zijn het relatief kleine woonoppervlak van de woningen gebouwd voor 1968, het ontbreken van liften in de vroeg-naoorlogse gestapelde bouw, de mogelijkheden om moderne klimaatinstallaties aan te brengen en de slechte energetische en akoestische kwaliteit van veel woningen. De oudste woningen gebouwd in de bouwjaarklasse na 1975 zijn al weer de 25 jaar gepasseerd. Howel de woontechnische kwaliteit van de woningen in het algemeen goed is, zij hier ook al ingrepen nodig waarbij verbetering van de bouwtechnische kwaliteit voorop staat.

3 Vraag naar woontechnische kwaliteit

3.1 Inleiding

Door maatschappelijke en demografische ontwikkelingen: individualisering, welvaartsstijging en vergrijzing, neemt de vraag naar kwaliteit en de behoefte aan keuzevrijheid in de woningbouw toe. Helaas is kwaliteit geen eenduidig begrip. Iedere woningvrager heeft zijn eigen kwaliteitsbeleving. In die zin is er geen algemene ontwikkeling van de kwaliteitsvraag te schetsen. Wel is het mogelijk om elementen te benoemen die in min of meerdere mate een rol spelen in de perceptie van woonkwaliteit. De Nota Wonen legt daarbij een relatie met woonmilieus.

In paragraaf 3.2 analyseren we de woningbehoefte in relaties tot de te onderscheiden woonmilieus en de hieruit volgende bouw- en transformatieopgave.

De perceptie van woonkwaliteit op het niveau van de woning betreft de in hoofdstuk 1 benoemde eigenschappen van woontechnische kwaliteit, inclusief het type woning, maar bijvoorbeeld ook de gewenste eigendomsvorm en het prijsniveau. In paragraaf 3.3 beschrijven we de vraag naar woontechnische kwaliteit in relatie tot te onderscheiden doelgroepen. De bereidheid van huurders om voor woontechnische kwaliteit te betalen, komt in paragraaf 3.4 aan de orde.

3.2 Woningbehoefte en woonmilieus

In het WoningBehoefte Onderzoek (MVRM, 2000a) en de Nota Wonen (MVRM, 2000c) is op basis van objectieve kenmerken ieder viercijferig postcodegebied ingedeeld naar woonmilieutype. De vijf woonmilieus zijn: centrumstedelijk, buitencentrum, groenstedelijk, centrumdorps en landelijk wonen.

Onder centrumstedelijk worden de historische binnensteden gevat (voornamelijk de bouwperiode tot 1920), maar ook de nieuw ontwikkelde stedelijke centra in de afgelopen decennia, bijvoorbeeld de centra van Almere en Lelystad, en nieuwe stedelijke centra in bestaande steden, zoals de Kop van Zuid in Rotterdam. Centrumstedelijke gebieden hebben als kenmerk een centrale ligging, een relatief hoge woondichtheid en er is sprake van een sterke functiemenging in het gebied (wonen, winkels, horeca e.d.). Buitencentrum woonmilieus zijn de woongebieden die rond het centrum van de stad liggen. Belangrijke kenmerken zijn dat het om compacte stedelijke bebouwing gaat en dat er sprake is van een zogenoemd monofunctioneel woonmilieu. De nadruk ligt duidelijk op de woonfunctie. Tot het buitencentrumgebied worden de vooroorlogse etagebouw, vooroorlogse laagbouw, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etagebouw en naoorlogse laagbouw gerekend. Wanneer de vergelijking wordt gemaakt met de bouwperiodes uit hoofdstuk 2 dan gaat het om woningen uit de bouwperiode 1920-1940 en een fors deel van de woningvoorraad gebouwd in de periode 1946-1975. Bij groenstedelijk gaat het om een monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en de VINEX-uitleglocatie vallen hieronder. De woningen kunnen worden getypeerd als 'huis met een tuin'. Het gaat om eengezinswoningen uit de periode 1946-1975 en veel van de grondgebonden woningbouw van na 1975. Centrumdorps woonmilieus zijn de woongebieden in historische kernen en nieuwe kernen van dorpen. Evenals bij centrumstedelijk staat het multifunctionele karakter centraal. De woningen zijn gebouwd in de periode voor 1920 of in geval van nieuwe kernen van meer recente datum. Tot slot wordt landelijk wonen gekenmerkt door een lage

bebouwingsdichtheid in een overwegend groen gebied met weinig voorzieningen (villawijken, wonen in het landschap, landgoederen). Dergelijke woningen zijn in alle in hoofdstuk 2 genoemde bouwperiodes gebouwd. Centrumdorps en landelijk wonen kennen een relatief kleine sociale huurwoningvoorraad. Wij richten ons met name op de drie eerst genoemde stedelijke woonmilieus.

Op grond van vraag- en aanbodverhoudingen bestaat er in 2000 een fors overschot van huurwoningen (eengezins en meergezins) in het woonmilieu buitencentrum en eengezins-huurwoningen in het woonmilieu centrumdorps. Daarnaast is er een klein overschot aan dure eengezins-huurwoningen binnen landelijk wonen (MVRM, 2000c). Dit betreft het landelijke beeld. Er zijn grote regionale verschillen. Er kan van hetzelfde type woning of woonmilieu in de ene regio een overschot bestaan en in de andere regio een tekort. Dit betekent dan dat dergelijke woningen en woonmilieus als het ware op de verkeerde plaats staan. In de overige woonmilieus is er sprake van een fors tekort. Voor alle woonmilieus geldt een tekort aan koopwoningen.

Bouw- en transformatieopgave woonmilieus

Uit vooruitberekeningen die gemaakt zijn voor de periode tot 2010 blijkt dat de spanning op de woningmarkt niet zal verdwijnen. Het toekomstig aanbod van dure kwalitatief goede woningen blijft sterk achter bij de vraag. Dit geldt met name voor koopwoningen. Om beter aan te sluiten bij de woonvoorkeuren van mensen is het, naast het creëren van gewenste woningen en woonmilieus op nieuwe uitleglocaties, nodig om bestaande woonmilieus fysiek te transformeren naar andere milieus. In de praktijk betekent dit voornamelijk het transformeren van buitencentrum milieus tot centrumstedelijke milieus en groenstedelijke milieus.

Tabel 3.1

Bouw- en transformatieopgave per woonmilieu 2000-2010 (aantal woningen x 1000)

| | Woning- voorraad 2000 | Nieuwbou w | Afbraak | Samen- voeging | Transforma tie | Woning- voorraad 2010 | Groei voorraad 2000-2010 |
|------------------|-----------------------------|---------------|---------|-------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Centrumstedelijk | 474 | 125 | 13 | 19 | 141 | 699 | 47% |
| Buitencentrum | 2.530 | 268 | 17 | 40 | -329 | 2.325 | -8% |
| Groenstedelijk | 485 | 175 | 4 | 20 | 187 | 762 | 57% |
| Totaal | 3.489 | 568 | 34 | 79 | -1 | 3.786 | 9% |

Bron: Bewerking Nota Wonen (MVRM, 2000c).

De ambities van de rijksoverheid voor de periode 2000-2010 volgens de Nota Wonen houden het volgende in (tabel 3.1):

- Het creëren van meer centrumstedelijke woonmilieus door het benutten van daarvoor in aanmerking komende buitencentrum milieus en het realiseren van nieuwe uitleglocaties. De Nota Wonen hoopt dat er in 2010 225.000 woningen meer in centrumstedelijke gebied zijn dan in 2000 het geval is.
- Het creëren van meer groenstedelijke woonmilieus door het verdunnen en vergroenen van daarvoor in aanmerking komende buitencentrum milieus en het realiseren van nieuwe uitleglocaties. De ambitie ligt op 275.000 groenstedelijke woningen meer in 2010 dan in 2000.
- In paragraaf 2.2 is reeds aangegeven dat het aantal woningonttrekkingen op ongeveer 13.000 per jaar moet worden geschat. Het betreft woningen met ernstige bouw- en

woontechnische tekortkomingen. Daarnaast moeten volgens de Nota Wonen nog circa 90.000 woningen extra worden onttrokken om de hiervoor geschetste ambities in verschuiving van woonmilieus te kunnen realiseren. Het totaal komt uit op 226.000 onttrekkingen in de periode 2000-2010.

- Het aantal te realiseren woningsaanvoegingen wordt in de periode tot 2010 op 79.000 woningen geschat om te voorzien in de behoefte aan grotere woningen.
- De totale nieuwbouwproductie wordt voor de periode 2000-2010 op ruim 600.000 woningen geschat (inclusief 35.000 woningen ontstaan door functiewijziging, bijvoorbeeld door scholen en fabrieksgebouwen te verbouwen tot appartementen).

Herstructurering wijken

De herstructureringsopgave betreft vooral de woningvoorraad van woningcorporaties in stedelijke gebieden in buitencentrum woonmilieus. De gewenste grootschalige gebiedsgerichte transformatie of herstructurering is een moeilijk en moeizaam proces. De woontechnische kwaliteit van de woningen is één van de vele aspecten die in de afweging van ingrepen een rol speelt. De samenhang tussen die aspecten is niet altijd duidelijk. Eveneens is vaak niet bekend op welk schaalniveau: complex, buurt, wijk of nog hoger, naar oplossingen moet worden gezocht.

In de Nota Wonen worden de wijken in Nederland ingedeeld naar problemen en dynamiek en perspectief (MVRM, 2000c). Bij de problemen onderscheidt men naar sociale problemen (veel perspectiefarmen, sociale overlast) en woningmarktproblemen (vraag naar het type woningen op regionaal niveau). Dynamiek en perspectief valt uiteen in het rekruteringspatroon (karakterisering van de migratiestromen naar opleiding, inkomen, etnische herkomst e.d.), investeringspotentieel (rentabiliteit van investeringen in een wijk) en fysieke aanpassingsmogelijkheden (de mogelijkheid om bouwkundige ingrepen te realiseren).

Tabel 3.2

Wijken in Nederland naar de noodzaak en de mogelijkheden om fysiek in te grijpen

| | Problemen | | Dynamiek en perspectief | | | Wijktype | Aantal |
|--|-------------------|----------------|-------------------------|------------------------|----------------------------------|----------------|--------------|
| | Sociale problemen | Marktproblemen | Rekruteringspatroon | Investeringspotentieel | Fysieke aanpassingsmogelijkheden | | |
| Wijken zonder problemen | Nee | Nee | Stabiel | Divers | Beperkt | Stabiel | 1.961 |
| | Nee | Nee | Positief | Hoog | Divers | Vitaal | 348 |
| | Nee | Nee | Divers | Hoog | Ja | Attractief | 1.019 |
| | | | | | | | 3.328 |
| Wijken met problemen en kansen | Mogelijk | Mogelijk | Divers | Hoog | Ja | Kanshebend | 273 |
| | Mogelijk | Mogelijk | Positief | Stijgend | Divers | Pionier | 78 |
| | | | | | | | 351 |
| Wijken met problemen en geringe kansen | Nee | Mogelijk | Negatief | Laag | Beperkt | Mager | 177 |
| | Beperkt | Ja | Negatief | Laag | Beperkt | Kritiek | 52 |
| | Ja | Ja | Negatief | Laag | Geen | Perspectiefarm | 49 |
| | | | | | | | 278 |
| Totaal | | | | | | | 3.957 |

Bron: bewerking Nota Wonen (MVRM, 2000c).

Uit tabel 3.2 blijkt dat 84% (3.328) van de wijken in Nederland geen grote problemen kent en dus ook geen behoefte heeft aan grootschalige transformatie. Wel kan worden overwogen om de buitencentrum wijken, die binnen deze categorie vallen, te verdichten en daarmee te transformeren tot hoogwaardige centrumstedelijke woonmilieus. Er kan behoefte zijn aan verbetering van de bouw- en woontechnische kwaliteit van de woningen in de wijken. Daar is echter geen grootschalige transformatieopgave, gericht op de bestaande voorraad, voor nodig. Ongeveer 9% (351) van de wijken heeft mogelijk wel sociale en/of marktproblemen. De dynamiek en het perspectief zijn echter redelijk of goed. De koopkracht neemt bijvoorbeeld toe of de wijk ligt gunstig ten opzichte van vervoersassen. Tevens zijn er redelijk tot goede mogelijkheden om grootschalig fysiek in te grijpen. Het toekomstperspectief van deze wijken is daarom in het algemeen goed te noemen. De fysieke ingrepen bieden grote kansen om de woontechnische kwaliteit ingrijpend te verbeteren.

Tot slot kampt 7% (278) van de wijken in Nederland met sociale of marktproblemen, al of niet gecombineerd met een negatieve dynamiek en/of perspectief en geen of beperkte mogelijkheden om grootschalig fysiek in te grijpen. Het toekomstperspectief van dergelijke wijken is in het algemeen zorgelijk. Er wordt onderscheid gemaakt in magere wijken, kritieke wijken en perspectiefarme wijken. Magere wijken hebben (nog) niet of nauwelijks te maken met sociale problemen, maar hebben wel potentiële marktproblemen. Het gemiddeld inkomen is echter hoger dan in de kritieke en perspectiefarme wijken.

Bedreigend voor deze wijken is vooral de kwaliteit van de woningvoorraad. Deze wijken zijn erg afhankelijk van wat er in de regio op de woningmarkt gebeurt. Zolang de woningmarkt gespannen is, liggen er nog kansen. Indien de markt omslaat dan wordt het voor deze wijken moeilijk. Bij kritieke wijken zijn de problemen groter. De inkomens- en economische situatie ontwikkelt zich neerwaarts. De waardering voor de wijk is nog redelijk positief. De strategie voor een dergelijke wijk zou gericht kunnen zijn op het beheersbaar houden van de sociale problemen. Getracht zou moeten worden om de wijkeconomie en het rekruteringspatroon positief bij te buigen. Fysieke ingrepen kunnen mogelijk een positieve bijdrage leveren om deze wijken weer perspectief te geven. Perspectiefarme wijken zijn wijken die doorgaans als probleemwijken bekend staan. “Het opleidingsniveau is laag, het percentage allochtonen hoog, winkels sluiten hun deuren, onveiligheid, milieuhinder en overlast bepalen het beeld (MVRM, 2000c).” Voor deze wijken is vaak een complexe en radicale strategie noodzakelijk om de neerwaarts spiraal om te buigen. De wijkeconomie dient te worden vernieuwd en er zijn, voor zover mogelijk, ingrijpende maatregelen nodig in de gebouwde omgeving.

3.3 Vraag naar woontechnische kwaliteit per doelgroep

Een woning moet in het dagelijks gebruik voldoen aan de wensen van de bewoner. Men moet prettig en comfortabel kunnen wonen. Dit betekent dat een woning voldoende ruimte moet bieden, dat de woning voorzien moet zijn van bepaalde voorzieningen als een verwarmingsinstallaties en warmwatervoorziening, keuken, toilet en badkamer, telefoon- en kabelaansluitingen en dat de gezondheid van de bewoner niet wordt geschaad door bijvoorbeeld tocht en vocht.

De woontechnische kwaliteitsvraag verschilt per doelgroep en de eisen zijn tijdgebonden. Er is niet of nauwelijks onderzoek gedaan naar de vraag van huurders naar woontechnische kwaliteit. Lokaal en regionaal uitgevoerd woonwensenonderzoek en enquêtes gehouden onder huurders van woningcorporaties geven een indicatie. Onderzoek onder huurders van woningcorporaties richt zich niet in de eerste plaats op woontechnische kwaliteiten maar op de huurvoorwaarden, bijvoorbeeld meerjarige zekerheid over de huurhoogte, en op

woongerelateerde dienstverlening, bijvoorbeeld verzekeringen en woonzorgpakketten. De gewenste woontechnische verbeteringen komen in beeld als er sprake is van concrete verbeterplannen voor complexen. Aedes en afzonderlijke woningcorporaties proberen de vragen van woonconsumenten wel scherper in beeld te brengen (zie bijvoorbeeld Bouwmans, 2001). De huishoudens die de sociale huursector verlaten voor een andere woning zijn veel huishoudens in de leeftijd van 25-45 jaar, samenwonenden en huishoudens met relatief hoge inkomens. De instroom kent in verhouding veel jongeren, ouderen en alleenstaanden met een laag tot modaal inkomen (MVRM, 2000a).

Twintig jaar geleden namen huurders genoegen met kleinere woningen en minder voorzieningen dan op dit moment het geval is. De mate waarin de woninggrootte meeweegt in de woningkeuze is vanzelfsprekend afhankelijk van de grootte van een huishouden. Huurwoningen zijn gemiddeld kleiner en hebben minder voorzieningen dan koopwoningen. De gemiddelde huurwoning in Nederland telt volgens het woningwaarderingssysteem 125 punten, de gemiddelde koopwoning 196 punten. De gemiddelde koopwoning telt 4,7 kamers en een huurwoning 3,6 (MVRM, 2000c).

Er is geen algemeen geaccepteerde definitie of norm voor passende of te krappe behuizing voorhanden (zie ook de 'probleemwoningen' volgens Scholte en Damen in paragraaf 2.3). Het WBO 1998 doet wel een poging. Een 'te krappe behuizing' wordt gedefinieerd als de situatie dat het aantal kamers gelijk of minder is dan het aantal bewoners.⁶ Indien deze definitie wordt gevolgd, dan zijn er 943.000 huishoudens te krap gehuisvest. 493.000 van die huishoudens zijn gehuisvest in een huurwoning. De te krap behuisde huishoudens komen evenredig voor in eengezins- en meergezinswoningen, zijn wat oververtegenwoordigd in de stadscentra en betreffen relatief vaak gezinnen met kinderen. De verhuisgeneigdheid onder de te krap gehuisveste huishoudens is aanzienlijk hoger dan gemiddeld. Toch blijkt de grootte van de woning veelal geen bepalende reden om te willen verhuizen. Slechts 32% van de verhuisgeneigde te krap gehuisveste huishoudens geeft aan dat de huidige woning te klein is. Andere motieven leggen dus blijkbaar een groter gewicht in de schaal. Naast de krap en passend gehuisveste huishoudens zijn er ook die te volgens de definitie te ruim zijn gehuisvest. Het gaat in 1998 om 1,45 miljoen huishoudens in de koop- en huursector. Ongeveer 10% (150.000) hiervan stelt de grote woning graag te willen verruilen voor een kleinere. Ruim de helft hiervan (87.000) is huurwoning.

Een eigentijdse woning is goed geïsoleerd. De woning wordt daarmee comfortabeler en de bewoner bespaart op de energiekosten. Uit paragraaf 2.3 blijkt dat de meeste woningen tegenwoordig uitgerust zijn met één of meer isolatievoorzieningen: dubbelglas, gevel-, dak- en vloerisolatie. Toch waren in 1998 nog steeds 557.000 woningen in Nederland verstoken van enige vorm van isolatie. Verhoudingsgewijs gaat het vaak om vooroorlogse woningen. Toch zijn ook nog circa 70.000 vroeg-naoorlogse woningen en 100.000 woningen in uitbreidingswijken van dorpen ongeïsoleerd. Het blijkt dat woningen zonder isolatie sterk geconcentreerd voorkomen in een beperkt aantal woonmilieus en vooral de minder draagkrachtige huishoudens herbergen (MVRM, 2000a).

Vraag van specifieke doelgroepen

⁶ Van der Werf (1999) stelt dat woningen met een woonoppervlakte kleiner dan 50 m² nog slechts geschikt zijn voor eenpersoonshuishoudens. In het Strategisch Voorraadbeleidsplan voor Hoogvliet van Woningcorporatie Maasoevers kiest men 55 m² als minimale maat voor handhaving van woningen, uitgezonderd grondgebonden woningen, met lift ontsloten woningen en recent verbeterde woningen (Onderzoeksinstituut OTB, 1998). Zie verder hoofdstuk 4.

Huurders die horen tot specifieke doelgroepen vragen mogelijk om bijzondere woontechnische kwaliteiten. Het WBO 1998 onderscheidt ouderen (en minder-validen), huishoudens in een onzelfstandige woonruimte, allochtonen en sociale minima. De groepen lopen deels door elkaar heen. Zo kan een oudere tevens in een onzelfstandige woonruimte gehuisvest zijn en tot de allochtone minderheid en sociale minima behoren.

Ouderen en minder-validen

Nederland vergrijst. In 1998 telde ons land 2,2 miljoen huishoudens met een 55-plusser als hoofdbewoner. Aan woningen voor de groeiende groep ouderen en minder-validen moeten bijzondere woontechnische eisen worden gesteld. Van alle 55-plussers woonde in 1998 64% in een gewone woning, 10% in een zogenaamde 'nultrede' woning en een kwart in specifieke ouderenhuisvesting met of zonder zorg (MVRM, 2000a). Er is een tendens dat ouderen langer zelfstandig in hun koop- of huurwoning blijven wonen. Door de vergrijzing is toch sprake van een toenemende vraag naar ouderenhuisvesting. Het aanbod is overigens ook spectaculair gestegen (zie ook paragraaf 2.3). In 1998 woonden maar liefst 380.000 ouderen in specifieke huisvesting tegen 200.000 in 1994. De verruiming van het aanbod is deels door nieuwbouw (50.000 woningen) ingevuld. Daarnaast is een groot aantal woningen in de bestaande voorraad nu blijkbaar specifiek bestemd voor ouderen, al dan niet na een 'opplusbeurt'. Daar het aanbod in de periode 1994-1998 sterker steeg dan de vraag, is het tekort aan ouderenhuisvesting gedaald van 170.000 naar 120.000. Het WBO voorspelt dat als het tekort in dit tempo verder daalt er rond 2005 voldoende aanbod is (MVRM, 2000a). Overigens blijft alertheid en verdere aanpassing van de voorraad voor ouderen van belang. De echte vergrijzingsgolf komt pas na 2010.

Allochtonen

In 1998 telde Nederland 1.120.000 allochtone huishoudens waarvan grofweg de helft 'westerse allochtonen' (afkomstig uit Europa, Noord-Amerika, Australië, Japan en Nederlands Indië) en de rest 'niet-westerse allochtonen'. De westerse allochtonen zijn qua huisvestingssituatie en inkomen vergelijkbaar met de autochtone huishoudens. Niet-westerse allochtonen blijven hierbij als groep gezien achter. Niet-westerse allochtonen wonen vooral in de stad (81%, autochtonen 50%), hebben verhoudingsgewijs een lager inkomen en bovengemiddelde huishoudensgrootte. Met name de niet westerse allochtone huishoudens zoeken huisvesting in de goedkope en betaalbare huursector. De eisen die zij stellen aan de woonkwaliteit (bijvoorbeeld de grootte van de woning) zijn minder hoog. Bij de tweede en derde generatie niet-westerse allochtonen lijken de woonwensen overigens al veel meer op die van autochtonen.

Sociale minima

In 1998 hebben 686.000 huishoudens een inkomen dat beneden het sociaal minimum ligt. Wanneer we de inkomensgrens iets oprekken blijkt volgens het WBO 1998 dat 2,6 miljoen huishoudens aangewezen zijn op een minimum inkomen. Deze aandachtsgroep is voor een belangrijk deel gehuisvest in een huurwoning. Het aandeel minima is in de grote steden aanzienlijk hoger dan in kleinere steden en dorpen. De groeigemeenten en suburbane gemeenten in het westen van Nederland hebben duidelijk minder minima in hun midden. Jongeren en éénoudergezinnen zijn oververtegenwoordigd. De sociale minima wonen vaker dan andere huishoudens in onzelfstandige woonruimte. De kwaliteit van de huisvesting is iets lager dan de kwaliteit van de huisvesting van andere doelgroepen. Wel is het zo dat de sociale minima voor die kwaliteit een fors deel van hun besteedbaar inkomen op tafel moeten leggen. Ongeveer 20% van de sociale minima geeft meer dan de helft van het besteedbaar inkomen

uit aan woning. De aandachtsgroep is sterk afhankelijk van huursubsidie. Dat betekent dat noodzakelijke woontechnische kwaliteitsverbetering niet tot huurverhoging mogen leiden.

3.4 Bereidheid te betalen voor woontechnische kwaliteit

Er zijn weinig gegevens voorhanden over de bereidheid van huurders om voor woontechnische kwaliteitsverbeteringen te betalen. Aan de hand van enkele ons bekende onderzoeken trachten we toch uitspraken te doen over de waarde die huurders hechten aan woontechnische verbeteringen en de bereidheid hiervoor te betalen.

Woningbedrijf Amsterdam

Een onderzoek voor het Woningbedrijf Amsterdam betrof bijna 40.000 huishoudens (Hulst en Leidelmeijer, 1995). In het onderzoek zijn vier typen verbeteringen onderscheiden: voorzieningen, warmte-isolatie, woninguitbreiding en veiligheid.

Bij voorzieningen kon men kiezen uit de aanleg van een c.v.-installatie of het aanbrengen van een individuele c.v.-installatie in plaats van blokverwarming, het moderniseren van de keuken, de aanleg van een badkamer, de vernieuwing van het sanitair, een wasmachineaansluiting, het aanbrengen van mechanische ventilatie en het vernieuwen van de elektrotechnische installatie. Het aanbrengen van voorzieningen is vreemd genoeg van de vier 'typen verbetering' het minst gewild. Slechts 20% van de huurders van het Woningbedrijf Amsterdam, voor wie deze verbetering relevant zou zijn, heeft serieuze belangstelling. In de regel is een minderheid van de belangstellenden bereid om voor een voorziening een huurverhoging te betalen. Positieve uitzonderingen vormen de aanleg van een (individuele) c.v.-installatie. Voor deze voorzieningen heeft meer dan de helft van de belangstellenden een huurverhoging over. Ruim 35% van de huurders heeft belangstelling voor het verbeteren van de warmte-isolatie. Voor dubbelglas is ruim de helft daarvan bereid een huurverhoging te betalen. Voor het aanbrengen van tochtstrips is één op de drie belangstellende huurders bereid om een huurverhoging te betalen. Waarschijnlijk heeft men het idee dat men het goedkoper zelf kan doen. Ongeveer een kwart van de huurders is serieus geïnteresseerd in een betrekkelijk kostbare woninguitbreiding. De bereidheid om hiervoor te betalen is hoog, namelijk 60%. Onder veiligheidsvoorzieningen worden inbraakbeveiliging, het aanbrengen van buitenverlichting, het aanbrengen van een bezoekersintercom en het afsluiten van portieken gevat. Inbraakveiligheid blijkt duidelijk het meest populair. Voor bijna de helft van de huurders voor wie dat van toepassing zou kunnen zijn, is die verbetering gewenst. Opvallend is dat slechts ongeveer eenderde van de huurders is bereid hiervoor te betalen. Dat ligt anders bij het aanbrengen van een bezoekersintercom. Het totaal aantal huurders dat daarin is geïnteresseerd is weliswaar kleiner (26%), maar van degenen die een dergelijke verbetering wensen, heeft meer dan tweederde deel wel de voorgestelde huurverhoging over. In het aanbrengen van extra buitenverlichting heeft 30% serieuze interesse. Minder dan de helft is bereid om hiervoor een huurverhoging te betalen. Het afsluiten van portieken wordt vreemd genoeg maar door 18% van de huurders gewenst. Slechts eenderde is bereid om hiervoor te betalen.

Woningbouwvereniging Beter Wonen/Patrimonium

Onderzoek onder bijna 3.000 huurders van Woningbouwvereniging Beter Wonen/Patrimonium in Eindhoven laat zien dat van alle huurders 61% geïnteresseerd is in middelen voor inbraakbeveiliging van de woning. 92% daarvan zou deze middelen via de woningcorporatie willen verkrijgen. 43% is daarvoor bereid te betalen (Dogge, 2000). Voor

een videocamera bij de voordeur liggen deze percentages voor huurders van appartementen op respectievelijk 48, 100 en 56%. Ook de belangstelling voor maatregelen om de woning beter bewoonbaar te maken voor ouderen is groot ('senior packages'). 56% van de oudere huurders toont belangstelling. 36% is bereid hiervoor te betalen.

Pernis

In Pernis is in 2000 een woonwensenonderzoek uitgevoerd onder alle huishoudens (Kersloot, 2001).⁷ Veel Pernissers zijn ontevreden over de geluidsisolatie, de grootte van het toilet, de grootte en de uitrusting van de badkamer, de afwerking van vloeren, plafonds en wanden, de grootte van de hal, de algehele onderhoudssituatie, de warmte-isolatie, de grootte van de schuur of berging, de grootte van de keuken en de grootte van de woonkamer. De woontechnische problemen concentreren zich dus op de grootte van ruimten en de uitrusting. Aanpak van de problemen brengt al snel aanpassingen van de indeling en/of het volume van de woning met zich mee. De ontevredenheid over woontechnische aspecten is bij de huurders duidelijk groter dan onder eigenaarsbewoners. Van de huurders van de woningcorporatie geeft 17% aan in de woningen aanpassingen nodig te hebben in verband met lichamelijke gebreken. Eén op de drie bewoners geeft aan extra maatregelen in de woning te wensen om de inbraakwering te verhogen.

3.5 Conclusies

In wijken zonder actuele problemen en wijken met problemen maar ook kansen kunnen woontechnische kwaliteitsverbeteringen een belangrijke bijdrage leveren om deze wijken en woonmilieus toekomstwaarde te geven. Grootschalig fysiek ingrijpen is vaak niet nodig. 7% van de wijken in Nederland is te kwalificeren als mager, kritiek of perspectiefarme wijk. Magere wijken kunnen door ingrijpende kwaliteitsverbeteringen in de woningvoorraad hun positie op de woningmarkt verbeteren. Woningcorporaties die in deze wijken veel bezit hebben, zullen hier het voortouw moeten nemen. In kritieke en perspectiefarme wijken zijn er naast bouwtechnische problemen ook veel sociale problemen. De kans op rendabele investeringen is volgens ons beperkt. Creatief boekhouden door woningcorporaties en financiële bijdragen van overheden zijn in dergelijke wijken noodzakelijk om fysieke ingrepen mogelijk te maken.

De instroom in de sociale woningsector kent in verhouding veel jongeren, ouderen en alleenstaanden met een laag tot modaal inkomen. Woningcorporaties kunnen woontechnische kwaliteitsverbeteringen in de eerste plaats richten op deze groepen, bijvoorbeeld door de toegankelijkheid van woningen voorop te stellen, en de woonlastenstijging na verbetering zo veel mogelijk te beperken. Voor andere iets kapitaalkrachtiger doelgroepen vormen andere motieven dan de grootte van de woning de aanleiding om te verhuizen. Deze motieven zijn bijvoorbeeld wensen voor meer zeggenschap over de woning, de wens voor een toegankelijker woning of een veiliger buurt. Als woningcorporaties een deel van deze huishoudens willen vasthouden, dan zijn bijvoorbeeld woontechnische verbeteringen van de voorzieningen van de woning en het bieden van keuzevrijheid hierin gewenst.

Op basis van beschikbaar onderzoeken kan voorzichtig geconcludeerd worden dat huurders de meeste waarde hechten aan veiligheidsvoorzieningen. Ze hechten in minder mate ook waarde

⁷ Op 1 juni 2000 bedroeg de woningvoorraad in Pernis 2.006 woningen waarvan ruim 1.200 koopwoningen en ruim 650 sociale huurwoningen. De woningvoorraad bestaat voor 90% uit grondgebonden woningen. Van de totale voorraad is 35% gebouwd in de jaren zestig en is 45% van de woningen vooroorlogs.

aan warmte-isolatie, woninguitbreiding en voorzieningen. In de regel is een minderheid van de belangstellenden bereid om voor een voorziening een huurverhoging te betalen. Ook denkt men de voorzieningen zelf goedkoper te kunnen aanbrengen. Huurders met een hoger inkomen wensen in het algemeen wat meer woontechnische verbeteringen dan huurders met een lager inkomen. Dit is op zich best opvallend omdat de hogere inkomensgroepen veelal reeds in de betere huurwoningen gehuisvest zijn.

4 Initiatieven van woningcorporaties

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk staan de initiatieven van woningcorporaties centraal om de woontechnische kwaliteit van hun woningen te verbeteren. Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat het om een complexe materie gaat waarbij te onderscheiden kenmerken van woontechnische kwaliteit sterk met elkaar samenhangen. Duidelijk is dat de woontechnische kwaliteit van de woningen in grote delen van de voorraad nu en zeker in de toekomst tekortschiet. De herstructureringsopgave van de vroeg-naoorlogse woningvoorraad is groot en ook veel woningen in andere voorraadsegmenten dienen te worden aangepast. Het ontbreekt aan gegevens over de vraag van huurders naar woontechnische kwaliteit. Vraagprofielen zijn daarom niet voorhanden. De matching van vraag en aanbod is een lokale aangelegenheid.

In paragraaf 4.2 beschrijven we hoe woningcorporaties uiteenlopende initiatieven nemen om de woontechnische kwaliteit van woningen en woongebouwen te verbeteren. De gehouden interviews met drie corporaties zijn hiervoor indicatief. De initiatieven plaatsen wij in het bredere kader van de ontwikkeling van strategisch voorraadbeleid en relateren ze aan de voorraadsegmenten van hoofdstuk 2. Beperkingen die de woningcorporaties ondervinden bij het verbeteren van de woontechnische kwaliteit staan in paragraaf 4.3. De activiteiten van woningcorporaties kunnen op gespannen voet (komen) te staan met algemene maatschappelijke waarden. In paragraaf 4.4 geven wij de spanningsvelden aan.

4.2 Initiatieven van woningcorporaties

Initiatieven van woningcorporaties om de woontechnische kwaliteit te verbeteren zijn vanzelfsprekend een gevolg van geconstateerde kwaliteitsachterstanden, zowel bouwtechnisch als woontechnisch (en milieutechnisch). Echter, de kwaliteitsbenadering is deel geworden van een bredere afweging van het exploiteren van de gehele voorraad, waarin klantgroepen, productkenmerken, marktperspectieven, exploitatieresultaten, enz. ook een rol spelen. Het voorraadbeleid van woningcorporaties heeft een strategische betekenis gekregen als gevolg van de financiële verzelfstandiging en de toegenomen marktwerking. De woningen en de diensten die de corporatie aanbiedt moeten aansluiten op de wensen van de huidige en toekomstige klanten. De corporatie zoekt antwoorden op vragen als wie de klanten van de corporatie zijn, hoeveel er zijn en wat deze klanten nu en in de toekomst wensen, qua eigenschappen van woningen en daaraan verbonden (woon)diensten, huurprijzen en eigendom- en beheervorm.

In de beheerpraktijk gebruiken woningcorporaties organisatorische, financiële en technische begrippen voor kwaliteitsverbeteringen door elkaar zoals groot onderhoud, renovatie, optoppen en opplussen. Een aantal daarvan hangt samen met de hoogte van de investering. Met renovatie wordt bijvoorbeeld bedoeld op een ingreep die de indeling van de woning, de uitrusting, de installaties en mogelijk ook het volume betreft (zie bijlage 2). Gewenste (kleine) aanpassingen van woningen en woongebouwen, bijvoorbeeld maatregelen in het kader van sociale veiligheid, kan de corporatie in kwaliteitsniveaus vastleggen. Zo zijn er corporaties die ernaar streven dat alle woongebouwen op termijn voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen Bestaande Bouw. Organisatorisch kunnen aanpassingen en onderhoud per woongebouw (te noemen complexgewijs) of per verhuureenheid (te noemen celsgewijs) plaatsvinden.

Kwaliteitsachterstanden en (ingrijpende) verbeteringen

Het aantal ingrijpende verbeteringen in de voorraad is gering. Van der Flier en Thomsen (2000) concluderen na een analyse van de uitgaven voor onderhoud en verbetering door woningcorporaties dat in de sociale sector eind jaren negentig geen sprake is geweest van een kwaliteitsslag in de bestaande voorraad, maar eerder van een pas op de plaats. De aanpassingen van de bestaande voorraad zijn in veel gevallen beperkt tot de uitrusting van woongebouwen (bijvoorbeeld isolatie, entrees) en gemeenschappelijke installaties, gecombineerd met wijzingen in de uitrusting en afwerking van de woningen. Aanpassingen van de indeling van het woongebouw en wijziging van de woningdifferentiatie komen op dit moment veel minder voor. Men combineert dus een collectieve aanpak van de buitenkant en casco van het woongebouw met een individuele aanpak van de binnenkant van de woningen. Onderhouds- en verbetermaatregelen worden zo mogelijk in de tijd gespreid.

Ingrijpende verbeteringen met samenvoegingen worden door de corporaties nog slechts sporadisch uitgevoerd. Dergelijke ingrepen zijn voornamelijk gericht op het onverbeterde vooroorlogse aangekochte particuliere bezit in de grote steden. Deze ingrepen hebben vaak het karakter van een restauratie. Volgens de woningcorporaties maken in die gevallen de architectuur van de panden en de stedenbouwkundige kwaliteit van de buurten hoge investeringen verantwoord.

Verbeteringen per eigenschap

Volume van de woning

De geïnterviewde woningcorporaties erkennen dat het volume van de woning een zeer bepalende kwaliteitsindicator is. Helaas zijn volumevergrotingen in het naoorlogse deel van de voorraad moeilijk realiseerbaar. In de vroeg-naoorlogse voorraad lijkt voor portiekwoningen sloop de enige optie. Volgens de woningcorporaties in de grote steden is het gat tussen de feitelijke kwaliteit en de gewenste kwaliteit te groot. De woningen zijn 50 of 60 m² groot terwijl 100 m² gewenst is. Men zal uitzonderingen maken voor bijzondere plekken in de stad en voor gewilde woningtypen als eengezinswoningen. Voor de bijzonder plekken in de stad geldt dus hetzelfde als voor ingrepen in de vooroorlogse voorraad. Duplexwoningen zullen getransformeerd worden naar eengezinswoningen. Bestaande eengezinswoningen zullen door uitbouwen het gewenste woonoppervlak krijgen.

Ruimten en indeling van de woning

Door het samenvoegen van kleine kamers konden drie- of vierkamerportiekwoningen, gebouwd voor 1968, nog geruime tijd goed functioneren als drie- of tweekamerwoningen. Dat bracht vaak een verandering van doelgroep met zich mee. De woningcorporaties merken op dat het samenvoegen van ruimten geen soelaas om grote huishoudens in de bestaande voorraad kwalitatief goed en betaalbaar te huisvesten. Hiervoor is het samenvoegen van woningen noodzakelijk.

Interne en externe toegankelijkheid

De externe en interne toegankelijkheid van de woongebouwen en woningen heeft voor de geïnterviewde woningcorporaties niet de hoogste prioriteit. Ze voeren een ingreep als opplussen niet structureel door in verouderde delen van de voorraad. Bij flats gebouwd begin jaren zeventig is vaak de liftcapaciteit te klein. Het aanbrenge van extra liften gaat vaak samen met het compartimenteren van grote flatgebouwen.

Opplussen om bestaande woningen en woongebouwen toegankelijk maar ook veilig en bruikbaar te maken, wordt in het algemeen niet gezien als de juiste strategie om de bestaande voorraad toekomstwaarde te geven (onder meer Zoet, 2001). Het merendeel van opgepluste complexen zijn galerijflats, veelal bewoond door ouderen. De aanpak richt zich op het opheffen van niveauverschillen in de woning en het woongebouw, het aanpakken van gladde vloeren (centrale hal, badkamers), slechte verlichting, zware deurbediening en slecht bereikbare raambediening.

Uitrusting en afwerking: keuken, badkamer en toilet

De woningcorporaties leggen de nadruk binnen woontechnische kwaliteitsverbeteringen op de uitrusting en afwerking van keukens en sanitair. De aanpak bestaat uit het complexmatig verbeteren van de voorzieningen in de woning tot een gedefinieerd standaardniveau of het verbeteren bij mutatie van de voorzieningen met een keuzeaanbod in keukens en sanitair voor de nieuwe huurders. In het eerste geval vindt de ingreep gelijktijdig plaats met een ingreep aan de gemeenschappelijke bouwdelen van het woongebouw. Woongebouw en woningen worden nadrukkelijk afgestemd op een bepaalde (nieuwe) doelgroep. De woningcorporaties stellen dat de celsgewijze aanpak van de voorzieningen indien technisch haalbaar de nadruk zal gaan krijgen. Een groot aantal corporaties beschikt inmiddels over een woonwinkel voor de keuze van keukens en sanitair. Aan de huurders wordt de mogelijkheid geboden de voorzieningen ook zelf aan te brengen.

Inbraakwerende voorzieningen (en sociale veiligheid)

Voor bewoners hebben inbraakwerende voorzieningen in de woning een hoge prioriteit (zie hoofdstuk 3). Aanbrengen van deze voorzieningen bij mutaties is financieel aantrekkelijk. De in dit onderzoek betrokken corporaties erkennen dat dit een belangrijk item wordt. Deze en veel andere corporaties werken aan zogeheten veiligheidspakketten met inbraakwerend hang- en sluitwerk. De woningcorporaties benadrukken de tot kort schietende sociale veiligheid van flats uit de jaren zeventig. Aan de woongebouwen: portieken, entrees, bergingen en de woonomgeving zullen maatregelen worden uitgevoerd die de sociale veiligheid waarborgen. Het aantal sociale huurwoningen dat voldoet aan de veiligheidseisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen Bestaande Bouw stijgt de laatste jaren sterk. Aedes is een van de partijen die met de politie in 2000 een convenant heeft afgesloten over het Politiekeurmerk Veilig Wonen Bestaande Bouw. Woningcorporaties kunnen zelf een Politiekeurmerk gecertificeerd bedrijf worden. Uit onderzoek blijkt dat de helft van de woningcorporaties werkt met het Politiekeurmerk (Onderzoek USP Marketing, 2001). In de bestaande sociale woningvoorraad is het aantal gecertificeerde woningen gegroeid van 6% in 2000 naar 30% in 2001.

Besparing energie- en watergebruik

Duurzaam Bouwen krijgt langzaam voet aan de grond bij woningrenovatie. Vaak blijven de maatregelen beperkt tot het vaste pakket volgens het Duurzaam Bouwen Nationaal Pakket Woningbouw Beheer. In 1998 is door woningcorporaties gemiddeld €80 per woning (ruim €181 miljoen) aan duurzaamheidsmaatregelen uitgegeven. Driekwart hiervan betreft energiebesparende maatregelen.⁸

⁸ Daarnaast werd in 1998 op grote schaal asbest verwijderd uit woningen (enkele tienduizenden woningen), loden waterleidingen vervangen (6.000 woningen) en bijvoorbeeld ventilatievoorzieningen aangebracht in kruipruimten, gecombineerd met het luchtdicht maken van begane-grondvloeren of aanbrengen van bodemafluiting van kruipruimten om radonemissies in de woning te voorkomen (enkele tienduizenden woningen).

Het aantal geïnstalleerde zonneboilers blijkt in 1995 nog uitermate beperkt. De toepassing blijft voornamelijk beperkt tot de eigen woningsector. In de sociale huursector komen ze nog niet of nauwelijks voor. Uit onderzoek van Novem blijkt dat het aantal zonneboilers toegepast in de bestaande voorraad in 1998 slechts 1000 stuks bedraagt (Novem, 2000).

Installaties

Gemeenschappelijke klimaatinstallaties worden zo mogelijk vervangen door individuele installaties en/of er worden instrumenten voor individuele bemetering ingezet. Dit geeft de bewoners vrijheid in het gebruik van de installaties en kan ze aanzetten tot energiebesparing. Voor complexen uit de jaren zeventig kunnen EPA-adviezen uitwijzen in hoeverre verder energie kan worden bespaard.

Betrokkenheid bewoners bij het realiseren kwaliteitsverbetering

Het inzetten van bewoners bij het realiseren van kwaliteitsverbetering wordt in vele varianten in de praktijk gebracht. Er zijn er in feite twee richtingen te onderscheiden, namelijk de bewoners binnen het normale huurcontract stimuleren om zelf verbeteringen aan te brengen of veranderingen doorvoeren in de eigendom- en beheervorm.

Belangrijk is het verlenen van passieve of actieve assistentie om bewoners te ondersteunen bij het realiseren van verbeteringen. Bij passieve ondersteuning kan worden gedacht aan klusfolders en schriftelijke tips. Bij meer actieve ondersteuning kan worden gedacht aan technisch geschoolde medewerkers die kunnen worden geraadpleegd door de bewoners op het moment dat men verbeteringen wil aanbrengen. Soms worden materialen al of niet met korting ter beschikking gesteld aan de huurder, of bestaat de mogelijkheid om gekochte materialen na controle van verwerking in de woning te declareren bij de woningcorporatie.

Voor het welslagen van een dergelijke aanpak moet de woningcorporatie een beleid voeren dat aan de nieuwe eisen van huurders voldoet. Tot voor kort werd door verhuurders veelal principe van de 'oorspronkelijke staat' gehanteerd. Dit betekende dat aangebrachte veranderingen bij vertrek door de huurder ongedaan moesten worden gemaakt. Veel corporaties voeren op dit moment bij het verlagen van de woning een nieuwe maatstaf in, namelijk 'goede of bruikbare staat'. Nieuw beleid voor zelf aan te brengen veranderingen of verbeteringen (ZAV-beleid) houdt in dat deze bij vertrek mogen blijven zitten als ze voldoen aan technische eisen. Veel woningcorporaties verstrekken tevens vaste vergoedingen voor door huurders aangebrachte verbeteringen, indien die een waardeverhoging van de woning inhouden. Daarbij kan gedacht worden aan een c.v.-installatie, warmte-isolatie en sanitair.

Woningcorporaties kunnen kwaliteitsverbeteringen door bewoners stimuleren door veranderingen door te voeren in de eigendom- en beheervorm van de woning. Bij koop-huur wordt het economisch eigendom van de binnenkant van de woning (de inbouw) overgedragen aan de huurder. Casco en buitenschil blijven in handen van de verhuurder. Hiervoor betaalt de bewoner huur aan de corporatie. De bewoner is volledig vrij in het aanbrengen van verbeteringen in de woning. Met het overdragen van het eigendom komt ook de onderhoudsplicht voor de inbouw bij de bewoner te liggen. Vaak is in koop-huur-varianten een bepaling opgenomen dat de inbouw door de corporatie wordt teruggekocht bij vertrek van de bewoner.

Strategieën voorraadsegmenten

De geïnterviewde corporaties maken voor de vroeg-naoorlogse voorraad een keuze uit heel integraal en ingrijpend verbeteren van woningen, gecombineerd met sloop en vervangende nieuwbouw van veel andere woningen en woningen onderhouden en doorvoeren van kleine

aanpassingen bij mutaties. Woningen die een tussenbeurt hebben gehad worden niet gewilder. De woningen blijven te klein en problemen in de woonomgeving en stedenbouwkundige structuur worden niet opgelost. De basis dat wil zeggen de bouwtechnische staat van het casco en de woninggrootte en indeling van de woningen gebouwd eind jaren zestig en jaren zeventig is goed. In veel gevallen kan men hier met kleine aanpassingen aan de woningen, woongebouwen en woonomgeving de marktpositie verbeteren. Verbeteringen van gemeenschappelijke bouwdelen van de woongebouwen maken het mogelijk om direct of later verbeteringen op woningniveau door te voeren. De woningcorporatie zorgt voor de collectieve voorzieningen. Individuele voorzieningen zijn naar keuze van de huurder.

4.3 Beperkingen woontechnische kwaliteitsverbetering

De beperkingen die de geïnterviewde woningcorporaties ondervinden bij het verbeteren van de woontechnische kwaliteit zijn grotendeels van bouwtechnische aard, gecombineerd met de financiële (on)haalbaarheid van oplossingen. Daarnaast spelen er procesmatige beperkingen, waarbij de rol van de lokale overheid onder vuur ligt.

Bouwtechnische beperkingen

Bij het verbeteren van vooroorlogse aangekocht moet vaak ook de fundering worden verbeterd. Funderingsherstel in bestaand stedelijk gebied is lastig en duur. Andere beperkingen komen voort uit de gebruikte bouwtechnische oplossingen met houten vloeren en steile trappen. Vrijstelling van de gemeenten voor eisen van het Bouwbesluit maken het mogelijk om deze woningen te verbeteren. Bouwfysische problemen, vooral geluidshinder, zijn niet gemakkelijk op te lossen. Dat geldt ook in de vroeg-naoorlogse woningvoorraad. Er zijn bouwfysische beperkingen om de gewenste nieuwbouwkwaliteit te bereiken. Adequate ingrepen om de problemen op te lossen zijn vaak exploitatietechnisch niet haalbaar.

Lokaal beleid

De geïnterviewde woningcorporaties hebben behoefte aan een eenduidig(er) lokaal beleid. De woningcorporaties willen gezamenlijk met de gemeente de toekomstwaarde van delen van hun bezit en bepaalde complexen centraal stellen. Gemeenten moeten gericht aandacht geven aan bepaalde plekken in de stad, met cultuurhistorische waarde en architectonisch en stedenbouwkundige kwaliteiten. De visieontwikkeling en het kwaliteitsbeleid liggen te veel bij de woningcorporaties. Gemeenten kunnen en moeten hun middelen en instrumenten vervolgens passender inzetten, bijvoorbeeld een met het kwaliteitsbeleid samenhangende grondpolitiek en gerichte subsidiëring.

Rol rijksoverheid

Van de rijksoverheid verwachten de in dit onderzoek betrokken woningcorporaties geen grote(re) rol. Het Rijk garandeert een minimum kwaliteitsniveau van de woningvoorraad, geregeld in de Woningwet en het Bouwbesluit. De rijksoverheid zou volgens de woningcorporaties middels stimulerings- en innovatiepremies zaken als consumentgericht renoveren, ingrepen in zeer waardevolle gebieden, aanpassingen voor ouderen en levensloopbestendig wonen kunnen faciliteren.

4.4 Spanningsvelden

Algemene maatschappelijke waarden als veiligheid, gezondheid, milieukwaliteit, toegankelijkheid, betaalbaarheid en toekomstwaarde kunnen conflicteren met het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties en het streven tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar kwaliteit en keuzevrijheid. De keuzevrijheid van de burger is niet onbegrensd (MVRM, 2000c: 23).

De uitgangspunten van het strategisch voorraadbeleid kunnen ook intern conflicteren. Een klantgerichte aanpak op woningniveau (celsgewijs) houdt vaak beperkingen in voor het grootschalig doorvoeren van woontechnische verbeteringen. Vergroten van het volume is in die delen van de voorraad beperkt mogelijk.

Betaalbaarheid en toekomstwaarde

Meer voorzieningen en een grotere woning betekent ook veelal een hogere huurprijs. De gebrekkige toekomstwaarde van delen van de woningvoorraad die vaak de aanleiding is voor sloop en vervangende nieuwbouw, kan conflicteren met de wens om delen van de voorraad bereikbaar te houden voor groepen huishoudens die minder kunnen en/of willen besteden. De vraag naar betaalbare woningen neemt in veel grote steden (nog) niet af terwijl het aanbod langzaam krimpt. Keuzevrijheid in betaalbaar aanbod is er weinig. Daar tegenover staat dat behoud van de betaalbare voorraad volgens het Woningbehoefte Onderzoek goed bedoeld kan zijn, maar dat dit negatief kan uitpakken voor de bewoners. Zolang de woningen te klein zijn voor de huishoudens en warmte- en geluidsisolatie ontbreken, criminaliteit en vandalisme onbeheersbaar worden, dan leidt behoud van de betaalbare voorraad tot behoud van ellende. Het WBO 1998 ziet als aanknopingspunt van het beleid niet het tegengaan van concentraties van bepaalde groepen bewoners, maar de aanpak van negatieve omgevingsfactoren en het vergroten van de keuzevrijheid van huishoudens. Het verbeteren van de woontechnische kwaliteit (verhogen van het comfort) is één van de speerpunten. Ingerepen gericht op verhogen van de woningkwaliteit dragen niet alleen bij tot de tevredenheid met de woning, maar leiden ook tot meer tevredenheid met de woonomgeving. Differentiatie van de voorraad stelt mensen die wel gehecht zijn aan de buurt, maar willen verhuizen naar een betere woning in staat een positieve keuze voor de buurt te maken. Bestaande sociale netwerken blijven op die manier in stand.

Ingrijpende verbeteringen, sloop en maatschappelijke waarden

Sloop van grote delen van de woningvoorraad brengt een maatschappelijk ongewenste milieubelasting met zich mee. Ingrijpende verbeteringen bieden vaak onvoldoende toekomstwaarde. De gewenste hoge kwaliteit vereist hoge investeringen die een lange exploitatieperiode vereisen en vice versa. De kosten voor ingrijpende verbeteringen van woningen benaderen de kosten voor vervangende nieuwbouw. Onduidelijk is of deze woningen een zeer lange termijn kunnen voldoen aan de kwaliteitsvraag. Daartegenover staat dat ook bij nieuw te bouwen woningen de toekomstwaarde niet altijd voorop staat.

Ingrijpende woningverbetering komt ten opzichte van sloop en vervangende nieuwbouw tegemoet aan een aantal maatschappelijke waarden als diversiteit en identiteit. Woningverbetering leidt tot gedifferentieerde woningvoorraad in kwaliteit en prijs, draagt bij aan het compacte stad beleid, zorgt voor instandhouding en versterking van stedenbouwkundige structuur en architectuur en met instandhouding sociale structuur van buurten en wijken.

Woontechnische aanpassingen naar keuzen en maatschappelijke waarden

Klantgericht werken met woontechnische aanpassingen naar keuze van de huurder kan op gespannen voet staan met de gewenste milieukwaliteit van de woningvoorraad en gezondheid van de huurders. De bereidheid om extra te betalen voor duurzaamheidsmaatregelen neemt af.

In de huursector is 81 procent van de huurders niet bereid extra te betalen voor duurzaamheidsmaatregelen. In de koopsector is het iets beter gesteld, maar is ook nog altijd 67 procent niet bereid om extra te betalen (MVROM, 2000d).

5 Kansrijke verbeterstrategieën

5.1 Inleiding

Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat ingrepen in de vroeg-naoorlogse voorraad met name schilrenovaties c.q. groot onderhoud betreffen gecombineerd met celsgewijze aanpassingen. De Nota Wonen noemt de opties nieuwbouw, sloop en samenvoeging van woningen, en verkoop van woningen aan bewoners om bij te dragen aan veranderingen van woonmilieus.⁹ Bij de verkoopoptie als kwaliteitsbevorderende maatregel kunnen vraagtekens worden geplaatst. De nieuwe eigenaarbewoners zullen niet allemaal in staat zijn de gewenste kwaliteitsverbeteringen door te voeren. Er zijn wel andere strategieën denkbaar waarin de bewoner een grote(re) rol speelt bij het verbeteren van de woontechnische kwaliteit. Onder strategie verstaan wij het verbeteren van prestaties van de woningen en woongebouw gekoppeld aan een uitvoeringswijze.

In paragraaf 5.2 schetsen wij verschillende mogelijkheden van woningcorporaties om de woontechnische kwaliteit te verbeteren. Aan de hand daarvan hebben wij prestatiegerichte strategieën ontwikkeld (paragraaf 5.3), die we in de daarop volgende paragraaf 5.4 koppelen aan voorraadsegmenten. Randvoorwaarden bij de inzet van de strategieën komen aan bod in paragraaf 5.5. We besluiten dit hoofdstuk met de voorwaardenscheppende rol van de overheid bij het ten uitvoer brengen van de verbeterstrategieën.

5.2 Mogelijkheden om de woontechnische kwaliteit te verbeteren

Uit hoofdstuk 4 volgt dat woningcorporaties verschillende mogelijkheden hebben om de woontechnische kwaliteit te verbeteren. Wij herleiden ze tot de volgende zes:

1. verbeteren van de eigenschappen van woningen tot een standaardniveau;
2. verbeteren van de eigenschappen van woningen voor de huidige doelgroep(en);
3. verbeteren van de eigenschappen van woningen voor nieuwe doelgroep(en);
4. bieden van keuzevrijheid aan huurders;
5. stimuleren van zelfwerkzaamheid door huurders;
6. variëren in beheer- en eigendomsvormen woningen.

1. Verbeteren van de eigenschappen van woningen tot een standaardniveau

Woningcorporaties streven een woontechnische kwaliteit na voor het gehele woningbezit of delen daarvan, die hoger is dan de oorspronkelijke staat van de woningen en woongebouwen.

⁹ Strategieën voor woonmilieus zijn verdichten, verdunnen, verbouwen, positie veranderen en functie veranderen (MVRM, 2000c). Door nieuwbouw, sloop en samenvoegingen van woningen, en verkoop van huurwoningen verandert de dichtheid van een wijk en daarmee het woonmilieu. Verdichten is nodig voor het tot stand brengen van meer centrumstedelijke woonmilieus. Verdunnen vindt plaats omdat het economisch draagvlak voor het voortzetten van de exploitatie, het veranderen van de positie van de wijk of het vernieuwen van de wijk ontbreekt. Verbouwen is de strategie waarbij het vooral gaat om het toevoegen van kwaliteit. De huidige positie van het woonmilieu is goed maar vergt gezien de toekomst extra maatregelen. De strategie positie veranderen is bruikbaar als de wijk slecht functioneert en er behoefte is aan nieuwe impulsen en nieuwe perspectieven. Er worden op omvangrijke schaal woningen onttrokken. Functie veranderen is aan de orde als er nog gebrek aan ruimte is voor de uitbreiding van de woningvoorraad.

Algemeen worde de in woningen nog aanwezige lavetten vervangen door douches, wordt de elektrotechnische installatie uitgebreid en worden portieken afsluitbaar gemaakt. De gewenste woontechnische kwaliteit wordt wel vastgelegd in een standaardniveau, dat ligt boven de wettelijke minimumkwaliteit. De absolute minimumkwaliteit van bestaande woningen is af te leiden van het Bouwbesluit, onderdeel bestaande bouw.

2. Verbeteren van de eigenschappen van woningen voor de huidige doelgroep(en)

Dit betreft ingrijpende en met name minder-ingrijpende verbeteringen afgestemd op wensen van huidige huurders. Er zijn woningcorporaties die verbeteringen afstemmen op de woon- en leefstijlen van huurders. Aan de hand hiervan bieden ze passende verbeteringen aan, mogelijke gebundeld in verbeterpakketten. Bijvoorbeeld een pakket bedoeld voor oudere huurders gericht op zelfredzaamheid en veiligheid (door het toepassen van domotica).

3. Verbeteren van de eigenschappen van woningen voor nieuwe doelgroep(en)

Dit betreft ingrijpende verbeteringen waardoor de woningen voor een andere doelgroep geschikt worden en de prijs zal stijgen. De woningcorporatie kan een woongebouw en woningen verhuren aan een specifieke doelgroep door voorzieningen van het woongebouw en de woningen hiervoor passend te maken. Bijvoorbeeld door het woongebouw uit te rusten met woonzorgvoorzieningen of woonwerkvoorzieningen.

4. Bieden van keuzevrijheid aan huurders

Op verzoek van zittende en nieuwe huurders worden door de woningcorporatie woontechnische verbeteringen doorgevoerd (bovenop een basisniveau). De corporatie biedt met andere woorden maatwerk voor individuele bewoners aan.

5. Stimuleren van zelfwerkzaamheid door huurders

Woontechnische verbeteringen worden door de huurders uitgevoerd: zelf aan te brengen verbeteringen (ZAV). De woningcorporatie kan de huurders hierin passief en actief assisteren (zie paragraaf 4.2). Woningcorporaties kunnen de huurders volledige vrijheid geven om (binnen) aan de slag te gaan of de veranderingen limiteren, mogelijk gedifferentieerd naar woningtypen. Deze benadering is niet voor alle doel- en inkomensgroepen een oplossing. Voor bijvoorbeeld oudere en minder-valide bewoners liggen er onoverkomelijke belemmeringen.

6. Variëren in beheer- en eigendomsvormen woningen

Door het veranderen van de beheer- en/of eigendomsvorm stimuleert de woningcorporatie verbetering van de woontechnische kwaliteit van de woning. Een voorbeeld is koophuur. In het geval van koophuur of cascohuur krijgt de bewoner volledige vrijheid in woontechnische verbeteringen en behoudt de woningcorporatie invloed op de bouwtechnische kwaliteit. Maar ook nu is de vrijheid wel gebonden aan het bestaande casco.

Conclusies voor de ontwikkeling van verbeterstrategieën

Woontechnische verbeteringen kunnen modulair opgebouwd worden uitgaande van een basiskwaliteit. Boven de basiskwaliteit zijn verbeteringen afhankelijk van doelgroepen en/of woonstijlen van de huurders. De huurders kunnen uit deze verbeteringen kiezen. Dit hangt tevens samen met de beheer- en eigendomsvorm van de woningen, mogelijke zelfwerkzaamheid van huurders en de woonlasten. Als de woningcorporatie beheersing van de woonlasten (of woonlastenstijging) voor de huurder bij verbeteringen van de woning centraal stelt, kan dat door extra's boven een basiskwaliteit door de bewoners zelf te laten

uitvoeren en verbeteringen te kiezen die leiden tot een besparing op de gebruikskosten van energie, gas en water.¹⁰

5.3 Prestatiegerichte verbeterstrategieën

Wij kiezen er voor om verbetering van de woontechnische kwaliteit uit te drukken in de prestaties van de woning en woongebouw, de te onderscheiden ruimten en voorzieningen en bouw- en installatiedelen. Woonvoorkeuren en consumentenwensen zijn op deze wijze te koppelen aan de gewenste eigenschappen van de woning. De gevolgen van technische ingrepen zijn duidelijk te maken. Tevens is het verbeteren van deze eigenschappen gemakkelijk te koppelen aan een prijs en uitvoeringswijze.

Wij maken hier geen studie van te onderscheiden prestaties van bouwdelen. Er zijn allerlei indelingen en benamingen mogelijk (zie o.a. Straub (2001)). Sommige prestaties verwijzen nadrukkelijk naar een bouwdeel (bijvoorbeeld het bedieningsgemak van een raam), andere naar samengestelde bouwdelen, ruimten (bijvoorbeeld thermisch comfort) of de gehele woning en het woongebouw (toegankelijkheid).

Prestaties en belangen

Een prestatiegerichte benadering maakt een onderscheid mogelijk tussen het verbeteren van prestaties van de woning met een algemeen maatschappelijk belang, prestaties die met name voor de verhuurder van belang zijn en prestaties die vooral voor de (individuele) huurder van belang zijn. Technische prestaties vanuit een algemeen maatschappelijke invalshoek zijn verwoord in het Bouwbesluit: veiligheid (onderverdeeld in constructieve veiligheid, gebruiksveiligheid, brandveiligheid en sociale veiligheid (beperkt tot toegang woongebouw)), gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De overheid is verantwoordelijk voor het definiëren en handhaven van het minimumniveau in het Bouwbesluit. De verhuurder is verantwoordelijk voor het realiseren van de technische prestaties uit algemeen maatschappelijk belang. Voor de verhuurder zijn tevens prestaties belangrijk die de verhuurbaarheid van de woningen garanderen en prestaties die te maken hebben met het beheer en onderhoud van woningen en woongebouw. De verhuurbaarheid heeft kan worden uitgedrukt met het containerbegrip 'toekomstwaarde'. Dat heeft op woningniveau vooral te maken met het woningtype en de woninggrootte, en bijvoorbeeld ook de specifieke prestaties (in- en externe) toegankelijkheid van de woning en het akoestisch comfort. Vanzelfsprekend hechten ook nieuwe en huidige doelgroepen aan deze prestaties belang. Het belang dat huurders hechten aan een aantal de te onderscheiden prestaties is natuurlijk wel sterk individueel bepaald. In tabel 5.1 geven wij een overzicht van mogelijke prestaties en het maatschappelijk, verhuurders- en huurdersbelang. De indeling is niet uitputtend.

¹⁰ Weterings en Elsmann-Domburg (1999) stellen dat afwijking de norm moet zijn bij nieuwbouw en renovatieplannen. "Iedereen heeft wel wat. Slechts een minderheid van de Nederlandse bevolking is fit, rijk en onafhankelijk." Het programma van eisen voor nieuwbouw- en renovatieplannen zou gebaseerd moeten zijn op multifunctioneel gebruik, eventueel uitgebreid met één of enkele specifieke kwaliteiten, bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk, gezond binnenmilieu of automatisering van installaties. Ten opzichte van de huidige bouwstandaard betekent dit volgens Weterings en Elsmann-Domburg een combinatie van bredere beukmaten, hogere verdiepingshoogten, iedere woning een bezonde buitenruimte en betere prestaties ten aanzien van toegankelijkheid, veiligheid en binnenmilieu.

Tabel 5.1
Prestaties en belangen

| Prestaties | Maatschappelijk | Verhuurder | Huurder |
|------------------------------------|------------------------|-------------------|----------------|
| Constructieve veiligheid | | | |
| Gebruiksveiligheid | | | |
| Brandveiligheid | | | |
| Sociale veiligheid | | | |
| Gezondheid (en binnenmilieu) | | | |
| Bruikbaarheid | | | |
| Bedieningsgemak (en regelbaarheid) | | | |
| Toekomstwaarde | | | |
| Flexibiliteit en veranderbaarheid | | | |
| Uitbreidbaarheid | | | |
| Toegankelijkheid | | | |
| Energiebesparing | | | |
| Thermisch comfort | | | |
| Waterbesparing | | | |
| Akoestisch comfort | | | |
| Inbraakwerendheid | | | |
| Wooncomfort | | | |
| Belevingswaarde | | | |
| Onderhoudbaarheid | | | |

Verbeteringen woningen

De mogelijkheden voor prestatieverbetering zijn afhankelijk van het woningtype. In het geval van eengezinswoningen kan de woninggrootte en de indeling van de woning wijzigen, zonder dat de ingreep directe gevolgen heeft voor aanliggende woningen. In de praktijk komen volumevergrotingen door het samenvoegen van rijtjeswoningen ook voor, met name in een woningmarkt met actuele leegstand. Bij meergezinswoningen stuiten gewenste veranderingen van het woonoppervlak op bouwtechnische en uitvoeringsmogelijkheden beperkingen. Vaak is dit slechts mogelijk door zeer ingrijpende (en dure) maatregelen te nemen. Dat leidt in veel gevallen tot een andere indeling van het woongebouw, mogelijk gecombineerd met nieuwe woningtypen en andere ontsluitingswijze. Het blijft zoeken naar inventieve oplossingen om op woningniveau volumevergrotingen te realiseren zonder de aanliggende woningen te veranderen.

Verbeteringen componenten

Met verbeteringen per component bedoelen we ‘een pakket maatregelen’ met betrekking tot ruimten en voorzieningen van de woning, bijvoorbeeld de inbouw, keuken, badkamer, installaties en balkon. Interieurpakketten bevatten alle bouwdelen van de inbouw van de woning: binnenwanden, binnendeuren en -kozijnen, plafonds, wand- en vloerafwerking, aftimmeringen, enz. Woningcorporaties ontwikkelen deze pakketten gelijktijdig met een collectieve aanpak van het casco van het woongebouw en woningen. Door verbeteringen per component zullen verschillende prestaties van de woning wijzigen.

Op het niveau van componenten kunnen innovatieve projectonafhankelijke en daarmee samenhangend geprefabriceerde producten worden ontwikkeld. Voorbeelden hiervan betreffen inbouwsystemen, de standaardisatie van de renovatie van douches, keukens, klimaatinstallaties en portiekliften. Confectieproductie kunnen ontstaan maar aanleiding van projectspecifieke oplossingen. Een aansprekend voorbeeld is de ‘rugzakbadkamer’. Bij de

renovatie van eengezinswoningen in Malburgen-West, Arnhem is het volume van de woning toegenomen door de badkamer op de eerste verdieping naar buiten uit te breiden. Het nettovloeroppervlak van de badkamer is vergroot van 2 naar 4,5 m² en er hoefde niet in de woning te worden gewerkt, met uitzondering van het afwerken. Voorwaarde was dat de aanbouw geprefabriceerd moest worden aangevoerd (De Vries, 2001).

Basiskwaliteitsniveau

Woontechnische verbeteringen van de uitrusting en afwerking, installaties en deels ook de indeling en buitenruimte(n) van woning (en woongebouw) kunnen modulair worden opgebouwd uitgaande van een basiskwaliteitsniveau. Het basiskwaliteitsniveau voor de individuele bouwdelen van de woning hangt samen met een basiskwaliteitsniveau voor de gemeenschappelijke bouwdelen van het woongebouw. Deze samenhang is zeker van belang bij meergezinswoningen. Woningcorporaties kunnen de individuele bouwdelen van vrijkomende woningen bij mutaties woontechnisch verbeteren tot een basiskwaliteitsniveau, maar de woningen kunnen ook tussentijds aan dit niveau worden aangepast. In de praktijk bestaan hiervoor vele benamingen, wij noemen dit wooncomfortverbeteringen (WCV). De aanpassingen kunnen gelimiteerd zijn, omdat de woningen anders na mutatie niet meer bereikbaar zijn voor de huidige doelgroep(en).

Basiskwaliteit woongebouwen

Een basiskwaliteitsniveau voor woongebouwen kan per woongebouw worden uitgewerkt in een bundeling van ingrepen aan combinaties van bouwdelen, die zich er technisch en organisatorisch (uitvoering) toe lenen om als geheel tot een bepaald kwaliteitsniveau verbeterd te worden en waarbij het uit strategische en praktische overwegingen handig is deze per woongebouw uit te voeren. Dat sluit overigens niet uit dat deze ingrepen ook (maar dan niet gebundeld) in het planmatig onderhoud opgenomen kunnen worden. Voorbeelden zijn een installatiepakket met bouwkundige voorzieningen op het gebied van klimaatinstallaties, een combinatie van maatregelen om de sociale veiligheid van het woongebouw en woonomgeving te verbeteren of een oppluspakket voor het wegnemen van obstakels en bedieningbelemmeringen en het verhogen van de gebruiksveiligheid van oudere huurders.

Basiskwaliteit woningen

Een basiskwaliteitsniveau voor woningen kan bestaan uit een bundeling van ingrepen aan bepaalde combinaties van bouw- en installatiedelen en componenten, die zich er technisch en organisatorisch toe lenen om als geheel te worden aangepast. Op woningniveau kunnen kwaliteitsverbeteringen ook stuk voor stuk uitgevoerd worden, bijvoorbeeld het aanbrengen van extra stopcontacten, aanbrengen van isolatie of dubbelglas, aanbrengen van thermostaatkranen, enz. Tot de basiskwaliteit behoren verbeteringen om de veiligheid en de gezondheid te waarborgen. Een deel van deze verbeteringen horen tot de absolute minimumkwaliteit volgens het Bouwbesluit, Gedacht kan worden aan het aanpassen van de ventilatie en de rookgastoevoer en -afvoer, het vervangen van katoenen bedrading van elektraleidingen, het aanbrengen van een aardlekschakelaar, het vervangen van zachtboard plafonds die dienen als woningscheiding, het verwijderen van plafonds van polystyreen (tempex) en het verwijderen van bouwdelen die mogelijk een (direct) gezondheidsrisico met zich brengen, bijvoorbeeld bouwdelen waarin asbest verwerkt is en loden waterleidingen.

Uitvoering

Tabel 5.2 geeft een overzicht van mogelijke woontechnische verbeteringen per woning en woongebouw gekoppeld aan prestaties.

Tabel 5.2

Woontechnische verbeteringen naar prestaties

| | Prestaties | Woning | Ruimten en bouwdelen | Woongebouw | Ruimten en bouwdelen |
|------------------------|---|--|--|---|---|
| Volume | bruikbaarheid toekomstwaarde | vergroten door: uitbouwen benutten van niet- verblijfsruimten (geldt voor egw) | dak, gevels, serre zolder, kelder, garage, berging | vergroten door: uitbouwen (1) benutten van niet- verblijfsruimten (2) verkleinen door slopen deel/laag (3) | plint, kelder |
| | | samenvoegen en /splitsen (4) (geldt voor egw) | | samenvoegen en splitsen (5) herindelen/ombouwen | |
| Ruimten en indeling | flexibiliteit en veranderbaarheid | herindelen woning samenvoegen ruimten | binnenwanden, plafonds, vloeren | - | - |
| Buiten- ruimte(n) | wooncomfort | vergroten door: uitbouwen naar grondgebonden maken (zie 5) (mgw) | balkon terreinen en tuinen | privatiseren gemeenschappelijke binnenterreinen | gemeenschapp elijke terreinen en tuinen |
| Uitrusting | brandveiligheid wooncomfort waterbesparing energiebesparing thermisch comfort akoestisch comfort inbraakwerendhe id bedieningsgemak | aanbrengen voorziening verbeteren voorzieningen (componenten) aanbrengen isolatievoorzieninge n (6) | rookmelder keuken, badkamer, toilet | aanbrengen voorzieningen | brandalarmsys teem |
| | | aanbrengen inbraakwerende voorzieningen aanpassen bediening (7) | gevels, dak, vloer, kozijnen ramen en deuren | aanbrengen isolatievoorzieningen (6) | gevels, dak, vloer, kozijnen, ramen en deuren |
| | | | ramen en deuren | aanpassen bediening | toegangsdeure n |
| Installaties | gezondheid en binnenmilieu wooncomfort | aanpassen individuele installaties, rookgasafvoeren aanbrengen extra voorzieningen | cv-installatie, geisers, ventilatie elektrotechnisc he installatie | aanpassen collectieve installaties | collectief verwarmingss ysteem |
| Ontsluiting | toegankelijkheid | verbeteren door: wegwerken niveauverschil tot en in woning (7) aanbrengen traplift | terrein, drempels | wegwerken niveauverschillen toegangen (7) toevoegen liften | terrein, galerij, entree |
| | sociale veiligheid | aanbrengen traplift aanbrengen voorzieningen beveiliging | intercom, elektrische deurontgrendeli ng | toevoegen toegangen (8) afsluiten portieken aanpassen toegangen aanpassen verlichting | intercom, elek. deurontgrende ling, armaturen |

Toelichting (voor definities zie bijlage 2):

1. Bijvoorbeeld door optoppen, aanbouwen; mogelijkheden afhankelijk van bouwsysteem.
2. Bijvoorbeeld door uitplinten, opkelderen; mogelijkheden afhankelijk van bouwsysteem (verdiepingshoogte).
3. Bijvoorbeeld door aftoppen.
4. Verticaal en horizontaal samenvoegen, bijvoorbeeld ombouwen van eengezinsrijtjeswoningen naar twee-
onder-één-kapwoningen en ontduplexen.

5. Verticaal en horizontaal samenvoegen van meergezinswoningen: verticaal samenvoegen van twee-, drie- en vierlaagse portieketagewoningen tot eengezinswoningen, maisonnettes en boven-/benedenwoningen; horizontaal samenvoegen van portieketagewoningen en galerijwoningen.
6. Bijvoorbeeld door schilrenovatie.
7. Deel van opplussen.
8. Compartimenteren.

De woontechnische verbeteringen kunnen worden doorgevoerd aan het woongebouw en woningen, alleen aan de gemeenschappelijke delen van het woongebouw of per woning. Bij eengezinswoningen is er geen onderscheid tussen gemeenschappelijke delen van het woongebouw en de woning.

De uitvoering van de ingrepen kan in bewoonde of onbewoonde staat plaatshebben. Het is mogelijk aan zittende en/of nieuwe huurders (of huurdersgroep) keuzevrijheid te geven in verbeteringen. Verantwoordelijk voor de uitvoering en mogelijk ook de daadwerkelijke uitvoerder van de verbeteringen is de woningcorporatie, de huurder of de huurdersgroep. Tabel 5.3 geeft een overzicht van de mogelijkheden.

Tabel 5.3
Uitvoering van woontechnische verbeteringen

| Ingreepniveau | Uitvoering | Keuzevrijheid | Verantwoordelijk voor uitvoering | Organisatie |
|---|-------------------|--|---|--|
| woongebouw + woningen | bewoond | zittende huurders woningen en (beperkt) woongebouw | woningcorporatie | Ingrep (1) |
| | onbewoond | nieuwe huurders woning | woningcorporatie | Ingrep |
| gemeenschappelijke bouwdelen woongebouw | bewoond | zittende huurders woongebouw (beperkt) | woningcorporatie of huurdersgroep | PO (2) / Ingrep Zelfwerkzaamheid |
| | onbewoond | niet | woningcorporatie | PO / Ingrep |
| woningen (individuele bouwdelen) | bewoond | volledige vrijheid eigenaar | huurder-eigenaar | Koophuurconstructie |
| | | zittende huurders (beperkt en/of gedifferentieerd) | huurder of woningcorporatie | ZAV (3) Verbeterpakketten (4)/ WCV (5) PO / Ingrep |
| | | niet | woningcorporatie | |
| | onbewoond | volledige vrijheid nieuwe eigenaar | huurder-eigenaar | Koophuurconstructie |
| | | nieuwe huurders (beperkt en/of gedifferentieerd) | huurder of woningcorporatie | ZAV Verbeterpakketten/ WCV |
| | | niet | woningcorporatie | MO (6)/ Ingrep |

Toelichting:

1. Ingrep: projectmatige aanpak (voor definities zie bijlage 2)
2. PO: Planmatig Onderhoud
3. ZAV: Zelf Aan te brengen Veranderingen/Verbeteringen
4. Verbeterpakketten per component: interieurpakket, inbraakveiligpakket, enz.
5. WCV: Wooncomfortverbeteringen; de procedures van het uitvoeren van wooncomfortverbeteringen zijn geïntegreerd met het uitvoeren van mutatieonderhoud, maar de verbeteringen kunnen ook aan zittende huurders worden aangeboden
6. MO: Mutatieonderhoud

5.4 Verbeterstrategieën voorraadsegmenten

In tabel 5.4 benoemen we de prestaties die volgens ons bij de verbetering van de woontechnische kwaliteit van de woningvoorraadsegmenten centraal moeten staan. Vanzelfsprekend zijn alle te onderscheiden prestaties voor de woningen in alle voorraadsegmenten belangrijk, maar op basis van de kwaliteit van het huidige aanbod van de voorraadsegmenten en de huidige en toekomstige woningvraag gelden enkele prestaties in het bijzonder voor bepaalde voorraadsegmenten (zie hoofdstuk 2). We beseffen dat we de kwaliteit van de woning niet altijd los kunnen zien van de kwaliteit van het complex en de woonomgeving. Dat geldt zeker in die gevallen waar veel negatieve omgevingsfactoren de wijze waarop bewoners het wonen in een buurt ervaren mede bepalen. In vroeg-naoorlogse wijken is dat nogal eens het geval.

We gaan er vanuit dat de constructieve veiligheid, gebruiksveiligheid, brandveiligheid en bruikbaarheid voldoende gewaarborgd worden op basis van de eisen in het Bouwbesluit. Dat geldt volgens ons niet voor de sociale veiligheid en de gezondheid (binnenmilieu) van de woningen. Het binnenmilieu van woningen gebouwd voor 1975 schiet nogal eens tekort door slechte ventilatie. De sociale veiligheid van middelhoog- en hoogbouwoningen is niet altijd gewaarborgd. Dat geldt evenzeer voor de met de sociale veiligheid samenhangende inbraakwerendheid van de woningen. In alle voorraadsegmenten zijn verbeteringen gewenst. Deze verbeteringen zouden deels naar keuze van de huurders kunnen worden uitgevoerd. Duidelijk is dat de toekomstwaarde, bijvoorbeeld de woninggrootte, van meergezinswoningen gebouwd voor 1968 zonder ingrepen gering is. Volumeaanpassingen gecombineerd met het verbeteren van de (externe) toegankelijkheid van de woningen is noodzakelijk. Overigens zal aan toegankelijkheid van meergezinswoningen gebouwd na 1968, hoewel gelijkvloers en met lift ontsloten, ook het een en ander moeten gebeuren om ze bijvoorbeeld rolstoeltoegankelijk te maken.

Tabel 5.4

Te verbeteren prestaties voorraadsegmenten

| Prestaties | < 45 | MGW 46-67 | MGW 68-75 | EGW 46-75 | MGW > 75 | EGW > 75 |
|------------------------------|------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
| Sociale veiligheid | | | | | | |
| Gezondheid (en binnenmilieu) | | | | | | |
| Toekomstwaarde | | | | | | |
| Toegankelijkheid | | | | | | |
| Energiebesparing | | | | | | |
| Thermisch comfort | | | | | | |
| Akoestisch comfort | | | | | | |
| Inbraakwerendheid | | | | | | |
| Belevingswaarde | | | | | | |

De uitvoeringswijze van de gewenste woontechnische verbeteringen zal per voorraadsegment verschillen. Het in bewoonde staat en celsgewijs verbeteren van de toekomstwaarde en toegankelijkheid van meergezinswoningen is bijvoorbeeld moeilijk realiseerbaar. Een aantal prestaties zijn sterk afhankelijk van de doelgroep van de woningen. Dat geldt voor het

bedieningsgemak (en regelbaarheid) van installaties en bewegende bouwdelen, waterbesparende maatregelen, het onderhoudsgemak, en deels het wooncomfort (bijvoorbeeld internetaansluiting). Deze prestaties kunnen naar keuze van individuele huurders celsgewijs worden aangepast. Deze prestaties zijn niet opgenomen in de tabel.

Het ligt min of meer voor de hand dat bij het verbeteren van de woontechnische kwaliteit een aantal prestaties wordt samengenomen. Wij geven enkele voorbeelden.

- Sociale veiligheid woongebouw en woonomgeving

Centraal staat het verbeteren van de eigenschappen van de het woongebouw en de woonomgeving die de sociale veiligheid verhogen: de toegang van het woongebouw en (de kans op) vernieling, bekladding en vervuiling, bijvoorbeeld door het toepassen van maatregelen uit het eisenpakket Politiekeurmerk Veilig Wonen Bestaande Bouw.

- Gezondheid en binnenmilieu van de woning

Centraal staat het verbeteren van de eigenschappen van de woning die het binnenmilieu van de woning en de gezondheid van de bewoner ten goede komen, bijvoorbeeld het toepassen van maatregelen uit programma's van eisen voor gezonde en allergeenarme woningen (GGD Rotterdam en Omstreken; Hasselaar, 2001).

- Toegankelijkheid woongebouw en woningen

Centraal staat het verbeteren van de toegankelijkheid van het woongebouw en de woningen voor ouderen en/of minder-validen, bijvoorbeeld door het toepassen van maatregelen uit de eisenpakketten Opplussen en het Handboek voor Toegankelijkheid. Opplussen zou men kunnen zien als een op maat gesneden keuzepakket, door het opplussen te benaderen vanuit dat wat mensen nog kunnen.

- Milieukwaliteit woning

Centraal staat het verbeteren van de eigenschappen van de woning die de milieukwaliteit van de woning verhogen door te besparen op energie en water en het onderhoud van de woning in de toekomst milieuvriendelijker maakt, bijvoorbeeld door het toepassen van maatregelen uit het Duurzaam Bouwen Pakket Nationaal Pakket Woningbouw Beheer.

- Wooncomfort huurder

Prestaties van de woning die voor bepaalde huurders belangrijk zijn, bijvoorbeeld een (bezonde) buitenruimte, uitvoering elektrotechnische installatie, aansluiting op internet en het bedieningsgemak van installaties en beweegbare bouwdelen. Om het bedieningsgemak te verbeteren ligt het toepassen van domotica voor de hand.

5.5 Randvoorwaarden inzet strategieën

Een succesvolle inzet van de geschetste strategieën hangt samen met een aantal randvoorwaarden. Wij gaan in op de complex- en celsgewijze aanpak en de financiële haalbaarheid.

Complex- en celsgewijze aanpak

Het op elkaar afstemmen van technische levensduren en gebruiksperioden van bouw- en installatiedelen en componenten die celsgewijs en complexgewijs worden vervangen en aangebracht, is een belangrijk aandachtspunt bij de keuze van verbeterstrategieën.

Een celgewijze aanpak van woningcorporaties beperkt de toekomstige mogelijkheden voor woningdifferentiatie en volumeaanpassingen. Een gemengde aanpak van complexgewijze en celsgewijze ingrepen kan problemen opleveren als het casco direct wordt aangepakt en de inbouw gefaseerd wordt uitgevoerd. De kwaliteit en de exploitatietermijn van de maatregelen moeten op elkaar worden afgestemd. In geval van celsgewijze ingrepen kan de restant

exploitatieperiode tot uitvoering van de ingreep sterk fluctueren, omdat deze afhankelijk is van het vrijkomen van de woningen of de aanvragen van huurders. Hierdoor lopen ook de nieuwe exploitatieperiodes van de celsgewijs aangepakte bouwdelen sterk uiteen.

De uitvoering per cel in bewoonde of onbewoonde staat moet zonder vergaande overlast voor andere huurders plaatsvinden (bijvoorbeeld hinder door sloop van bestaande inbouw, aan- en afvoer van bouwmaterialen). Lastig zijn het doorvoeren van verticale leidingen en het uitvoeren van dakopbouwen. Hoe ingrijpender de woningverbetering hoe moeilijker het wordt dit in bewoonde staat uit te voeren. Dit vereist een zeer nauwgezette planning en uitvoering om overlast te voorkomen en goede informatie aan de bewoner.

De bestaande technische en ruimtelijke kwaliteit van het casco van het woongebouw (en woningen) moet zich lenen voor ingrijpende maatregelen, bijvoorbeeld de herinrichting van woningplattegronden en noodzakelijke doorbraken in bouwmuren en vloeren. Bij optoppen is het cruciaal dat extra belasting mogelijk is. Zie ook hoofdstuk 4 (bouwtechnische beperkingen).

Financiële haalbaarheid

Aan het verhogen van de kwaliteit van woningen zit vanzelfsprekend een prijskaartje. Verhuurders zullen zoveel mogelijk trachten om de investeringen rendabel uit te voeren, dat wil zeggen de kosten van de kwaliteitsverbetering in de huur door te berekenen. Gelijktijdig kan de woningcorporatie mikken op een doelgroepverandering door complexen op te waarderen.

De financiële haalbaarheid is afhankelijk van de rendabiliteit van de ingreep, de financiële positie van de verhuurder, beschikbare subsidies en de wil en mogelijkheden tot verevening van opbrengsten en kosten op een hoger schaalniveau (van de buurt of wijk). Met de financiële haalbaarheid hangen de exploitatieperiode en de woonlasten direct samen. Bij ingrijpende woningverbeteringsprojecten is sprake van een onrendabele top. De plannen worden door subsidies, verevening met verkoopopbrengsten en door te rekenen met de boekwaarde in plaats van de bedrijfswaarde (creatief boekhouden) haalbaar gemaakt (De Jonge, 2001; Van der Flier, 2001). Overigens geldt de onrendabele top ook voor sociale nieuwbouwprojecten. De Jonge constateert dat de kostprijsuren bij renovatie duidelijk lager zijn dan die van nieuwbouwwoningen met een vergelijkbare vloeroppervlakte. “Er kan met renovatie dus duidelijk een ander marktsegment bediend worden.” (De Jonge, 2001).

Woonlasten

Een deel van de doelgroep van woningcorporaties is er de afgelopen jaren financieel niet of nauwelijks op vooruit gegaan. Deze groep heeft ook behoefte aan woontechnische kwaliteitsverbetering maar is niet in staat (en/of niet bereid) om hiervoor te betalen. Forse woontechnische kwaliteitsverbetering doorvoeren als woningcorporatie en die afwentelen op de IHS-regeling wordt (door middel van boetes) afgestraft en is dus zeker geen grootschalig te hanteren optie. Het is belangrijk om toch ook voor deze groep huurders kwaliteitsverbetering te realiseren. Mogelijkheden voor de corporatie zijn dan om die verbeteringen (deels) onrendabel, dus niet afgedekt door directe huurverhogingen te doen of om bewoners zelf in te zetten bij het realiseren van kwaliteitsverbetering door zelfwerkzaamheid. Boven een basisniveau keuzevrijheid in verbeteringen te geven draagt hier ook aan bij.

Exploitatieperiode

De hoogte van de investering is van invloed op de nieuwe exploitatieperiode. Afschrijven over een langere periode levert lagere jaarlijkse financieringslasten op. De werkelijke

exploitatieperiode kan natuurlijk, op basis van toekomstige onvoorziene marktomstandigheden, aanzienlijk verschillen met de financiële afschrijvingperiode.

Door technische ingrepen kunnen verschillende exploitatietermijnen binnen een woongebouw voorkomen, bijvoorbeeld tussen woonlagen en woningen (cellen). De exploitatietermijn van een opgetopt deel kan verschillen met dat van de onderbouw, de exploitatietermijn van een verbeterde plint met dat van de bovenbouw. Het is de vraag of dit op de lange termijn tot problemen zal leiden.

Verandering van doelgroep en eigendomsvorm

Woontechnische aanpassingen gaan vaak samen met verandering van doelgroep. Veel woningen kunnen zonder samenvoegingen met andere woningen slechts worden aangepast voor kleinere huishoudens. Meergezinswoningen worden op deze manier bestemd voor met name senioren. In geval van samenvoegingen treedt er een groot woningverlies op en is de ingreep mede daardoor duur. Verticaal en horizontaal samenvoegen is slechts haalbaar bij verkoop na verbetering en dus een radicale verandering van doelgroep: kleine huishoudens met een laag inkomen naar (mogelijk grote huishoudend (werken aan huis) met een hoog inkomen.

5.6 Voorwaardenscheppende rol overheid

Woningcorporaties zijn verantwoordelijk voor het verbeteren van de woontechnische kwaliteit van de sociale huursector. Als de strategieën zich richten op grootschalige transformaties, herstructurering, veranderingen van woonmilieus e.d., zal de woningcorporatie coalities moeten aangaan met andere marktpartijen en is een actieve rol van de lokale overheid gewenst. De rol van de gemeente is vooral van belang bij het verbeteren van de woonomgeving, die samenhangt met de woontechnische kwaliteit van de woningen. Woningcorporaties verwachten (zie hoofdstuk 4) dat de gemeente kaders schept en de haar beschikbare instrumenten actief inzet. Dat betekent een visieontwikkeling op wijken en buurten, prestatieafspraken met woningcorporaties (en andere woningeigenaren), gerichte subsidiëringen en indien nodig ontheffingen van bouwtechnische regelgeving.¹¹

De rol voor de rijksoverheid voor de uitvoering van de strategieën is beperkt. De woningcorporaties verwachten ook geen grote actieve betrokkenheid. Mogelijke subsidies voor woningverbetering lopen via de gemeente uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing. De rijksoverheid heeft in het algemeen een stimulerings- en voortrekkersrol als de markt zaken onvoldoende oppakt, denk bijvoorbeeld aan het Energieprestatieadvies.

Het Rijk heeft een leidende rol in het monitoren van de kwaliteitsontwikkelingen in de voorraad. Een taak die wat ons betreft anders moet worden ingevuld. Bij ons bestaat er behoefte aan gerichte monitoring van de kwaliteitsontwikkeling in de woningvoorraad, vooral in kwetsbare delen daarvan zoals vroeg-naoorlogse wijken. Het ontbreekt aan (betrouwbare) cijfers over de inspanningen van woningeigenaren in onderhoud en verbetering (zie ook hoofdstuk 4). Ook ontbreekt het aan gedetailleerde kennis over de woningbehoefte. Het

¹¹ Om voor fondsen uit het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) in aanmerking te komen hebben dertig grotere gemeenten een zogenoemd meerjaren ontwikkelingsprogramma opgesteld. Het EIB heeft de meerjaren ontwikkelingsprogramma's geïventariseerd en getoetst (Otten, 2001). Hieruit blijkt dat gemeenten weinig concreet uitgewerkte plannen hebben en de verwezenlijking ervan in grote mate afhangt van initiatieven van woningcorporaties en projectontwikkelaars.

Woningbehoefte Onderzoek biedt dat in onvoldoende mate. Het WBO zou kunnen worden uitgewerkt in leefstijlen van consumenten en prestaties van woningen en woonmilieus om de kwalitatieve aspecten van de woningvraag in beeld te brengen.

Literatuur

Aedes (2001), *Bedrijfstakinformatie huren 2000*, Hilversum: Aedes.

Cüsters, John (red.) (1997), *Een tweede leven voor vroeg-naoorlogse flats*, Rotterdam: Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

Cüsters, John (red.) (1999), *Herontwikkeling naoorlogse wijken*, Rotterdam: Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting.

Dogge, P., J. Smeets en C. van Vught (1999), *Wonen bij WOONinc- onverminderd goed*, Eindhoven: Interface.

Everard, R. (1997), *Sociale huursector staat er bouwkundig goed voor*, *Woningraad Magazine* nr. 19, pp. 10-12.

Flier, C.L. van der (2001), *Onrendabele top vereist creativiteit*, *Bouwmarkt*, mei, pp. 15-17.

Flier, Kees van der, en André Thomsen (2000), *Het roer om? Aanpak bestaande voorraad in de Nota Wonen*, *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* nr. 8, pp. 23-27.

Hasselaar, E. (2001), *Hoe gezond is de Nederlandse woning?*, Delft: DUP.

Helleman, G., en F. Wassenberg (2001), *Van stadsvernieuwingsbuurt tot herstructureringsbuurt?*, Delft: DUP.

Hooimeijer, P., M. van der Lindt en H. Bos (1997), *Investeringsopgave opplussen + Inventarisatie rolstoeltoegankelijkheid*, Utrecht: Urban Research centre.

Hulst, F en K. Leidelmeijer (1995), *Woonwensenonderzoek Woningbedrijf Amsterdam*, Amsterdam: RIGO.

Jonge, Tim de (2001), *Incident of modelaanpak*, *Bouwmarkt*, mei, pp. 18-21.

Kersloot, J.M. (2001), *Woonwensenonderzoek Pernis*, Delft: DUP.

Klunder, G., en F.M. Meijer (2000), *Duurzaam renoveren van naoorlogse portiekwoningen*, Delft: DUP.

Koffijberg, J.J. (1997), *Kwaliteit met beleid: voorschriften en wenken ter discussie*, Delft: DUP.

Ministerie van VROM (1997), *De kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad 1995. Resultaten van de Kwalitatieve Woningregistratie (KWR) 1994-1996*, Den Haag: MVRM.

Ministerie van VROM (2000a), *Perspectief op Wonen. Rapportage van het WoningBehoeft Onderzoek 1998*, Den Haag: MVRM.

Ministerie van VROM (2000b), *Ontwerp Nota Wonen*, Den Haag: MVRM.

Ministerie van VROM (2000c), Nota Wonen: Mensen, wensen, wonen. Wonen in de 21^e eeuw, Den Haag: MVRM.

Ministerie van VROM (2000d), Cijfers over wonen 2000/2001; Feiten over mensen, wensen, wonen, Den Haag: MVRM.

Ministerie van VROM (2001), Bijlage bij de nota Wonen: Mensen, wensen, wonen, Den Haag: MVRM.

Novem (2001), Referentiewoningen bestaande bouw, Utrecht: Novem.

Onderzoeksinstituut OTB (1998), Strategisch Voorraadbeleidsplan Hoogvliet, Delft: OTB.

Otten, A.K. (2001), Stedelijke herstructurering zeer onzeker, Bouwmarkt, maart, pp. 8-10.

Scholte Wido, en Ton Damen (1998), Kleine woning meest kwetsbare categorie. Nadere analyse van de aandachtsvoorraad, Renovatie & Onderhoud, juni, pp. 8-11.

Straub, A. (2001), Technisch beheer door woningcorporaties in de 21^e eeuw. Professioneel, klantgericht en duurzaam, Delft: DUP.

Thijssen, C.C.F. (1990a), Technische kwaliteit van etagewoningen, Deel A, Bouwconstructieve analyse van naoorlogse meergezinshuizen in de non-profit huursector 1966-1980, Delft: DUP.

Thijssen, C.C.F. (1990b), Technische kwaliteit van etagewoningen, Deel B, Bouwconstructieve analyse van naoorlogse meergezinshuizen in de non-profit huursector 1946-1980; bijzonderheden en gegevens uit openbare bronnen, Delft: DUP.

Thijssen, C.C.F. (1999), Bouwconstructieve analyse van naoorlogse eengezinshuizen in de non-profit huursector, Delft: DUP.

Thijssen, C.C.F., en C.J. Meijer (1988), Bouwconstructieve analyse van naoorlogse meergezinshuizen in de non-profit huursector 1946-1965, Delft: DUP.

Thomsen, A.F. (1999), De kunst van het renoveren. Nationale renovatieprijs 1999, Delft: DUP.

Vijverberg, G. (1998), Onderhoudsbehoefte, -normering en –scenariobepaling voor het bezit van het woningbedrijf Amsterdam, Delft: Onderzoeksinstituut OTB.

Vreeze, Noud de (1993), Woningbouw, inspiratie & ambities: kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland, Almere: Nationale Woningraad.

Vries, Tom de (2001), Rugzak badkamer opsteker voor woonbuurt, Renovatie & Onderhoud, september, pp. 18-21.

Werf, Marja van der (1999), Kwaliteit als sociale categorie, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting nr. 8, pp. 43-48.

Weterings, Mieke, en Lianne Elsmann-Domburg (1999), Goed wonen voor iedereen: afwijking is de norm, Tijdschrift voor de Volkshuisvesting nr. 8, pp. 35-38.

Zoet, Mirjam (2002), Opplusexperiment legt de springplank klaar, Aedes-magazine nr. 1, pp. 13-17.

Bijlage 1

Samenstelling woningvoorraad

Tabel A1 Samenstelling woningvoorraad naar woningtypen

| | | Woningvoorraad | | Sociale huur | |
|------------------------------------|---------|------------------|--------------|--------------|------------------|
| | | Aantallen | % | % | Aantallen |
| eengezinswoning vrijstaand | < 1966 | 500.000 | 8 | 11,0 | 55.000 |
| eengezinswoning twee-onder-één-kap | < 1966 | 380.000 | 6 | 11,0 | 41.800 |
| eengezinswoning rij | < 1946 | 600.000 | 9,5 | 18,0 | 108.000 |
| eengezinswoning rij | 46-65 | 735.000 | 12 | 60,0 | 441.000 |
| galerijwoning | < 1966 | 125.000 | 2 | 65,0 | 81.250 |
| portiekwoning | < 1966 | 490.000 | 8 | 45,0 | 220.500 |
| boven-/benedenwoning | < 1966 | 230.000 | 3,5 | 35,0 | 80.500 |
| eengezinswoning vrijstaand | 66-88 | 325.000 | 5,3 | 3,5 | 11.375 |
| eengezinswoning twee-onder-één-kap | 66-88 | 280.000 | 4,5 | 10,0 | 28.000 |
| eengezinswoning rij | 66-76 | 650.000 | 10,5 | 40,0 | 260.000 |
| eengezinswoning rij | 76-80 | 230.000 | 3,7 | 45,0 | 103.500 |
| eengezinswoning rij | 80-88 | 540.000 | 8,7 | 45,0 | 243.000 |
| galerijwoning | 66-88 | 240.000 | 3,9 | 75,0 | 180.000 |
| portiekwoning | 66-88 | 175.000 | 2,8 | 75,0 | 131.250 |
| overig flat | 66-88 | 150.000 | 2,4 | 65,0 | 97.500 |
| | na 1988 | 550.000 | 8,7 | 45,0 | 247.500 |
| Totaal | | 6.200.000 | 100,0 | 100,0 | 2.330.175 |

Bron: Novem, 2000 (bewerking).

Bijlage 2

Definities technische ingrepen

Aanbouwen (ook genoemd aandikken, aanhoeken, aankoppen, aanhangen, enz): toevoegen van volume aan voor-, achter- en zijgevel van woongebouw of woning.

Aanpasbaar verbouwen: geschikt maken van woningen of verhuureenheden in een woongebouw voor bewoning door mensen met zeer uiteenlopende handicaps, inclusief rolstoelgebruikers.

Aftoppen (ook genoemd aflagen): een of meer woonlagen van het woongebouw slopen.

Groot onderhoud(sbeurt): gebundeld planmatig onderhoud aan een woongebouw met vernieuwingen en vervangingen van bouw- en installatiedelen.

Herindelen (ook genoemd herdifferentiatie): veranderen van de woningdifferentiatie binnen het bestaande casco van het woongebouw.

Instandhouding(sbeurt) : gebundeld planmatig onderhoud aan een woongebouw op een lager niveau dan groot onderhoud, anticiperend op (des)investeringen.

Ombouwen: veranderen van woningtypen en mogelijk woningontsluiting.

Ontduplexen: samenvoegen van twee duplexwoningen tot één woning.

Opplussen: geschikt maken van woningen of verhuureenheden in een woongebouw voor bewoning door mensen met zeer uiteenlopende handicaps; betreft met name het wegnemen van obstakels en bedieningsbelemmeringen.

Optoppen (ook genoemd oplagen): het woongebouw voorzien van een extra woonlaag.

Renovatie: aanpassingen van ruimten, voorzieningen en bouw- en installatiedelen woongebouw en woningen; inclusief wijzigen van volume en ruimten en indeling woongebouw en woningen.

Schilrenovatie: aanpassingen casco en mogelijk installaties woongebouw en woningen.

Uitplinten (ook genoemd opkelderren): verbouwen van bergingen in de plint (de kelder) van het woongebouw tot verhuureenheden of woonruimtes die bij de laag daarboven worden getrokken.

Woningaanpassing: geschikt maken van een woning of verhuureenheid in een woongebouw voor bewoning door een minder-valide; soms wordt een deel aangebouwd (Wet Voorzieningen Gehandicapten).

Bijlage 3 Geïnterviewde personen

Ruud Geelhoed
Staedion, Den Haag

Wim van Leeuwen
Woningstichting PWS, Rotterdam

Wienke Bodewes
Woningbedrijf Amsterdam

Gijs Hoofs
Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, Rotterdam

Yvonne Verzijden
Ministerie van VROM, Den Haag

Albert Koedam
Aedes, Hilversum

Bijlage 4 Leidraad interviews

Definitie woontechnische kwaliteit

1. Kunt u zich vinden in onze definitie van woontechnische kwaliteit?
2. Hoe beoordeelt u (in termen van goed, matig, slecht) de huidige woontechnische kwaliteit van de sociale woningvoorraad/het bezit van uw corporatie, verdeeld in verschillende voorraadsegmenten:
 - meergezins, vooroorlogs;
 - eengezins, vooroorlogs;
 - meergezins, gebouwd in de periode 1946 - 1975 (middelhoog/hoogbouw); (mogelijk nader onderscheid 1946-1967 en 1968-1975)
 - eengezins, gebouwd in de periode 1946 - 1975;
 - meergezins, gebouwd vanaf 1976;
 - eengezins, gebouwd vanaf 1976.

Gevoerde strategieën

3. Waarop lag de nadruk bij het verbeteren van de woontechnische kwaliteit de afgelopen jaren:
 - het volume van de woning (de grootte van de woning);
 - de ruimten en indeling van de woning (het aantal en de grootte van de verblijfsruimten en overige ruimten, de huidige indeling, flexibiliteit en veranderbaarheid);
 - buitenruimte(n) van de woning (balkon/logia, dakterras, tuin), inclusief bergruimte(n) en parkeergelegenheid op eigen terrein.
 - de uitrusting en afwerking van keuken, badkamer en toilet, warmte- en geluidsisolatie, inbraakwerende voorzieningen, e.d.;
 - de installaties: verwarmingsinstallatie en tapwaterverwarming, klimaatregeling, elektrotechnische installatie, verlichting, communicatie en beveiliging, liften (in meergezinswoningen), e.d.
4. Voor welke typen ingrepen is in het recente verleden gekozen om de woontechnische kwaliteit te verhogen? Voor welke aanpak werd daarbij gekozen?
5. Op welke voorraadsegmenten hebben de inspanningen van uw organisatie om de woontechnische kwaliteit te verbeteren zich de afgelopen jaren vooral gericht?

Strategieën voor de toekomst

6. Op welke voorraadsegmenten dienen de inspanningen om de woontechnische kwaliteit te verbeteren zich de komende 5 tot 10 jaar vooral te richten?
7. Op welke eigenschappen van de woning moet de nadruk liggen bij het verbeteren van de woontechnische kwaliteit:
 - het volume van de woning (de grootte van de woning);
 - de ruimten en indeling van de woning (het aantal en de grootte van de verblijfsruimten en overige ruimten, de huidige indeling, flexibiliteit en veranderbaarheid);
 - buitenruimte(n) van de woning (balkon/logia, dakterras, tuin), inclusief bergruimte(n) en parkeergelegenheid op eigen terrein.

- de uitrusting en afwerking van keuken, badkamer en toilet, warmte- en geluidsisolatie, inbraakwerende voorzieningen, e.d.;
 - de installaties: verwarmingsinstallatie en tapwaterverwarming, klimaatregeling, elektrotechnische installatie, verlichting, communicatie en beveiliging, liften (in meergezinswoningen), e.d.
8. Voor welke typen ingrepen dient in de toekomst gekozen te worden om de woontechnische kwaliteit te verhogen? Welke aanpak ligt daarbij voor de hand? Kunt u de typen ingrepen en de gekozen aanpak koppelen aan de genoemde voorraadsegmenten?

Problemen en randvoorwaarden inzet strategieën

9. Wat zijn de belangrijkste problemen en randvoorwaarden bij (de pogingen tot) het verbeteren van de woontechnische kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad?
- Bouwtechnische beperkingen
 - Financiële haalbaarheid
 - Draagvlak onder bewoners en woonlasten na verbetering
 - Regelgeving
 - Anders, namelijk.....
10. Welke rol moet de lokale overheid vervullen om de woontechnische kwaliteit van sociale huurwoningen te verbeteren, bijvoorbeeld sterke en consequente visie op ontwikkeling wijken en buurten, prestatieafspraken met corporaties, gerichte subsidiëring, ontheffingen in regelgeving?
11. Welke rol moet de rijksoverheid vervullen om de woontechnische kwaliteit van de sociale huurwoningen te verbeteren, bijvoorbeeld regelgeving, convenanten met koepelorganisatie Aedes, gerichte subsidiëring, aanpassen/ontheffingen in regelgeving?