

Huishoudensvorming, flexibiliteit en gebruik

Citation for published version (APA):

Smeets, J. J. A. M. (1989). *Huishoudensvorming, flexibiliteit en gebruik*. (Fundamentele grondslagen van de open bouwwijze). Technische Universiteit Eindhoven.

Document status and date:

Gepubliceerd: 01/01/1989

Document Version:

Uitgevers PDF, ook bekend als Version of Record

Please check the document version of this publication:

- A submitted manuscript is the version of the article upon submission and before peer-review. There can be important differences between the submitted version and the official published version of record. People interested in the research are advised to contact the author for the final version of the publication, or visit the DOI to the publisher's website.
- The final author version and the galley proof are versions of the publication after peer review.
- The final published version features the final layout of the paper including the volume, issue and page numbers.

[Link to publication](#)

General rights

Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal.

If the publication is distributed under the terms of Article 25fa of the Dutch Copyright Act, indicated by the "Taverne" license above, please follow below link for the End User Agreement:

www.tue.nl/taverne

Take down policy

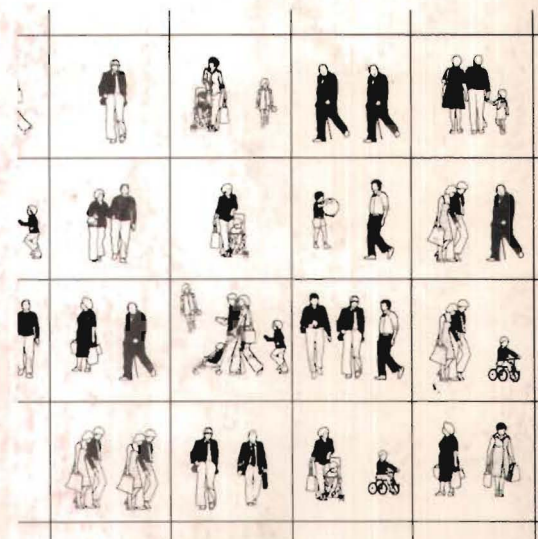
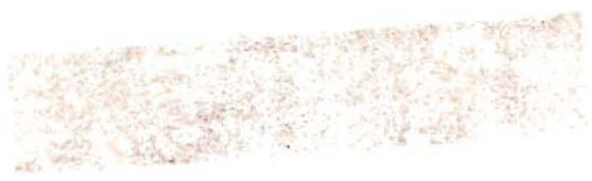
If you believe that this document breaches copyright please contact us at:

openaccess@tue.nl

providing details and we will investigate your claim.

REK
89
FUN 8904

HUISHOUDENSVORMING, FLEXIBILITEIT EN GEBRUIK



**HUISHOUDENSVORMING,
FLEXIBILITEIT EN
GEBRUIK**

drs. J. Smeets

Eindhoven, april 1989

**prof . dr. H. Fassbinder
(projectleiding)**

**HUISHOUDENSFORMING,
FLEXIBILITEIT EN
GEBRUIK**

drs. J. Smeets *

Inhoud:

1. Inleiding	3
2. Huishoudensvorming en gebruikseisen	
2.1. Invloedfactoren	4
2.2. Differentiatie in huishoudens en leefstijlen	8
2.3. Veranderende woon/werkrelaties	14
2.4. De toekomst: veel onzeker	15
3. Flexibiliteit als antwoord	
3.1. Flexibiliteit: meerdere invalshoeken	17
3.2. De gebruiker: flexibiliteit als kwaliteitskenmerk	18
3.3. De beheerder: flexibiliteit als marketingstrategie	21
3.4. De overheid: de noodzaak van een flexibel beleid	23
4. Flexibiliteit in de gebruiksfase: enkele gevolgen voor het bouwproces	27
4.1. De fase van planontwikkeling	28
4.1.1. Het ontwerp	29
4.1.2. Financiering en subsidiëring	37
4.2. Flexibilisering van het beheer	43
5. Samenvatting en conclusies	48
6. Literatuur	51

* Met dank aan J. v. Eldonk en C. Le Nobel voor hun suggesties en commentaren.

1. INLEIDING

Het vraagstuk van de kwaliteit van de woningvoorraad staat opnieuw in de belangstelling. Het is niet alleen actueel maar ook belangrijk.

Actueel, omdat we ons voortdurend de vraag moeten stellen of de bouwkundige vormen van vandaag die we voor meerdere generaties vastleggen zinvol zijn met het oog op de te verwachten ontwikkelingen in de behoeften, waarden en normen en mogelijkheden van toekomstige gebruikers van onze gebouwen voorraad.

Belangrijk, omdat het beheer van de woningvoorraad een investeringsvraagstuk betreft. Voor lange tijd wordt kapitaal versteend, worden bouwkundige vormen vastgelegd, gebruiksmogelijkheden geconditioneerd en zijn ruimtelijke configuraties vastgelegd. Maar ook exploitatiemogelijkheden zijn in hoge mate bepaald door beslissingen van bouwkundige aard.¹ Verkeerde beslissingen vandaag hebben onvermijdelijk gevolgen voor later, "geknoei" met de kwaliteit nu betekent onherroepelijk problemen morgen.

In deze deelstudie zullen we een schets geven van de belangrijkste trends in de behoefte aan woonruimte en de eisen die daaruit voortvloeien ten aanzien van de kwaliteit van de woning. Onder kwaliteit verstaan we hier - in eerste instantie - het geheel van kenmerken van de woning die van invloed zijn op de bruikbaarheid, betaalbaarheid, beschikbaarheid en beïnvloedbaarheid.²

Allereerst zullen we ingaan op huishoudensvorming: de factoren die van invloed zijn op de tot standkoming van huishoudens, de verschillende ontwikkelingen t.a.v. deze huishoudensvorming en de belangrijkste trends die zich voordoen (hst. 2). Daarna komt de noodzaak van een flexibiliteit aan de orde gezien vanuit de gebruiker, beheerder en overheid. (hst. 3). Tenslotte schetsten we enkele gevolgen hiervan voor het bouwproces m.b.t. ontwerp, financiering en beheer (hst. 4). In hoofdstuk 5 wordt een en ander samengevat.

1. H. Fassbinder: Perspectieven voor de toekomst van de volkshuisvesting. Bouw 13/1982.

2. J. Smeets & H. Fassbinder: Stadsvernieuwing en woonkwaliteit, THE 1985, pag. 14.

2. HUISHOUDENSFORMING EN GEBRUIKSEISEN

2.1. Factoren die van invloed zijn op de huishoudensvorming

De vorming van huishoudens is een resultante van een aantal invloedsfactoren. Naast demografische ontwikkelingen zijn vooral sociaal-culturele factoren van belang. Daarnaast zijn echter ook economische en technologische aspecten van invloed op de omvang en aard van de huishoudensvorming.

We zullen deze allereerst kort bespreken:

Demografische factoren

Allereerst is de huishoudensvorming sterk bepaald door demografische processen, zoals:¹

- de naoorlogse geboortegolf, met een top in de huishoudensvorming in de tweede helft van de jaren '60;
- de hogere levensverwachting, die bovendien bij vrouwen sterker is gestegen dan bij mannen;
- de afname van het geboortecijfer
- buitenlandse migratie.

Het samenspel tussen deze demografische factoren leidt tot ontgroening en vergrijzing van de bevolking.

De verschuivingen in geboortecijfer heeft de volgende gevolgen voor leeftijdsopbouw: (zie ook tabel 1.)

- het aantal 18-24 jarigen neemt af;
- de groep 25-50 jarigen stabiliseert;
- de categorie van 50 jaar en ouder neemt toe.

In de komende 15 jaar vindt vooral een groei van het aantal 45-69 jarigen plaats. Na 2000 vooral een toename van de categorie 70 jarigen en ouder. De Vierde Nota Ruimtelijke Ordening schetst, op basis van de meest recente prognoses van het Centraal Bureau voor de Statistiek, het volgende beeld:²

Uitgegaan wordt van een groei van het inwonertal van 14,6 naar eventueel 16 miljoen. Essentieel is dat deze groei zich grotendeels zal voltrekken voor 2000. Niet alleen zal de omvang van de bevolking groeien, maar ook zal de samenstelling aanzienlijk en snel veranderen. Het aantal jongeren neemt af; het aantal ouderen, zowel boven 55 als boven de 75 jaar neemt toe. Bijna een op de drie Nederlanders zal in 2015 ouder zijn dan 55 jaar. Het aantal "jongere ouderen" zal vooral na 2000 sterk stijgen.

1. zie o.a.: L. Bloeme: Versteend beleid, Amsterdam 1988, pag 37 en 38.

2. Ministerie VROM, Vierde Nota RO. 1988 pag.23 e.v.

Sociaal-culturele factoren

Ook al hebben demografische factoren hun weerslag op de grootte van huishoudens, de huishoudensvorming is niet alleen te verklaren uit demografische ontwikkelingen. Het aantal huishoudens groeit immers sterker dan de bevolkingsaanwas. De vorming is dan ook in hoge mate bepaald door sociaal-culturele en economische factoren.

Om deze processen op het niveau van de afzonderlijke huishoudens te typeren zijn begrippen als emancipatie, individualisering en verzelfstandiging bruikbaar.

In wisselwerking met een aantal demografische en economische ontwikkelingen hebben deze processen tot een voortdurende groei van huisvestingbehoevende eenheden geleid.

In sociaal-cultureel opzicht is er sprake van een proces van individualisering.

Onder individualisering verstaat men: een tendens waarbij ieder individu los van zijn/haar sociale relaties en zonder sociale controle zijn/haar bestaan inricht.

Een aantal processen hebben ertoe geleid dat het belang van de traditionele levensverbanden verminderd is. Genoemd kunnen worden: de toegenomen welvaart, het verhoogde opleidingsniveau, verstedelijking, de toegenomen mobiliteit, de uitbreiding van de massacommunicatiemiddelen. Het (kern)gezin als maatstaf voor hoe men behoort te leven en wonen verliest steeds meer zijn betekenis en alternatieve leefvormen met verschillende duurzaamheid komen op. Deze ontwikkeling leidt enerzijds tot ruimere mogelijkheden voor het individu tot participatie in de verschillende vormen van het maatschappelijk leven, anderzijds brengt ze beperkingen met zich mee in de mate waarin activiteiten op een arbeidsdelige wijze verricht kunnen worden binnen een huishouden.¹

Daarnaast worden er echter kanttekeningen geplaatst bij het proces van individualisering. Individualisering wordt dan gezien als synoniem voor vereenzaming, isolement, atomisering, vervreemding, verlies van normen en waarden, gebrek aan gemeenschappelijke ideologieën en strategieën. Individualisering wordt dan als tegenpool van solidariteit en zorg gezien.²

Een tweede proces is dat van de emancipatie van de vrouw in onze samenleving.

Met name tijdens de "tweede emancipatie golf" vanaf de jaren '60 wordt de positie van de vrouw in de volkshuisvesting geïdentificeerd. Vooral het feit dat de traditionele, op het gezin georiënteerde, volkshuisvesting emancipatieprocessen belemmert wordt ter discussie gesteld. Enigzins gechargeerd kan men stellen dat de volkshuisvesting synoniem was met gezinshuisvesting.³

Het woningontwerp is lange tijd vooral bepaald door het gezinswoonprogramma: een hoofdvertrek als woonkamer, een grotere slaapkamer bedoeld voor de ouders en twee of meer kleinere slaapkamers voor de kinderen. De voorkeur voor dit type woning werd nog eens versterkt door de invoering van de Voorschriften & Wenken.

1. P.v.d.A: Schuivende Panelen, Amsterdam 1987, pag. 51 e.v.

2. J. Bussemaker: feminisme, de crisis van de verzorgingsstaat en het dilemma van de individualisering.

3. Bloeme, L. e.a.: Versteend beleid, 1987, pag. 15

Ook beleidsmatig krijgt de emancipatie steeds meer aandacht, mede onder invloed van de VN-activiteiten op dit terrein. Begin jaren 80 wordt dit beleid verder geïntensiveerd. Uitgangspunt is dat de ongelijkheid niet is te reduceren tot een achterstand en rolkeuze maar mede wordt veroorzaakt door barrières van economische en institutionele aard. De belangrijkste doestelling is het bevorderen van de ontwikkeling van de huidige maatschappij, waarin het sexeverschil nog in zo grote mate is geïnstitutionaliseerd, naar een pluriforme maatschappij, waarin iedereen ongeacht sexe of burgerlijke staat de mogelijkheid heeft een zelfstandig bestaan te verwerven en waarin vrouwen en mannen gelijke rechten, kansen en vrijheden kunnen realiseren. Met het begrip "pluriforme maatschappij" wordt erkend dat een belangrijk element van de na te streven ontwikkeling de variëteit van gedrags- en relatievormen is, waarbij het bestaande huwelijksmodel niet im- of expliciet als enig uitgangspunt wordt genomen. ¹

Toegesplitst op de volkshuisvesting wordt gesteld dat de toenemende economische verzelfstandiging van vrouwen en het feit dat steeds meer mensen taken binnen- en buitenshuis combineren, ontwikkelingen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Mannen en vrouwen moeten in gelijke mate over passende en betaalbare woonruimte kunnen beschikken. Er wordt dan ook gestreefd naar een 'sexe-neutrale' regelgeving. ²

Individualisering en emancipatie roepen echter veelal nieuwe vormen van collectivisering op. Er ontstaan nieuwe samenwerkingsverbanden in en om de woning tussen verzelfstandigde individuen teneinde binnen een groep individuen tot een mate van arbeidsdeling te komen in huishoudelijke en kinderverzorgende taken. Met name de vrouwelijke leden van het huishouden proberen hierdoor een oplossing te vinden voor de paradoxale situatie dat ze hun positie in het huishouden kunnen verbeteren door hun economische status in de samenleving te verbeteren, terwijl ze nauwelijks hun maatschappelijke positie kunnen verbeteren zonder een reorganisatie van huishoudelijke taken. ³ Vanuit de woning ontstaan dan ook allerlei nieuwe vormen van collectivisering, met name waar het gaat om een aantal basisfuncties (dagelijks onderhoud, verzorging e.d.).

Deze veranderingen hebben dan ook consequenties voor de eisen die gesteld worden aan de kwaliteit van de woning en woonomgeving en voor het beleid op dit terrein.

Sociaal-economische randvoorwaarden

Aan het proces van individualisering zijn niet alleen juridische aspecten (bijv. een formele gelijkheid tussen mannen en vrouwen) en normatieve aspecten (bijv. over de wijze waarop individualisering gestalte zou moeten krijgen) te onderscheiden, maar

-
1. Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid: conceptbeleidsplan emancipatie, juni 1984, pag.12
 2. Ministerie van VROM: Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de Negentiger jaren. 1988, pag. 171.
 3. H. Vestergaard: The new everyday live. TUE/BRB, Eindhoven, 1986, pag. 62.

ook en vooral economische aspecten spelen een rol. ¹

In de praktijk blijken de normatieve aspecten vaak centraal te staan (vgl. het recht op zelfstandige woonruimte vanaf 18 jaar), terwijl de juridische en economische hierbij achterblijven. Dit laatste heeft grote gevolgen voor het feitelijk woongedrag. Bewoners beschikken niet altijd over de financiële middelen en juridische instrumenten om het gewenste woongedrag te effectueren.

De financiële mogelijkheden zijn uiteraard vooral bepaald door de welvaartsontwikkeling. Belangrijker nog dan het inkomen per werknemer of per hoofd van bevolking is het inkomen per huishouden, omdat de woonkosten meestal betaald worden uit het huishoudensinkomen. Dieleman c.s. wijzen erop dat als gevolg van de versnelde huishoudensvorming bij een economische groei van 1% het inkomen per huishouden, tussen 1980 en 1990 zal afnemen. Daarna ontstaat tot 2000 een bijna te verwaarlozen groei van 2% in 10 jaar. Pas bij een inkomensgroei van 2% kan een daling van de huishoudinkomens voorkomen worden.

In de vierde nota wordt in navolging van het Centraal Plan Bureau een groei tussen de 1,5% en 2,75% verwacht. Zelfs in het somberste scenario zal het reële nationaal inkomen per hoofd in 25 jaar met ca 40% toenemen. (1,35% per jaar). In de nota "van bouwen naar wonen" wordt uitgegaan van een groei van 2%.

Minstens even belangrijk, zo niet belangrijker, is de vraag hoe deze inkomensstijging over de huishoudens verdeeld zal zijn. Evenals de groei, is ook de verdeling niet direct voorspelbaar. Wel is duidelijk dat er een zekere diversificatie, zo niet polarisatie in de inkomensverdeling gaat optreden. Ook bij een economische groei zal er werkloosheid blijven bestaan. Bovendien leidt de veroudering van de bevolking tot een groei van het aantal economisch niet meer actieven, waarvan zo'n 30% geen of onvoldoende pensioenvoorziening heeft kunnen opbouwen. Bovendien zal de instabiliteit van huishoudens ertoe leiden dat bepaalde huishoudens afhankelijk zullen zijn van collectieve voorzieningen.

Technologische veranderingen

De voortschrijdende technologische veranderingen leiden o.a. tot revolutionaire ontwikkelingen op het terrein van de micro-electronica en de telecommunicatie. Bij deze laatste grijpen een drietal technische ontwikkelingen als het ware in elkaar: ontwikkelingen t.a.v. het telefoonverkeer, de computertechnologie en de beeldschermtechniek. Dergelijke ontwikkelingen hebben vergaande gevolgen voor de gebouwde omgeving: ²

- Beheer en gebruiksmogelijkheden worden "intelligenter". In de sfeer van "facility control" (groter comfort, beter energieverbruik en grotere veiligheid) en communicatie-infrastructuur en -diensten doen zich ingrijpende wijzigingen voor die tot een kwaliteitsverhoging en kostenbesparing zullen leiden. ³

1. J. Bussemaker: feminisme, de crisis van de verzorgingsstaat en het dilemma van de individualisering, pag. 124.

2. Zie o.a.: Haberer, P & J. Kapteijns: de gebouwde omgeving in het informatie tijdperk, 1984.

3. D. Doornhein & J. de Vries: Intelligente gebouwen zien er niet anders uit. Bouw no 20, 1986.

- De toename van thuiswerk, telewerk en deeltijdwerk en structureel kortere werktijden zullen ertoe bijdragen dan men meer tijd in woning en woonomgeving kan doorbrengen en daar ook meer activiteiten kan ontplooiën.
- De communicatie-infrastructuur in de woning verandert de relatieve bereikbaarheid van voorzieningen en diensten in de commerciële, medische en sociaal-culturele sfeer (teleshopping, medische dienstverlening, alarmering e.d.).

Kortom, naast een culturele differentiatie zal er ook in sociaal-economisch opzicht sprake zijn van en vergaande differentiatie van huishoudens. Tevens spelen technologische ontwikkelingen een rol.

Dit heeft o.a. consequenties voor de wijze waarop woonlasten opgebracht kunnen worden. Voor de groepen met een hoge woonlastenquote zal ten dele een antwoord gevonden kunnen worden in nieuwe vormen van collectivisering (bijv. in woongroepen), vormen van zelfwerkzaamheid enz. Meer in het algemeen zal de beïnvloedbaarheid van woonlasten een steeds grotere rol gaan spelen voor huishoudens.

2.2. Differentiatie in huishoudens en leefstijlen

Kleinere en instabieler huishoudens

Tot de jaren '60 leefden de meeste leden van een huishouden in gezinsverband. Onder invloed van de in par. 2 genoemde factoren zijn er vanaf die tijd steeds meer kleinere huishoudens ontstaan die niet langer een gezinsverband vormen. Dit heeft geleid tot meer kleinere huishoudens en een toename van de groep alleenstaanden. Het aantal huishoudens neemt daardoor voortdurend toe:

in de periode 1960-1981 groeide het aantal van 3,13 naar 5 miljoen. Tot 2000 wordt een stijging tot 6 miljoen verwacht. Tot 2030 wordt een verder groei voorzien tot 7 miljoen huishoudens.

Tabel 1: Demografische kerncijfers 1950-1985

periode	jaarlijkse		gemiddeld aandeel				gemiddelde huishoudgrootte
	groei bevolking (%)	groei huishoudens (%)	0-19 jaar (%)	20-44 jaar (%)	45-64 jaar (%)	65-99 jaar (%)	
1950-54	1,3	2,0	38	36	19	8	3,72
1955-59	1,3	2,0	38	34	20	9	3,60
1960-64	1,4	2,2	38	33	20	9	3,46
1965-69	1,2	2,6	37	33	20	10	3,23
1970-74	1,0	2,0	35	34	20	10	3,04
1975-79	0,7	2,2	33	35	20	11	2,83
1980-84	0,5	1,5	30	37	20	12	2,70

Bron: CBS

Een aantal oorzaken ligt ten grondslag aan de trend naar kleinere en instabieler huishoudens.¹

1. Zie o.a. Dieleman e.a.: Toekomstverkenningen Volkshuisvesting, 1985

Allereerst de invloed van de demografische factor. ¹ We zagen reeds dat in de jaren 60 en 70 een drastische verlaging van geboortecijfers heeft plaats gevonden. Ook voor de toekomst is een relatief laag geboorteniveau te verwachten.

Dit lage vruchtbaarheidsniveau heeft een aantal consequenties voor de huishoudensvorming en woningbehoefte:

- Een toename van het aantal kinderloze huishoudens en een stijgende vraag naar kleinere woningen, waarbij echter het gemiddelde ruimtegebruik per bewoner zal stijgen;
- Een grotere deelname van vrouwen aan het arbeidsproces. Vrouwen zonder kinderen werken vaker; de komst van kinderen is vaak aanleiding het werk (tijdelijk) te beëindigen;
- Minder goedkope jongerenhuisvesting, meer vraag naar zelfstandige woonruimte.

De ouderen hebben een hogere "headship rate" en de toename van het aantal ouderen leidt tot veel kleine huishoudens (een- en tweepersoonshuishoudens). De Vierde nota voorziet ook onder de oudere jongeren tussen de 25 en 45 jaar een groei van 1- en 2-persoonshuishoudens.

Momenteel bedraagt het percentage één- en tweepersoonshuishoudens reeds bijna de helft. Voorzien wordt een groei naar 2/3 voor het jaar 2015.

Daarnaast is een groeiend aantal echtscheidingen een belangrijke oorzaak voor de toename van kleinere huishoudens. Sinds de jaren '60 is het aantal echtscheidingen toegenomen. Het percentage mislukte huwelijken bedraagt midden jaren '80 zo'n 30% en vertoont nog een lichte stijging. Het uiteenvallen van het, in aantal toenemende, niet op een huwelijk gebaseerde huishoudens is in deze cijfers niet verwerkt, maar heeft, woningmarkttechnisch gezien, dezelfde effecten:

- Het aantal huishoudens neemt toe. Welliswaar worden bestaande huishoudens vaak tijdelijk uitgebreid (inwoning, hertrouwen), maar cijfers tonen aan dat elke drie echtscheidingen tot het ontstaan van één nieuw huishouden leidt. Bovendien neemt het aantal gevallen van hetrouwen af zodat naar verhouding steeds meer nieuwe huishoudens als gevolg van echtscheiding zullen ontstaan.
- het aantal eenoudergezinnen groeit zeer snel, van 73.000 in '82 tot bijna 200.000 in 2000.

Tevens is het aannemelijk dat na echtscheiding een verhuisbeweging op gang komt, waarbij met name goedkopere woonruimte het doel is.

Dit alles leidt ertoe dat de gemiddelde woningbezetting vrij snel daalt. (zie ook tabel 1).

Bovenstaande overziend is er een sterke toename van een- en tweepersoonshuishoudens te constateren, die welliswaar kleinere woningen zullen wensen, maar gemiddeld per persoon meer ruimte consumeren.

Vooraf de huishoudenssituatie van de alleenstaande is tegen de achtergrond van individualisering en vergrijzing drastisch gewijzigd:

- in 1960 was nog 30% inwonend, in 1981 is dat nog slechts 3,6%.
- in 1971 was al bijna de helft 60 jaar en ouder.

1. Dieleman (red): Toekomstverkenningen Volkshuisvesting pag. 28 e.v.

Daar tegenover staat een stabilisering van de drie- en vierpersoonshuishoudens en een verdere afname van het aantal grote huishoudens.

Het aantal huishoudens zal in ons land blijven groeien. Een omslag is pas rond 2025¹ of 2030² te verwachten. Deze groei is vooral tot 2000 een gevolg van het hoge geboorteniveau in het verleden. Daarna spelen gezinsverdunning en vergrijzing een belangrijke rol. Ook is de immigratie een invloedsfactor. Vanaf 1990 wordt in de 4e Nota rekening gehouden met een instroom van 28000 mensen per jaar.

Dit alles heeft allereerst gevolgen voor het aantal benodigde woningen. De woningvoorraad kan groeien van 5,4 miljoen woningen in 1986 tot 6,4 miljoen woningen in 2000 tot 7,3 miljoen in 2025. Naast deze substantiele groei hebben processen als individualisering, ontgroening en vergrijzing en toename van het aantal kleine en qua samenstelling variabele huishoudens ook gevolgen voor de situering van woningen t.o.v. werkgelegenheid en voorzieningen.

Diversiteit van leefstijlen

Hiermee is de situatie echter nog onvoldoende getypeerd.

Het grondpatroon van verzelfstanding in combinatie met genoemde demografische factoren leidt tot een steeds verdergaande differentiatie van huishoudens en leefstijlen.

Vooraf in de jaren '80 werd duidelijk dat de dichotomie "in gezinverband - anders dan in gezinsverband wonend" slechts ten dele bruikbaar is om de grote variëteit aan ontwikkelingen in woonvormen en woonwensen te typeren. Naast het traditionele kerngezin-met-kinderen - een type dat op zich al de nodige verscheidenheid vertoont (gezin met jonge kinderen, gezin met oudere kinderen, gezinnen waarvan de kinderen het huis verlaten hebben)- komen er steeds meer andere samenlevingsvormen voor: kinderloze gezinnen, onvolledige gezinnen, drie generatie-huishoudens, samenwonende vrienden en/of vriendinnen, vormen van groepswonen (bij jongeren, gehandicapten, vrouwen, bejaarden enz), het samenwonen van relatief onbekenden, alleenstaanden enz.; een enigszins willekeurige opsomming, die illustreert welke veelvormigheid mogelijk is.

Er is sprake van een toenemende differentiatie van leefstijlen met verschillende inkomensposities en -perspectieven, tijd-ruimtebudgetten en dagpaden en dagritmes en, dienovereenkomstig, met een eveneens verschillend gebruik van de woning en oriëntatie op de woonomgeving, buurt en stad.³

Globaal zijn de volgende 8 categorieën te onderscheiden.⁴

-
1. VRDM, Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening, 1988.
 2. MVRDM: Ontwerp Nota Volkshuisvesting in de jaren Negentig, 1988.
 3. zie o.a. Engelsdorp-Gastelaars: Leefstijlen, levensomstandigheden en het sociale klimaat, 1987; Drooglever-Fortuyn: Een geregeld leven. 1988
 4. Buro Middelkoop: Gedifferentieerde aanpak voor verbetering van sociale huurwoningen. september, 1988

Het traditionele gezinshuishouden

Gekenmerkt door kostwinnerschap en asymmetrische taakverdeling tussen de ouders en met een vrijetijdsbesteding binnen het gezinskader. Een aantal gezinsleden (moeder en kleinere kinderen) oriënteren zich vooral op woonomgeving. Deze leefstijl wordt ook wel met de term "familism" aangeduid: een op het gezinsleven gerichte leefstijl.

onvolledige gezinnen.

Een-ouder-gezin met kind(eren)en veelal met een laag inkomen, verworven uit part-time-werken of uitkering. Met name wanneer de ouder buitenshuis werkt, zullen meerdere taken binnen een etmaal gecombineerd dienen te worden waardoor de ruimtelijke oriëntatie op wonen en werken sterk geconditioneerd is.

Tweeverdieners zonder kinderen

Gezien de drukke werkzaamheden buitenshuis worden veel activiteiten m.b.t. het huishouden uitbesteed c.q. via de (informele) markt geregeld. Dit laatste is mogelijk aangezien men beschikt over twee inkomens.

De leefstijl is carrière-gericht (dual-career couples, de leefstijl: careerism) en is vooral bovenlokaal georiënteerd.

Tweeverdieners met kinderen

Ook deze leefstijl is vaak carrière-gericht en vertoont veel overeenkomsten met die van de vorige groep. Bij het uitbesteden van diensten speelt echter hier de opvang van kinderen een belangrijke rol.

Jonge, startende alleenstaande (18-23 jaar)

Vaak nog bezig met een beroepsopleiding, met een relatief laag inkomen. Naast studie wordt veel geld en tijd gependeed aan informatievergaring, cafebezoek, bioscoop e.d. De leefstijl wordt dan ook als "consumentism" getypeerd.

Werkende jongeren (24-34 jaar)

Deze beschikt veelal over bestaansmiddelen uit eigen inkomen en kan op grond daarvan een eigen huur opbrengen. Zijn aspiraties liggen dan ook hoger dan bij de voorgaande groep (meer ruimteconsumptie, duurdere inrichting). Ook speelt de ligging ten opzichte van werk en voorzieningen een grote rol.

Oudere huishouden zonder kinderen

Vaak hebben de kinderen het huis verlaten, waardoor de mogelijkheid bestaat naar een kleinere woning te verhuizen, geschikt voor senioren. (zie ook par. 4).

Oudere alleenstaanden

Deze categorie bevat veel bejaarden (>65 jaar), deels op verzorging aangewezen, deels nog zelfstandig wonend.

Woongroepen

Vormen van centraal wonen vinden steeds meer ingang. Hierbij zijn twee principiële verschillende woonpatronen te onderscheiden. Eén waarbij afzonderlijke huishoudens met zelfstandige woonruimtes en voorzieningen, bepaalde activiteiten in breder verband koppelen (zoals koken, eten en zitten); een ander, waarbij in woongroepen individuele woon/slaapkamers aangevuld worden met centrale voorzieningen t.b.v koken, eten en wassen.

Voor iedere doelgroep kan een afzonderlijk "kwaliteitsprofiel" geformuleerd worden. Ter illustratie een viertal voorbeelden ¹

Kwaliteitsprofiel tweeverdieners, met of zonder kinderen

- goede relatieve ligging ten opzichte van werk en voorzieningen;
- grote woning met ruime woon-, slaap- en badkamer;
- per kind een slaapkamer;
- centrale verwarming;
- goed woonmilieu (imago van de buurt);
- nabijheid (buurt)winkelapparaat;
- een extra studeer/logeerkamer;
- goede ontsluiting van de buurt;
- hoog afwerkingsniveau van keuken en sanitaire voorzieningen;
- ruime woon- of open keuken;
- ruime berging of garage;
- goede afwerking van gemeenschappelijke entree, hal en trappenhuis.

Kwaliteitsprofiel jonge alleenstaande starter

- zelfstandig wonen en lage woonlasten;
- ligging ten opzichte van vrienden en familie (de buurt waar men is opgegroeid);
- in verband met sociaal isolement, samenwonen met of in de directe nabijheid van andere jongeren;
- behoud urgentie als woningzoekende, de woonsituatie wordt als 'tussenstation' gezien;
- eenheden met gemeenschappelijke voorzieningen;
- (brom)fietsenstalling.

Kwaliteitsprofiel werkende jongere

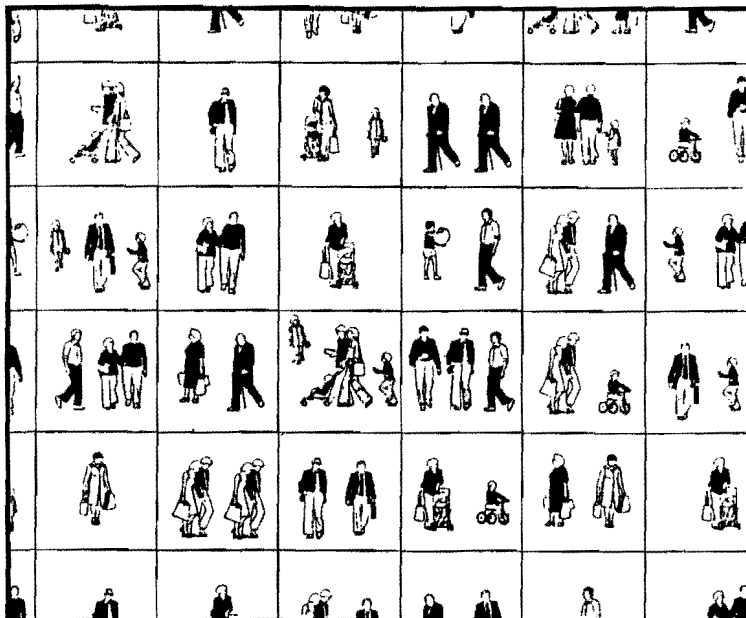
- zelfstandige woning;
- lage woonlasten;
- minimaal een tweekamerwoning (samenwonen moet mogelijk zijn);
- relatief goede ligging ten opzichte van het werk en uitgaansmogelijkheden;
- eigen berging.

1. Buro Middelkoop t.a.p.

Kwaliteitsprofiel oudere één- of tweepersoonshuishoudens

- goede toegankelijkheid van de woning (begane grond of flat met lift);
- in verband met sterke binding met de buurt, ligging in de 'eigen buurt';
- minimaal een tweekamerwoning;
- goede kwaliteit van de woning met het oog op de sterke gerichtheid op de woning (o.a.thermische en akoestische isolatie, balkon of serre, etc.);
- modaal huurniveau;
- centrale verwarming;
- een 'veilige woning';
- aansluiting voor een 'noodmeldingsysteem';
- buurtwinkels op loopafstand;
- rustige omgeving;
- goed openbaar vervoer;
- aangepaste beheervorm ("serviceflat");
- mogelijkheid aanbrengen van extra "oudedagvoorzieningen";
- wonen in een (aangepaste) omgeving onder leeftijdgenoten;
- toegang tot en gebruik in de woning van een rolstoel moet mogelijk zijn;
- aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte;
- aanwezigheid sociaal/medische spreek/behandelkamer;
- gemeenschappelijk tuin (met terras);
- nabijheid bejaardenoord van waaruit dienstverlening kan plaatsvinden;
- korte loopafstanden binnen de woning.

Figuur 1: Een grote variëteit aan huishoudens



2.3. Veranderende woon-werkrelaties

De diversiteit wordt nog groter wanneer we ook nieuwe woon-werkrelaties in de verschillende fasen van het bouwproces (o.a. uitvoering, beheer) en bij het gebruik van de woning mee in beschouwing nemen: zelfbouwers, collectieve bouwers, zelfonderhouders, zelfbeheerders, collectieve beheerders, thuiswerkers enz.¹

Toffler voorziet in de "Third Wave" een renaissance van het "thuiswerk", de "huis-industrie" en van wat hij noemt "prosumptie": doe het zelf activiteiten waarbij in zekere mate een combinatie van producent en consument ('prosumer') plaats vindt waardoor een zekere ontspecialisatie plaats vindt.

Deze prosumptieve activiteiten vinden noch in de marktsector noch in de publieke sector plaats maar in het "dagelijks leven" van de eigen huishouding.²

Läpple e.a. onderscheiden de volgende categorieën huishoudelijke arbeid:³

1. Op eigen huishouding gerichte huishoudelijke productie: activiteiten waarbij voor eigen gebruik goederen en diensten worden geproduceerd, vergelijkbaar met de prosumptie van Toffler.
Relevant zijn hier vooral de doe het zelf activiteiten in de sfeer van onderhoud, verbetering en aanpassing van de woning en haar directe omgeving.
2. Bedrijfsmatig georiënteerde huishoudelijke productie: activiteiten waarbij zelfstandig en tegen betaling voor anderen goederen en diensten worden geproduceerd. Het betreft hier activiteiten met een markt karakter die ten dienste van anderen worden uitgeoefend met als doel het (eventueel tijdelijk) genereren van inkomsten.
Deze vorm van activiteit verschilt van de voorgaande doordat niet het aanvullende en/of vervangende karakter van huishoudelijke productie centraal staat maar het aanboren van primaire bronnen van inkomen.
3. Huishoudelijke contractgebonden productie: activiteiten waarbij in opdracht van anderen goederen en diensten worden geproduceerd (thuiswerk). In dit geval is de woning tevens bedrijfsruimte. Deze vorm van werk maakt voor het huishouden een flexibiliteit in tijd en ruimte mogelijk (flexitime and flexispace) bij het verwerven van inkomen.
Niet alleen worden traditionele nijverheidstaken verricht, maar als gevolg van nieuwe technologische mogelijkheden gaan ook moderne activiteiten meer en meer deel uitmaken van deze vorm van thuiswerken (telewerk).

Bovendien zijn al deze huishoudensvormen voortdurend in beweging. De woonbehoefte is niet alleen bij veel huishoudens anders, ze verandert tevens in de loop der tijd.

1. H. Fassbinder: Experimenten en beleid in de jaren 80.

2. Toffler, A: The third wave, 1981.

3. D. Läpple e.a.: De woning als werkplek. Nieuwe en oude vormen van arbeid in en rond het huis, 1986.

Zo kunnen zich bij een jeugdige alleenstaande de volgende veranderingen voordoen:

- de behoefte tot het voeren van een gemeenschappelijk huishouden;
- het gaan samenwonen;
- het verbreken van een samenwoningsverband of het voeren van een gemeenschappelijk huishouden;
- het op kleine schaal vormen van een woongroep.

Maar ook in de huishoudenssituatie van ouderen kunnen zich wijzigingen voltrekken, waarop bij de woonvoorziening moet kunnen worden ingespeeld:

- een van de partners wordt hulp behoevend en krijgt behoefte aan afzonderlijke verblijfsruimte.
- twee alleenstaande ouderen voegen hun huishoudens (gedeeltelijk) samen, zonder een zekere zelfstandigheid te willen verliezen. ¹

De grote diversiteit en dynamiek in huishoudens leidt tot een scala aan activiteiten waarbij de woning als operatiebasis dient en tot een grote variëteit van gebruik van ruimtes binnen een woning. Het zal duidelijk zijn dat deze, deels nieuwe, ontwikkeling speciale eisen stelt aan de woning.

Tegelijkertijd roept de voortgaande individualisering echter ook de behoefte aan vormen en gradaties van collectivisering op.

2.4. De toekomst: veel onzeker

Het gehele scala aan samenleefpatronen maakt prognoses t.a.v. de huishoudensvorming niet eenvoudig: wie gaat alleen wonen, wie in gezinsverband, wie in groepsverband. Het prognostiseren van behoefteontwikkeling is dan ook niet eenvoudig.

Prognoses over de groei van huishoudens waren vooral gebaseerd op prognoses over de wijze waarop de nu nog thuiswonende generatie tot een toekomstige woningbehoefte zou leiden. Critici wijzen erop dat de extrapolatie van de "headship rate" een sprong in het duister is, waarbij onvoldoende rekening wordt gehouden met veranderingen in de koopkracht, culturele ontwikkelingen enz. ² Zo verwacht van Fulpen dat een aantal huishoudens van alleenstaanden uit financiële overwegingen niet zal worden gevormd. Uitkeringen of soms ook inkomen uit arbeid, zijn te gering om een zelfstandig huishouden te beginnen. ³

Andere financiële regelingen werken echter huishoudensvorming in de hand. De z.g. voordeurdelersregeling, waarbij schaalvoordelen als gedeelde huur en huishoudelijke kosten wegvallen door kortingen op uitkering, kunnen ertoe leiden dat men juist eerder tot zelfstandig wonen overgaat.

1. Beide voorbeelden komen uit: Stiwon: Baas in Eigen Huis, 1985, pag. 33.

2. J. v. d. Schaar, geciteerd in F. IJmker en H. Kroes: Toekomstige woningmarktontwikkelingen, 1985, pag. 22.

3. Fulpen, H. v: Volkshuisvesting in een demografisch en economisch perspectief SCP, 1985.

Ook andere regelingen, zoals het fiscale stelsel, studiefinanciering of subsidievoorwaarden kunnen leiden tot het vormen van een zelfstandig huishouden of juist het achterwege laten daarvan.

De vraag is echter of de onderstroom van de individualisering niet sterker is dan dergelijke economische overwegingen. In de rapporten van het Sociaal Cultureel Planbureau uit '84 en '86 wordt de verwachting uitgesproken dat de slechtere financiële positie nauwelijks tot het vormen van minder huishoudens zal leiden. Ook in de Ontwerpnota Volkshuisvesting in de jaren Negentig "Van Bouwen naar Wonen" wordt gesteld dat er geen aanwijzingen zijn dat het proces van individualisering drastisch zal veranderen. "De betrekkelijk autonome ontwikkeling ervan blijkt bijvoorbeeld uit het feit dat de slechte inkomensontwikkeling van jongeren de individualiseringstendenzen nauwelijks lijkt te beïnvloeden."¹

Is het prognostiseren van aantallen huishoudens al moeilijk en blijkt het aantal alleenwonenden veel groter te zijn dan voorzien, het voorspellen van typen huishoudens is niet minder eenvoudig. Veel nieuwe typen huishoudens blijken niet geregistreerd of te registreren. Een ander probleem is dat er misschien nog wel informatie bestaat over de samenstelling van het huishouden, maar niet over de interne verhoudingen binnen zo'n huishouden. Bovendien is de dynamiek van de samenlevingspatronen een probleem voor statistici: individuen doorlopen vaak moeilijk voorspelbaar fasen en vormen van samenwonen.

Kortom, veel is onvoorspelbaar en een marktgerichte benadering met veel flexibiliteit is dan ook wenselijk.

1. MVRM: Volkshuisvesting in de jaren Negentig, 1988, pag. 35.

3. FLEXIBILITEIT ALS ANTWOORD

3.1. Flexibiliteit: meerdere invalshoeken

De variabiliteit van huishoudens en leefstijlen, en de dynamiek van de onderlinge relaties daarbinnen, maakt dat een reeks van woningtypen, ontworpen overeenkomstig de reeks van huishoudensvormen, niet zomaar aan de vraag zal beantwoorden. De geschiedenis leert dit. Lange tijd is in de volkshuisvesting het kerngezin als dominante huishoudensvorm en woonvorm beschouwd en bij de kwaliteitsvastelling als normstellend gezien. Welliswaar kreeg men in de jaren zeventig steeds meer oog voor andere leef- en woonvormen, maar deze werden beschouwd als afwijkend van de normale woonvorm. Het niet-gezinshuishouden, bestaande uit een of twee personen, werd hierbij vaak als tijdelijk gezien. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het feit dat in die tijd naast de algemene Voorschriften en Wenken enkele bijzondere maatregelen in het leven geroepen werden zoals de HAT- en de Centraal-Wonen-regelingen.¹

De HAT-eenheden voor twee persoonshuishoudens hebben vooral het karakter van "doorstroomwoningen": ze zijn vaak erg klein, bestaan uit twee kamers, waarvan een gemeenschappelijke slaapkamer. Buitenruimte ontbreekt vaak, bergruimte is onvoldoende. Ze zijn dermate bepalend voor de wijze waarop gewoond kan worden dat snelle doorstroming voor de hand ligt wanneer urgentie, inkomen en/of gewijzigde relatiepatronen daar aanleiding toe geven.²

Dat het HAT concept een onvoldoende antwoord blijkt te zijn op de discrepantie tussen het aanbod van gezinswoningen en de vraag naar woningen voor niet-gezinnen, blijkt uit het feit dat veel opdrachtgevers c.q. woningbouwverenigingen al snel zijn overgegaan op het bouwen van kleinere "normale" woningen.³

Door flexibiliteit als kwaliteitskenmerk toe te voegen aan de woonkwaliteit kan een antwoord gevonden worden op nieuwe maatschappelijke behoeften en wensen waarmee we in de nabije toekomst geconfronteerd zullen worden:⁴

- een grote mate van onzekerheid over de omvang en aard van wensen en mogelijkheden van huishoudens;
- processen van verzelfstandiging van huishoudens met verschillende gradaties van collectiviteit bij het gebruik van woningen;
- een toenemende instabiliteit en dynamiek in relatiepatronen;
- een groeiende heterogeniteit en behoeftendifferentiatie bij het gebruik van woonruimte die slechts ten dele door normering en standaardisering is op te lossen.

1. J. ter Horst e.a.: Normering in de woningbouw, pag 12

2. Bloeme, L e.a.: Versteend beleid, pag.55

3. J. Singelenberg: Evaluatie huisvesting alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens. Amsterdam, 1985.

4. Zie ook: J. ter Horst e.a. t.a.p.

Bij flexibiliteit zijn de volgende aspecten relevant:

1. **Het niveau.** Hierbij kan het casco, de woning (casco plus inbouw) en het woongebouw onderscheiden worden.
2. **Het object.** Hierbij zijn te onderscheiden:
 - functionele flexibiliteit waarbij het woningontwerp c.q. de plattegrond van de woning als randvoorwaarde geldt, maar waarbij er mogelijkheden zijn voor flexibel gebruik. Dit ontwerp kan al dan niet met inspraak van de aspirant-bewoner tot stand gekomen zijn.
 - ruimtelijke flexibiliteit waarbij het ontwerp c.q. de plattegrond zelf ook variabel is. De indeling van de woning is aanpasbaar aan de veranderende wensen.
 - beeldvormende flexibiliteit, waarbij de woning wat betreft afwerking en karakter aan te passen is aan de veranderende woonwensen.¹
3. **De zeggenschap.** Relevant is de vraag wie zeggenschap heeft over de aanpasbaarheid.
4. **Het proces.** In het proces van bouwen en wonen zitten verschillende keuzemomenten.

3.2. Meer gebruikskwaliteit

Het zal duidelijk zijn dat de snelle groei van kleinere, variabele en diverse huishoudens met variërende relaties tussen de gebruikers en gekenmerkt door verschillende gradaties van collectivisering, consequenties heeft voor het toekomstige gebruik van de woning.²

In het algemeen kan voor de gebruiker het probleem ontstaan dat de feitelijke en gewenste woonsituatie uiteenlopen.

Aan het niet overeenstemmen van de gewenste en feitelijke woonsituatie kunnen twee dimensies onderscheiden worden:³

- een situatie van incongruentie: de gebruikskwaliteit van de woning komt niet overeen met de wensen van het huishouden;
- een situatie van antagonisme: de woonlasten die het eigendom en/of gebruik van de woning met zich meebrengen zijn te hoog in verhouding tot het inkomen waarover het huishouden beschikking heeft.

Als reactie hierop zal een aanpassingsproces optreden waarbij de gewenste en fei-

-
1. Zie de deelstudie:
"Flexibilisering in de woningbouw in historisch perspectief".
 2. Zie ook J. ter Horst e.a.: Normering in de woningbouw
in relatie tot veranderende woon- en leefvormen. 1987
 3. Zie K. Doevendans & J. Smeets: Rapenland als situatie
voor stedelijk beheer. 1987, pag. 89 e.v.

telijke situatie beter met elkaar in overeenstemming gebracht worden: ¹

- A. Aanpassing van de gewenste situatie in de richting van de feitelijke, zoals:
- bezuinigingen binnen het huishoudbudget bij dalend inkomen en/of stijgende woonlasten.
 - overbezetting van de woning
 - verandering van voorkeuren
- B. aanpassing van de feitelijke situatie in de richting van de gewenste:
- verhuizen naar een andere woning
 - aanpassen van de woning door verbetering, verandering, verbouwing e.d.

Daarnaast zal de tendens tot collectivisering, de behoefte aan samenvoeging of koppeling van woningen of delen daarvan uit het oogpunt van gemeenschappelijk gebruik van ruimten en voorzieningen toenemen. Ook is het meervoudig gebruik van collectieve ruimten mogelijk (bijv. een ruimte die overdag als creche en 's avonds als recreatie- of vergaderzaal te gebruiken is).

Flexibiliteit biedt de gebruiker van een woning een aantal extra aanpassingsmogelijkheden. Functionele flexibiliteit biedt vrijheid van gebruik waardoor bijvoorbeeld afstemming op het dag en nachtritme mogelijk is. De wijze waarop dit gebeurt kan verschillen per huishouden. Een buitenshuiswerkende heeft in dit opzicht andere behoeften dan een thuiswerker. Daarnaast speelt de ruimtelijke flexibiliteit een rol. Hierbij kan een onderscheid gemaakt worden tussen:

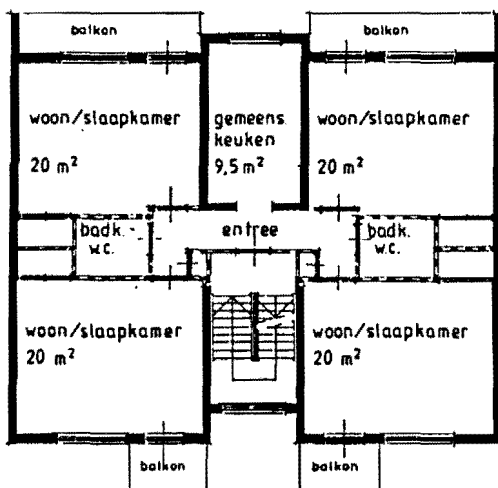
- **vrijheid van indeling**
In de ontwerpfase is een keuzevrijheid in de woningindeling mogelijk, afgestemd op de wensen en mogelijkheden van bepaalde huishoudens.
- **vrijheid van herindeling**
Deze vorm van veranderbaarheid maakt een herindeling tijdens het gebruik mogelijk. De woning kan beter aangepast worden aan uiteenlopende leefstijlen, huishoudensvormen en toekomstige ontwikkelingen. Voor de gebruiker betreft het de volgende "ritmen" of "fasen" gedurende het woonproces:
 - * dagritmen: gedurende elke 24 uur kan wisselend gebruik van de ruimten plaats vinden.
 - * veranderingen tijdens bewoning: al naar gelang de leefstijl van het huishouden zal de woning bij wijzigend gebruik veranderd worden (tijdsperiode tussen 0 en ca 4/5 jaar).
 - * levensfasen: in de loop der tijd doen zich allerlei ontwikkelingen voor in een huishouden die tot een veranderend gebruik kunnen leiden.

Deze vormen van flexibiliteit op woningniveau bieden vooral aan de individuele huishoudens een grote vrijheid. Het gebruik van een woning is immers steeds minder eenduidig. Integendeel, meervoudig gebruik en wisseling van functies binnen de woning moeten mogelijk zijn, eventueel door eenvoudige bouwkundige ingrepen. Naast wisselende functies heeft dit ook gevolgen voor de zelfstandigheid van vertrekken. Verschillende mate van zelfstandig gebruik moet mogelijk zijn, eventueel door eenvoudige bouwkundige ingrepen.

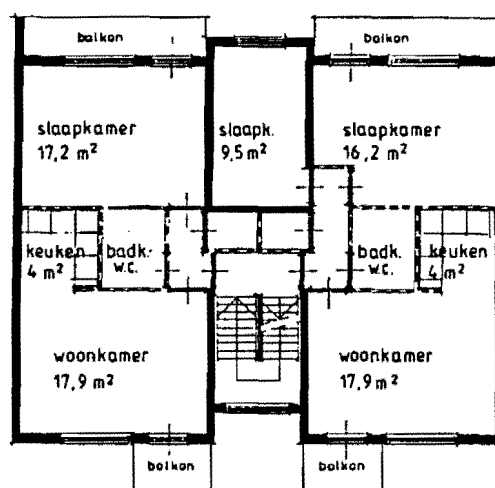
1: F. Tazelaar: De kwaliteit van het stedelijk leefmilieu: reacties van bewoners op tekorten, 1985.

Figuur 2: Vier woningtypen binnen een casco

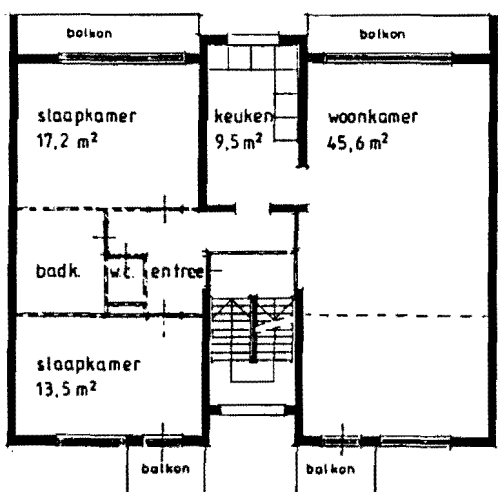
"Jonge starters"



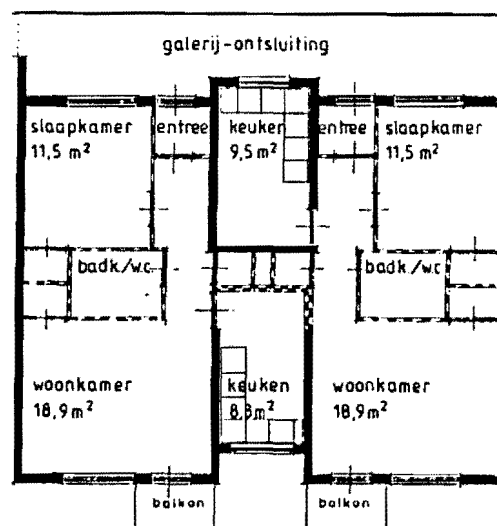
"Werkende alleenstaande jongeren"



"Tweeverdieners"



"Ouderen"



Bron: Gedifferentieerde aanpak voor verbetering van sociale huurwoningen.

voorzieningen

Tevens blijkt bij de gebruiker de vraag naar voorzieningen te variëren, deels als gevolg van het verschil in koopkracht. Uit onderzoek ¹ blijkt dat huurders en kopers voor het honoreren van persoonlijke wensen bereid zijn meer te betalen, en omgekeerd, voor zaken die ze niet wensen dat niet willen doen. Men is bereid meer te betalen voor extra kwaliteit als een grotere woonkamer, maar ook voor voorzieningen op het gebied van isolatie, inbraakvoorzieningen en wandtegels in keuken en douche. Een ligbad, tweede toilet, gekleurd sanitair, een aansluiting voor een vaatwasmachine of een overdekte parkeerplaats zijn zaken die leven bij de mensen met de wat hogere inkomens.

Voor de huursector bleek dat de acceptabele huurverhoging over het algemeen ruimschoots voldoende is om de gewenste voorziening te realiseren; daar waar dit wel een bezwaar bleek was men bereid andere zaken in de woning te laten vervallen.

Kortom, flexibiliteit en keuzevrijheid zijn in toenemende mate aspecten van gebruikskwaliteit.

3.3. De beheerder: flexibiliteit als marketing-strategie

Het gaat bij flexibiliteit echter niet alleen om de mogelijkheid de woningen aan de wensen van bewoners aan te passen (leefstijl). Ook andere doelstellingen zijn hiermee te bereiken: ²

- a. de mogelijkheid om de woningdifferentiatie (kamertal) aan te passen aan de veranderende vraag op de woningmarkt.
- b. de mogelijkheid om woningen geschikt te maken voor verschillende huishoudens (bejaarden, jongeren, gezinnen in verschillende leeftijdfasen.)
- c. de mogelijkheid om gemeenschappelijke vormen van wonen te realiseren.
- d. de mogelijkheid om in een woonblok, buurt of wijk, voorzieningen op te nemen.

Flexibiliteit biedt dan ook grote voordelen voor de beheerder c.q. verhuurder, aangezien de woning en het complex gemakkelijker "in de markt" te houden zijn.

Dit wordt steeds belangrijker aangezien op de woningmarkt partieel verzadigingsverschijnselen optreden. Er is in bepaalde segmenten en regio's sprake van een verschuiving van een aanbieders naar een vragersmarkt. De invloed van de woonconsument in al zijn verscheidenheid wordt groter. Aan de vraagkant doet zich een differentiatie in behoeften en leefstijlen voor, zoals we zagen.

Aan de aanbodkant is sprake van een segmentering naar sector, bouwvorm en prijs. De afstemmingsproblematiek van vraag en aanbod wordt steeds complexer. Dit maakt marktgericht beheer noodzakelijk; bij beheer van de woningvoorraad zullen marktaspecten steeds meer de doorslag geven, dwz. de concurrentiepositie van woningen en de mate waarin ze bijdragen aan de differentiatie in kwaliteit, prijs en

1. Onderzoek van de Adviesgroep Broers en Partners, geciteerd bij: F. Felders, 1989.

2. VHV-Rotterdam: Flexibele Woningbouw, Rotterdam, 1980/1986.

woonmilieu.¹

In marketing termen: een betere afstemming van de organisatiestructuur op de wensen van de client is geboden.² De verzameling instrumenten om deze afstemming te bereiken wordt aangeduid als marketingmix. Deze is onder te verdelen in vier hoofdcategorieën:

- product (kwaliteit woning en woonomgeving)
- prijs (huur)
- promotie (beeldvorming)
- distributie (kwaliteit dienstverlening)

Flexibiliteit kan voor beheerders en opdrachtgevers een belangrijk instrument zijn om in een marketingcyclus -marktverkenning, beleidsbepaling, uitwerking, uitvoering- de kwaliteit en daarmee samenhangend de prijs, bij te sturen. Flexibiliteit kan daarmee in toenemende mate een rol spelen in de strijd tegen (dreigende) verhuurbaarheidsproblemen.

Voor de opdrachtgever en beheerder zijn de volgende bijsturingsmomenten gedurende het bouwproces relevant:

- de programmafase: hierin kunnen de voorwaarden voor flexibiliteit in de volgende fasen vastgelegd worden. Bijv. door te opteren voor "open bouwen"
- de realisatiefase: tijdens de bouw zijn eventueel nog aanpassingen mogelijk m.b.t. aantal, prijs en differentiatie; de opdrachtgever kan hiermee inspelen op gewijzigde omstandigheden aan de vraagkant.
- de beheerfase: bij woningmutaties zullen door de beheerder bepaalde aanpassingen doorgevoerd kunnen worden, al naar gelang de flexibiliteit van de woning.
- de vernieuwingsfase:
 - * groot-onderhoud: ook hierbij zijn wijzigingen mogelijk, binnen en eventueel tussen woningen.
 - * verbetering: met name op het moment van een verbeteringsingreep zijn verschillende aanpassingen mogelijk binnen en vooral tussen woningen.

Hierdoor ontstaat de mogelijkheid het product "woning" meer marktgericht te ontwikkelen.

Ook van de kant van de projectontwikkelaars wordt erop gewezen dat "open bouwen" voordelen heeft zoals: betere verkoopbaarheid van het product, de mogelijkheden de doelgroep te vergroten en een "consumentvriendelijker" bedrijfsvoering. Bovendien wijst men erop dat de projectontwikkelaar zelf de mogelijkheid heeft een goede naam te verkrijgen bij gemeenten waardoor hij zijn concurrentiepositie kan versterken.³

1. Zie o.a. Volkshuisvestingsplan Rotterdam 1986-1990, naar een voorraadbeheer. Juni, 1986.

2. Zie o.a: G. Asworth & H. Voogd: Geografische Marketing S&V, maart 1987.

3. Ministerie VROM: Open Bouwen, Open Wonen. Een onderzoek naar de vraagkant voor Open Bouwen. december, 1988.

3.4. De overheid: noodzaak van een flexibel beleid

Met de gesignaleerde veranderingen in de behoefte aan woonvoorzieningen en de eisen die dit stelt aan de kwaliteit, is tevens de vraag opgeworpen of het huidige stelsel van wetten, regels en voorschriften voldoende mogelijkheden biedt bij de realisering hiervan. Zowel in de voorbereidings-, uitvoerings- als beheersfase heeft men te maken met een complex van regelgeving. Onder regelgeving kan verstaan worden het gehele stelsel van voorschriften, bepalingen, wetten en regelingen waarbinnen het bouwen en beheren zich afspeelt.

Kwaliteit, ooit een vastomlijnd begrip dat in Voorschriften en Wenken, normen en financierings-, subsidie- en distributieregels kon worden gegoten, lijkt haast alleen nog invulbaar binnen een concrete plaats, tijd- en groepsgebonden context. ¹

Is een aanpassing van de regelgeving niet haast onvermijdelijk?

De ontwikkelingen in de samenleving hebben ertoe geleid dat er niet langer sprake is van een definieerbare situatie in het heden en een formuleerbaar doel voor morgen die planmatig met elkaar te verbinden zijn en bereikbaar zijn door sturend ingrijpen van de overheid. Veeleer dienen er door de overheid randvoorwaarden geschapen te worden die recht doen aan de geschetste ontwikkelingslijnen, gekenmerkt door een grote complexiteit en met talrijke interferenties. ²

trends

In dit kader wordt een onderscheid tussen de sturende en ordenende functies van de overheid gemaakt. ³

Onder de sturende functies van de overheid wordt verstaan de concrete vaststelling van de overheidsdoelstellingen en middelen op een gegeven beleidsterrein. Bij ordening gaat het doorgaans niet om de directe verwezenlijking van bijzondere beleidsdoeleinden maar om het zodanig conditioneren van onderlinge posities van de betrokken partijen, dat zij in redelijk evenwicht hun eigen doeleinden kunnen nastreven. Ordening heeft dus betrekking op het conditioneren van verhoudingen en op het vestigen van verkeersregels. Met het voeren van doelgericht beleid neemt de overheid daarentegen zelf deel aan dit verkeer. ⁴

In zo'n situatie is een betrekkelijk eenvoudig flexibel wettelijk stelsel nodig waarbij de grondslagen houvast bieden en de uitwerking in instrumenten soepel kan worden aangepast aan veranderende omstandigheden. Herregulering van de regelgeving, gericht op vereenvoudiging en flexibilisering is dan gewenst.

Adriaansens e.a. wijzen hierbij echter op een tweetal tegenstrijdigheden: "enerzijds veranderen de woningmarktomstandigheden in een richting die noopt tot flexibiliteit en een minder grote stuursterkte van de overheid en anderzijds is er, traag en mas-

1. J. Smeets & H. Fassbinder: Stadsvernieuwing en woonkwaliteit, pag. 382

2. Idem, pag. 383

3. Dit onderscheid is geïntroduceerd door Geelhoed
In: "de Interventiestaat".

4. Zie Salet: Ordening en sturing in het volkshuisvestingsbeleid. pag. 8

sief, een wetgevingsproces op het gebied van de volkshuisvesting gaande, dat tot gevolg kan hebben dat de flexibiliteit van het beleidssysteem niet toeneemt, maar juist terugloopt". Ook in de huidige tijd die sterke wisselingen vertoont heeft de overheid haar verantwoordelijkheden. Nodig zijn echter geen starre regels maar marges om in snel wijzigende omstandigheden de algemeen gewenste overheidsverantwoordelijkheid gestalte te kunnen geven. ¹

Tegen die achtergrond moeten deregulering en privatisering gezien worden. ² Deregulering betreft het wijzigen, stroomlijnen en vereenvoudigen van regelgeving met betrekking tot alle deelnemers aan het maatschappelijke marktproces. De invloed van het politieke systeem op het marktproces wordt daardoor geringer, de invloed van de marktpartijen (opdrachtgevers, financiers, beheerders, gebruikers e.d.) wordt groter.

Het belangrijkste doel is het beperken van regels en het verkorten van procedures. Uitvoerige regelgeving van de overheid kan verstarrend en verstikkend werken en initiatieven lopen gevaar spaak te lopen, zo is de filosofie. Op de achtergrond speelt ook hier het terugdringen van kosten:

- intern: bij de overheid zelf (kosten van implementatie en controle);
- extern: bij particulieren (kosten veroorzaakt door regelgeving).

Aangezien er in de praktijk vooral sprake is van een herziening van bestaande regels en slechts ten dele van afschaffing is het zinvoller over herregulering te spreken. Per saldo kan regelgeving echter eenvoudiger en effectiever worden.

Keerzijde is echter dat de rechtszekerheid, die inherent is aan regelgeving, ook minder wordt. Het gaat bij deregulering immers niet alleen om een herorganisatie van de relatieve positie van de overheid t.o.v. de marktpartijen, maar ook van de marktpartijen onderling. In het algemeen kan men stellen dat deregulering vooral de sterke en mondige actoren in het bouwproces in staat zal stellen winst te boeken op de zwakke, die het vaak van wettelijke garanties en bescherming moet hebben.

Privatisering is te omschrijven als een vorm van verzelfstandiging. Ze kent vele vormen: taken kunnen onder een minder directe invloed van de overheid komen te staan of zelfs geheel aan haar invloed onttrokken worden.

Doestellingen zijn: besparingen voor de overheid en een versterking van de marktsector mede met het oog op innovaties.

Met volledige of partiële overheveling van overheidstaken naar de marktsector wordt tevens beoogd vraag naar en aanbod van allerlei diensten en voorzieningen beter op elkaar af te stemmen.

Kortom: met flexibilisering van regelgeving en met operaties als privatisering, deregulering en decentralisatie beoogt de rijksoverheid een samenstel van doeleinden te bereiken, waarmee ingespeeld wordt op een aantal maatschappelijke processen als emancipatie, individualisering en zeggenschap en wordt meer ruimte gegeven aan de creativiteit van betrokkenen.

1. Adriaansens A. e.a.: Marges van het volkshuisvestingsbeleid. Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid 1986. Pag 134.

2. Zie o.a. Dieleman (red): Toekomstverkenningen Volkshuisvesting. 1985

kwalietsbeleid

Het formuleren van gewenste woontechnische kwaliteit is dan ook meer een taak geworden van opdrachtgever en gebruiker. De taak van de overheid kan beperkt blijven tot het stellen van minimumeisen waarmee een maatschappelijk aanvaardbaar niveau gewaarborgd wordt. ¹

Op het terrein van de bouw- en woontechnische regelgeving is overigens reeds een tendens zichtbaar naar een verminderde bemoeienis door de rijksoverheid. Droeg in het verleden de regelgeving nog vaak het karakter van een opgelegde overheidsnorm, de invoering van de "woonprogramma's 1+2" uit 1979 markeert een overgang naar een benadering waarbij procedures, werkwijzen en methodiek voor opdrachtgevers en ontwerpers door de overheid worden vastgelegd. ²

In het Bouwbesluit wordt een soortgelijke systematiek gevolgd: functionele eisen worden niet vertaald in oplossingsgerichte materiële eisen, maar in eenduidige en meetbare prestatie-eisen.

In het kader van de deregulering zijn in eerste instantie de bestaande Voorschriften & Wenken als subsidiemaatstaf afgeschaft en zijn de woontechnische minimumnormen aan de Model Bouwverordening aangehaakt. In een later stadium wordt de MBV aangepast: de technische bepalingen uit de MBV zullen vervangen worden door een 'Bouwbesluit'.

In het Bouwbesluit worden voorschriften gegeven "omtrent de constructieve-, gebruiks- en brandveiligheid, de schuilgelegenheid tegen gevolgen van oorlogsgeweld, de bescherming tegen schadelijke invloeden - waaronder het voorkomen en beperken van geluidhinder - de aanvoer van water, de toevoer van lucht, de afvoer van afvalstoffen, de toegankelijkheid, de ruimten en afmetingen van die ruimten, de verwarming, de thermische isolatie en de tochtwering."

Als uitgangspunten hierbij gelden veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid.

Als argumenten voor een dergelijk bouwbesluit noemt men dat uniformering van voorschriften tot grotere rechtszekerheid voor opdrachtgevers en het uitvoerend bouwbedrijf leidt. Tevens worden de voorschriften minder gedetailleerd. Beide leiden dan tot een kortere bouwtijd. Ook wordt met het vermijden van oplossingsgerichte voorschriften het stimuleren van innovatie beoogd.

De in het Bouwbesluit opgenomen bepalingen worden als toetspunten gekenmerkt voor kwaliteitsaspecten, die algemeen als noodzakelijk worden ervaren. Deze publiekrechtelijke voorschriften beogen een minimum kwaliteitsniveau aan te geven waaraan plannen moeten voldoen alvorens een bouwvergunning wordt afgegeven. ³

Uitgangspunt van een nieuw kwaliteitsbeleid dient o.i. een z.g. basiskwaliteit te zijn. Daaronder is niet een kwaliteitsniveau te verstaan dat alle bouw- en woontechnische componenten vastlegt, maar een ontwikkelbaar, in de loop van de exploitatie te wijzigen kwaliteitsniveau. Bij het bepalen van deze kwaliteit kan een benadering gehanteerd worden die de bouwcomponenten rangschikt niet alleen naar

1. DGVH: Woontechnische bepalingen in het bouwbesluit. januari, 1988, pag. 33.

2. Woontechnische bepalingen in het bouwbesluit, januari 1988.

3. Woontechnische bepalingen in het bouwbesluit.

hun natuurlijke levensduur, maar ook naar hun satisfactie. M.b.t. de bouwtechnische componenten geldt dat alle bouwdelen een hoge kwaliteit dienen te hebben en dat die bouwdelen over de hoogste duurzaamheid dienen te beschikken die de langste levensduur moeten bezitten en het minst gevoelig zijn voor veranderingen in behoeftepatronen.

Deze benadering stelt nieuwe eisen aan planontwikkeling, planuitvoering, financiering en subsidiering en, last but not least, beheer. We zullen hier nader op ingaan.

4. FLEXIBILITEIT IN DE GEBRUIKSFASE: ENKELE GEVOLGEN VOOR HET BOUWPROCES

Flexibiliteit stelt eisen aan het bouwproces.

In de verschillende fasen van dit proces zullen bepaalde condities gecreëerd dienen te worden wil flexibiliteit mogelijk zijn. Te onderscheiden zijn:¹

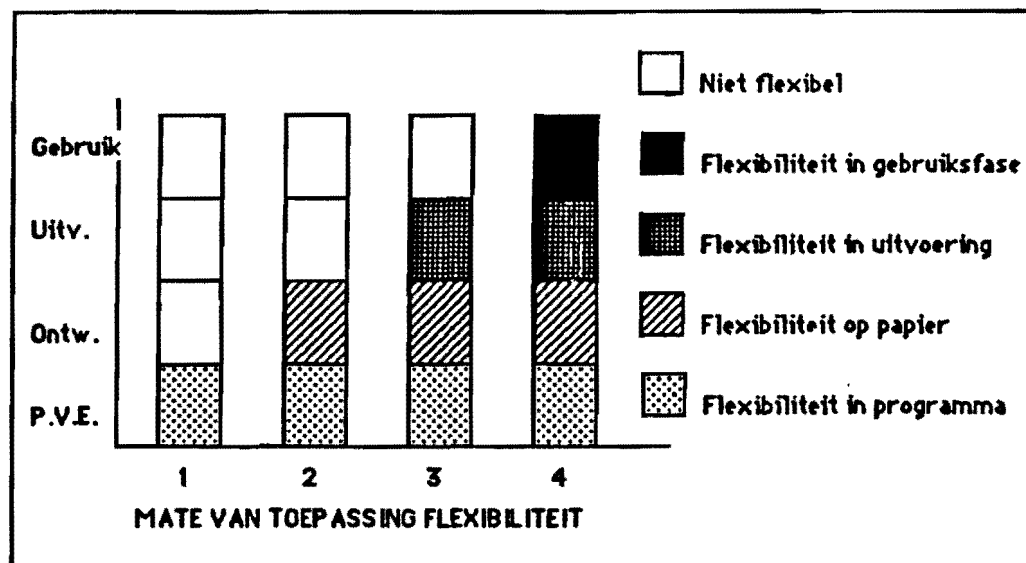
- flexibiliteit in de initiatief/ programmafase
- flexibiliteit in de ontwerpfase
- flexibiliteit in de uitvoeringsfase
- flexibiliteit in de gebruiksfase

Essentieel hierbij is dat in een eerdere fase condities geschapen dienen te zijn, wil men in de volgende fase hierop voort kunnen bouwen.

Anders gesteld: flexibiliteit kan niet zo maar halverwege het proces als doelstelling ingebouwd worden. Zo stelt flexibiliteit in de beheerfase aan alle voorgaande fasen condities. Ze is niet meer mogelijk wanneer bij programma, ontwerp en uitvoering hiervoor niet de basis is gelegd. Wel kan men besluiten na een aantal fasen bijv. na programma en ontwerp, deze doelstelling te schrappen.

Kortom: flexibiliteit kan in elke navolgende fase stoppen, maar niet in elke fase worden opgepakt. In schema:

Figuur 3: Flexibiliteit in de verschillende fasen van het bouwproces



Bron: K. Dekker, 1988

1. K. Dekker: Een flexibel gebouw in de gebruiksfase, 1988.

In de verschillende publicaties is reeds gewezen op de talloze, deels beleidsmatige, knelpunten die in de verschillende fasen rijzen bij de toepassing van flexibele bouwsystemen in het algemeen en open bouwen in het bijzonder.¹

Deze knelpunten doen zich voor in de verschillende fasen van het proces:

- Planontwikkeling
In deze fase spelen naast zaken als programmering en het maken van een ontwerp, budgettering, het opstellen van een begroting, financiering, subsidiëring en goedkeuring.
- Planuitvoering
Specifieke problemen hier betreffen : opdrachtgeverstructuur en coördinatie, risico's en aansprakelijkheid, enz,
- Beheer en gebruik
Hierbij spelen zaken als eigendom en overdrachten; onderhoud c.q. renovatie en zelfwerkzaamheid, herindeling, herverkaveling en uitbreiding.
in geval van huur zijn bovendien zaken van belang als:
huurprijvaststelling en aanpassing, huurovereenkomsten, toewijzing en mutatie

De genoemde literatuur bevat naast een groot aantal knelpunten (zie figuur 3) ook de nodige suggesties voor verbetering.

4.1. Flexibilisering in de fase van planontwikkeling

Alvorens in te gaan op mogelijke oplossingen die open bouwen biedt, zal eerst stil gestaan worden bij de belangrijkste eisen die gesteld kunnen worden aan de planontwikkeling, gezien vanuit de gebruiker.

Onder de planontwikkeling bij Open Bouwen verstaan we een ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met zowel verschillen in behoefte m.b.t. het woninggebruik van diverse vormen van huishoudens bij de oplevering, als veranderingen in behoefte tijdens de exploitatie van de woningen cq het woongebouw.

We zullen ingaan op een aantal aspecten bij het ontwerp (4.1.1.) en de financiering en subsidiëring (4.1.2.) van de woning of het woningcomplex.

1. * DHV Raadgevend Ingenieursbureau: Onderzoek naar knelpunten bij toepassing van het principe scheiding Drager-Inbouw, 1983

* Stiwon: Baas in eigen huis. Een onderzoek naar financiering en beheer van drager-inbouw woningen. 1985

* J. Smeets e.a: Kwaliteit, keuzevrijheid en kosten, Bouwstenen 2, TUE, Afdeling Bouwkunde, 1986

* Adriaansens, C & C. Hillenaar: Open bouwen en privaatrecht. 1988.

Figuur 4: Knelpunten in de verschillende fasen van het bouwproces

FASE	MIJLPAAL	STAP	KNELPUNT
programma- fase	initiatief	. opdrachtverlening . overleg + onderzoek	. het vaststellen van een budget
	- voorlopig programma	. budgettering	. honorering architect (R.T. 1963)
	definitief programma	. opstellen definitief programma	. het p.v.e. bevat een woningbouwprogramma, terwijl bij het experiment daar tot in de bestekfase vanafgeweken kan worden
ontwerp- fase	definitief ontwerp	. schetsen en toets . overleg instanties	. informeel toetsen v.e. onvolledig ontwerp . toetsen v.e. onvolledig ontwerp aan: - brandweereis - welstand - GBB - M.b.v. - bestemmingsplannen - VZW
	goedgekeurd ontwerp		
bestek- fase	inschrijving	. bestek en prijs	. het maken van duidelijke afspraken met de aannemer terwijl de uiteindelijke versie van de verschillende plattegronden nog niet bekend is
opdracht- fase	gunning	. goedkeuring prijs + financiering	. op basis van onvolledig ontwerp maken van budgetafspraken
uitvoe- ringsfase	oplevering	. uitvoering	. vaststellen v.e. vraaghuur-percentages (aanvangshuren)
beheer- fase		. woningtoewijzing	. onderhandelen over meer-c.q. minderwerk t.g.v. experiment
	beheer	. onderhoud . bew. mutatie	. woningtoewijzingsregels (woonruimteverordening) . verantwoordelijkheid in bouw (huurprijzenwet) . huurvaststelling bij bew. mutatie; - na 5 jaar

Bron: J. Smeets e.a.: Kwaliteit, kosten en keuzevrijheid, 1986

4.1.1. Het ontwerp

Een onderscheid kan daarbij gemaakt worden tussen:

- Aanpasbaarheid cq flexibiliteit binnen de omsluitende wanden van de gerealiseerde woning en aanpasbaarheid van de grootte van de woning. Hierbij kan verder nog een onderscheid gemaakt worden tussen functionele en ruimtelijke flexibiliteit zoals we zagen;
- Aanpasbaarheid van de (woningscheidende) bouwmuren resp. de gevels.
- Aanpasbaarheid van het voorzieningenniveau.

We zullen hier met name op het eerste punt in gaan. Ten aanzien van het tweede en derde volstaan we met een aantal opmerkingen.

Flexibiliteit binnen de woning

Bezien we de traditionele woontechnische regelgeving vanuit de mogelijkheden van flexibiliteit dan ontstaat het volgende beeld:

"Voorschriften en Wenken"

Het stelsel van "Voorschriften en Wenken" heeft een drietal kwaliteiten: ¹

- Een voorgeschreven minimum woonoppervlak, alsmede een zekere overmaat;
- Minimale oppervlakte-, breedte- en hoogtematen van vertrekken en voorzieningen.
- Een voorgeschreven niveau van voorzieningen.

Als gebreken van de V&W kunnen genoemd worden:

- De kwaliteit van de minimum woonoppervlakte wordt echter teniet gedaan door de functionele benoeming van ruimten en de telling van de verblijfseenheden. Dit leidt, aldus het rapport, tot een in alle plannen voorkomende eenvormige reeks van monofunctionele vertrekken.
- De toegestane verkeersfunctie van de grootste kamers.

"Woonprogramma"

Als kwaliteiten van de woonprogramma's worden genoemd: ²

- Er wordt geen vaststaande configuratie van de "woning" gegeven ; zij maken het mogelijk voorzieningen en ruimten met meerdere woningen te delen. Dit sluit aan bij de gesignaleerde tendensen tot individualisering en collectivisering.

Als belangrijkste gebreken noemt men:

1. Een aantal functiegebieden worden als toetsteen gehanteerd. Bovendien zijn minimale oppervlakte- en breedtematen van vertrekken niet voorgeschreven. Dit leidt ertoe dat in de praktijk de woningoppervlakten door een krappe subsidiering teruggebracht worden tot een optelling van deze functiegebieden.
2. Bij de 2 kamerwoningen, die dikwijls ook door 2 personen bewoond worden, is een verkeersfunctie van de grootste kamer toegestaan.
3. De eis dat een woning buitenruimte dient te hebben ontbreekt.

"Bouwbesluit"

Het Bouwbesluit bestaat nog slechts als concept. Aangezien het echter de voorgaande regelgeving vervangt en men bovendien bij de opstelling ervan oog heeft gehad voor de behoefte aan vrije indeelbaarheid zullen we er iets nader op ingaan.

Als belangrijkste uitgangspunten bij de vaststelling van voorschriften zijn bij het

1. J. ter Horst e.a.: Normering in de woningbouw.

2. idem

Bouwbesluit veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid gehanteerd. M.b.t. de woontechnische kwaliteit wordt in het voorstel uitgegaan van een minimumoppervlakte in relatie tot het aantal personen voor alle woningen. Hierbij wordt niet langer een onderscheid tussen woningen en wooneenheden gemaakt. Bepalingen die vroeger alleen bij de z.g. HAT-eenheden golden, zijn nu ook voor de overige woningen van toepassing. Ook wordt er geen rekening mee gehouden dat grotere huishoudens meer minimumoppervlak voor bepaalde ruimten nodig hebben dan kleinere (bergingen, buitenruimten e.d.). Gesteld wordt dat de woontechnische bepalingen op zich zelf, alsmede het niveau daarvan, zoveel mogelijk achterwege dienen te worden gelaten, opdat de vrije indeelbaarheid van een gebouw wordt bevorderd.

Achtergrond is de gedachte dat de voorschriften geen betrekking zouden moeten hebben op een volledig vastgelegd eindproduct maar een zekere keuzevrijheid voor de bewoner moeten openlaten. In de toelichting bij het voorontwerp wordt gesteld dat in de voorschriften geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen slaapkamers, woonkamer en keuken, doch dat wordt uitgegaan van verblijfsruimte(n) waarbinnen de voor het wonen kenmerkende activiteiten kunnen plaats vinden. In het Bouwbesluit wordt een "verblijfsruimte" omschreven als "een binnen een woning gelegen ruimte bestemd voor het verblijven van mensen anders dan een niet gemeenschappelijke toilet-, douche- of badruimte, bergruimte, technische ruimte of verkeersruimte. Deze ruimte moet een netto vloeroppervlakte hebben van minstens 5m², waarvan de breedte minstens 1.8 m is en de hoogte boven die oppervlakte tenminste 2,4.m is. Bovendien moet die ruimte vanaf een toegang van de woning bereikbaar zijn, zonder dat een toilet-, bad of samengevoegde toilet- en badruimte hoeft te worden betreden." Onder "woning" verstaat men een ruimte ten behoeve van activiteiten die voor het wonen kenmerkend zijn. Tenminste 50% van de bruto oppervlakte van de woning is bestemd voor verblijfsruimte, met dien verstande dat het totaal van het netto oppervlak van die verblijfsruimten tenminste 20 m² moet zijn. In de verblijfsruimte moet een netto oppervlak aanwezig zijn van tenminste 10 m², waarvan de breedte tenminste 3.2m en de hoogte tenminste 2.4.m is." ¹

Een aanvraag voor een bouwvergunning zal dan ook niet op het punt van de indeling van de woning of woongebouw kunnen worden geweigerd, tenzij uit de aanvraag blijkt dat niet wordt voldaan aan de in dit besluit gestelde randvoorwaarden die beogen te voorkomen dat vrijere indeelbaarheid leidt tot een onveilige of ongezonde situatie. In een latere toelichting is gesteld dat het vrijlaten van de woninginvulling alleen zinvol is als er werkelijk sprake is van vrijheid, in die zin dat latere ontwerp oplossingen in principe geen consequenties hebben voor het deel waarvoor al wel vergunning is verleend. Er wordt uitgegaan van een scheiding van beslissingsniveaus. ²

Deze benadering heeft vooral effect gehad op de uitwerking van woontechnische voorschriften in het voorontwerp. Het plaatsen van binnenwanden is niet verplicht gesteld en bovendien is het onderscheid tussen soorten verblijfsruimten niet gemaakt. Als basis eis wordt gesteld dat een bepaald percentage van de bruto oppervlakte van een woning bestemd moet zijn voor het voor "de voor het wonen kenmerkende activiteiten".

1. Concept Bouwbesluit.

2. Woontechnische Bepalingen in het Bouwbesluit, 1988

Kritici wijzen erop dat zo'n minimumwoning echter een veel te geringe toekomstwaarde zal hebben. Het steeds kleiner worden van woningen is nu al een probleem aan het worden. Dit probleem wordt des te groter wanneer de aanpasbaarheid van het verblijfsgedeelte van zo'n woning gering is.

Ook het principe van vrije indeelbaarheid komt bij dit soort afmetingen niet tot zijn recht.

Een vergelijking tussen de bestaande Model Bouwverordening en het nieuwe voorstel toont aan dat het woonoppervlak van een drie-kamer woning zo'n 44% kleiner wordt: ruim 20 m² i.p.v. 36 m².

Van de zijde van het Ministerie wordt er echter op gewezen dat opdrachtgevers, c.q. gemeenten en korporaties niet genoodzaakt zijn dit minimumnivo te realiseren. "Waarom kunnen korporaties en gemeenten met bestaande technische instrumenten wel een verantwoord kwaliteitbeleid voeren en niet met een nieuw technisch instrument?", zo luidt de redenering. Ook wijst men er op dat betrokkenen er wel zorg voor zullen dragen dat een behoorlijke kwaliteit gerealiseerd zal worden.

De vrees is echter algemeen dat de ontwikkeling in subsidiëring en financiering zal leiden tot een minimalisering van de woontechnische kwaliteit.

N.a.v. van het bouwbesluit is een discussie ontstaan over de minimum woning. Deze discussie is uiteraard vooral relevant voor de sector waar het Bouwbesluit van toepassing is, de gesubsidieerde non profit-sector (woningwet e.d.). Een aantal elementen zijn echter ook relevant voor aanpalende segmenten zoals het non-profit segment in de koopsector (premie A-sector).

Een commissie die de kritische reacties op het Bouwbesluit moet beoordelen heeft zich gebogen over de woontechnische bepalingen in het concept. Zij probeert door middel van referentiewoningen voor verschillende soorten huishoudens de ruimtebehoefte te bepalen. Dit levert de volgende inzichten op:

- Een groeiende ruimtebehoefte bij een aantal functies naarmate de capaciteit van de woning groeit.
- Een redelijk constante verhouding tussen de oppervlakte van de verblijfsfuncties en de totale oppervlakte.

Daarnaast vergelijkt men de referentie woningen met de feitelijke gerealiseerde. Dit levert het inzicht op dat de referentie een goede afspiegeling is van de gangbare productie voor wat betreft de minimale grootte van de woningen.¹

Tevens wordt ingegaan op de minimum woonoppervlakte en de grootte van het voorzieningenpakket gerelateerd aan het aantal personen van een huishouden.

In het onderzoek wordt verder onderbouwd dat de kleinst mogelijke gecombineerde ruimte, waarin woon-, slaap- en eetfuncties voor één persoon kunnen worden vervuld ca 21 m² bedraagt. Indien ook de kookfunctie wordt beschouwd bedraagt dit ca 24,5 m².

De commissie beveelt aan 24 m² als minimale maat te nemen (plus ruimtereservering voor radiatorstroken e.d.).

T.a.v. de minimum woonoppervlakte wordt in het onderzoek Normering in de Woningbouw een onderscheid gemaakt tussen individuele woonruimte en woonruimte per

1. Woontechnische bepalingen in het bouwbesluit, pag. 51

individu. Alleen in die woningen die expliciet als 1-persoonswoning zijn bedoeld, valt de individuele woonruimte samen met de woonruimte per individu. Bij het bepalen van de minimummaat wordt uitgegaan van een veranderbaarheid van gebruik als veranderbaarheid van ruimte mogelijk wordt.

Op grond van een analyse komt men uit op een maat van 22 m² woonruimte per individu.

Vervolgens gaan beide onderzoeken in op de vraag welke dimensies nodig zijn om het principe van de vrije indeelbaarheid tot zijn recht te laten komen.

Vanuit deze invalshoek komt de cie Woontechnische bepalingen t.a.v. de relatie tussen het aantal vertrekken en de benodigde oppervlakte:

2 vertrekken	minimale verblijfsoppervlakte 30 m ²
3 vertrekken	minimale verblijfsoppervlakte 37 m ²
4 vertrekken	minimale verblijfsoppervlakte 44 m ²

Hierbij gaat men tevens uit van een minimale breedte van 1,80 m.

Het onderzoek "Normering in de woningbouw" komt uit op een woninggrootte-reeks van telkens 11 m² met een minimale breedte van 2,70m. Men gaat hierbij uit van de mogelijkheid tot het realiseren van zelfstandige, individuele woonruimten, die zich ook lenen voor andere manieren van van samenwonen.

Een vergelijking van de verschillende voorstellen met de V&W toont dat in de visie van de onderzoekers van het genoemde rapport de minimum woonoppervlakte slechts een geringe vergroting behoeft, waardoor het mogelijk wordt vertrekken zodanig te dimensioneren dat zowel functionele als ruimtelijke flexibiliteit mogelijk wordt.

Deze toename is groter naarmate het aantal kamers groter wordt. In de V&W groeien de woningen immers met steeds kleiner wordende kamers (resp 11m², 8m² en 5m²).

Dit voorstel biedt ook de meeste mogelijkheden voor herindeling, terwijl bij de cie vooral een (eenmalige?) indelingsvrijheid mogelijk is.

Figuur 4: Verschillende opvattingen over "minimum woning"

aantal fictieve kamers:	1	2	3	4	5	6	7
Normering i.d. W-bouw	29	43	54	65	78	89	102
V&W 1965	24/29	35/43	48/52	57/61	67/72	78/----	/--
cie. Woont. Bep.	24	30	37	44	51	56	65
Concept Bouwbesluit	20	25	30	35	40	45	50

De discrepantie tussen het voorstel uit de "Normering in de woningbouw" en dat van de cie "Woontechnische Bepaling" is o.i. vooral een gevolg van het feit dat de woning in het eerste voorstel veel minder gedefinieerd is en de ruimten functioneel minder bepaald zijn. We zagen reeds dat de onderzoekers van het normeringsrapport een veel ruimer scala aan huishoudens voor ogen hebben dan de cie. In het Rapport N i.d. W wordt geopteerd voor een dimensionering van ruimtes waardoor meerdere soorten gebruik mogelijk is. Het samenvoegen van kleine kamers en het splitsen van grote kamers is hier relatief eenvoudig.

Figuur 5: Voorwaarden voor flexibiliteit binnen de woning.

Zelfstandige verkeersruimte:

- Met een zelfstandige verkeersruimte bedoelen we dat alle verblijfsruimten en voorzieningen binnen de woning vanuit de verkeersruimte te betreden zijn.

Geen eenduidig (functioneel) bepaalde ruimten:

- het mogelijk maken van gelijkwaardig gebruik van vertrekken en voorzieningen aan beide gevels, anders gezegd geen individuele kamers op het noorden als niet ook de mogelijkheid van collectieve woonruimte op de zon aanwezig is, geen gevelindeling die sterk aan een bepaald gebruik gekoppeld is;
- eetkeukens te ontwerpen of de mogelijkheid tot eetkeukens te maken;
- de afmetingen van vertrekken en beukmaten zo te kiezen dat deze niet één soort gebruik met zich mee brengen, bijvoorbeeld: in meerdere kamers plaatsing van grote meubelstukken in dwarsrichting mogelijk te maken (minimumbreedte 2.70 m);
- grote kamers of de koppeling van kamers op zinnige wijze te 'geleden', rekening te houden met verschillende inrichtingsmogelijkheden.

Koppeling van ruimte:

- samenvoegen van kleine kamers mogelijk maken;
- splitsing van grote kamers mogelijk maken;

Flexibele Draagstructuur:

- het maken van sparingen in de bouwmuren of het toepassen van eenvoudig aan te passen niet dragende tussenwanden of van grote overspanningen. Zo kunnen secundaire relaties tussen vertrekken worden aangebracht en kan de relatie tussen vertrekken worden veranderd.

Leidingen\voorzieningen

- de woningvoorzieningen zo situeren, dat zij een verandering in de relaties tussen vertrekken niet blokkeren, bijvoorbeeld door het toepassen van een leidingvrije beuk;
- de woonvoorzieningen zo situeren dat zij een verandering in de relatie tussen woningen onderling niet blokkeren;
- de veranderbaarheid (van ruimte) zo vormgeven dat hieraan geen essentiële voorzieningen worden opgeofferd (zoals bergingen)

Functionele en ruimtelijk zinvolle maten:

- slechts kleine kamers (minder dan 11 m²) maken als deze kunnen worden samengevoegd of toegevoegd of extra gebruiksmogelijkheden met zich mee brengen;
 - tenslotte verdient het aanbeveling de verdiepingshoogte ten minste te handhaven of zelfs te verruimen, aangezien de gemiddelde lengte van de bevolking toeneemt.
-

Bron: Normering in de woningbouw, 1987.

In het rapport 'Normering in de woningbouw' worden een aantal woontechnische aanbevelingen gedaan die gericht zijn op het ontwerpen van woningen die voor verschillende huishoudenssoorten bruikbaar zijn te maken (zie figuur 5).

Deze aanbevelingen hebben grotendeels betrekking op aanpasbaarheid/flexibiliteit binnen de woningomhullende wanden.

Flexibiliteit tussen woningen

Mogelijkheden voor het vergroten of verkleinen van de woning in woongebouwen betreffen voornamelijk de aantastbaarheid van woningscheidende bouwmuren, mogelijk door het aanbrengen wapeningsvrije zones of sparingen (fontanellen) welke naar behoefte kunnen worden verwijderd dan wel dichtgemetseld. Deze mogelijkheid is ook toe te passen bij woningscheidende vloeren, waardoor ook in verticale zin woningvergroting\verkleining mogelijk wordt.

Het behoeft geen betoog dat de keuze van ontsluitingstype (galerijen of portieken) hierbij een medebepalende factor is voor de zinvolheid van dat soort varianten binnen de bouwstructuur.

Bovendien zijn dit soort oplossingen niet direkt van toepassing voor het inspelen op individuele wensen tijdens de exploitatie van het bouwwerk, doch veeleer toekomst gericht om incurante woningtypen door samenvoeging of deling weer exploitabel te maken dan wel om gebouwen aan de wensen van gebruikerscollectieven aan te passen. (zie beheer)

leidingen en voorzieningen

Door de onderlinge relaties tussen ruimten en de afmetingen ervan zoveel mogelijk vrij te laten kan flexibiliteit gewaarborgd worden. Daarnaast spelen echter ook de de situering van leidingen en voorzieningen een conditionerende rol.

Zo worden in het concept Bouwbesluit eisen gesteld aan de diverse leidingen en aansluitpunten. Voor inrichtings- en uitrustings-elementen als aanrecht, toilet, bad of douche, wastafel, wasapparaat, stook- en kookvoorzieningen worden aansluitpunten op aan en afvoerleidingen voorgeschreven.

Bovendien worden er voorschriften gegeven over het aanrecht zelf en de inrichting van de toilet en badruimte.

Onder het oogpunt van flexibiliteit is het wenselijk leidingen en voorzieningen zo te situeren, dat zij een verandering in relaties tussen vertrekken niet blokkeren, bijvoorbeeld door het toepassen van leidingvrije beuken, en de woningvoorzieningen zo te situeren dat zij een verandering in de relatie tussen woningen onderling niet blokkeren. Verder is het wenselijk om veranderbaarheid zo vorm te geven dat hieraan geen essentiële voorzieningen worden opgeofferd.

Overigens gebeurt dit in de praktijk reeds in gevallen waar men oog heeft gehad voor flexibiliteit. ¹

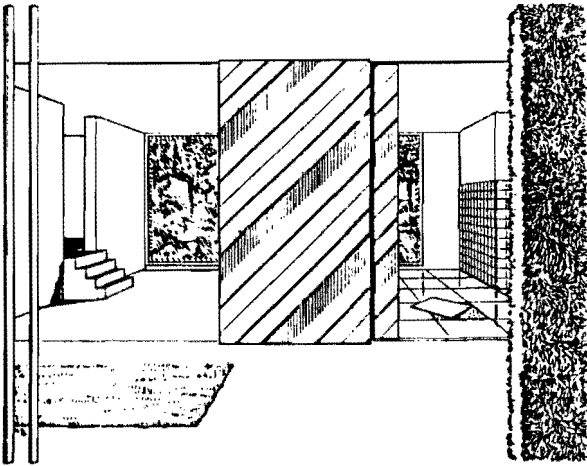
1. Zie bijv. het project Klarendal in Arnhem. Dit project, deels gerealiseerd als SEV-experiment, wordt uitgebreid geanalyseerd in: J. Smeets e.a.: Kwaliteit, keuzevrijheid en kosten. TUE, 1986.

Bij de aansluiting van leidingen en voorzieningen kunnen eventueel nog de volgende aandachtspunten worden genoemd:

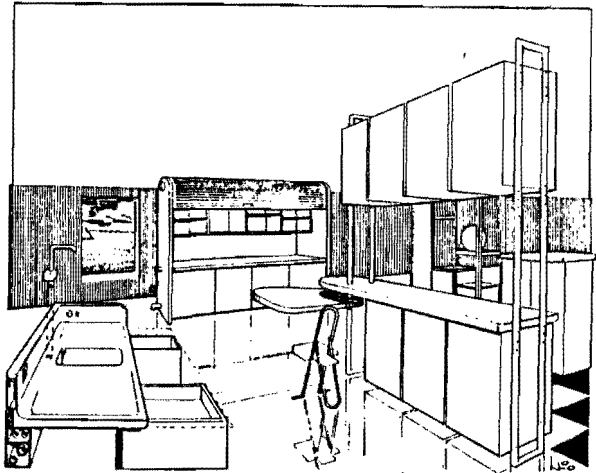
- niet dragende vertrekscheidende wanden moeten niet voorzien zijn van ingebouwde leidingen (m.n. electra); deze kunnen eventueel in het plafond worden ondergebracht.
- het aanbrengen van loze leidingen (vergelijkbaar met een zgn. kookleiding) waardoor communicatie aansluitpunten uitgebreid kunnen worden.

Figuur 6: Keuzevrijheid in het kwaliteitsniveau

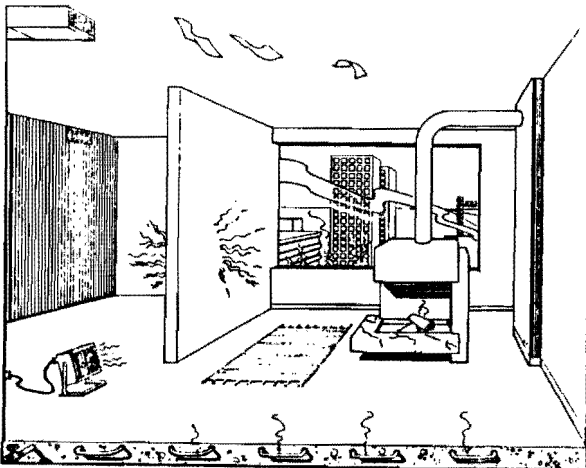
Afwerking



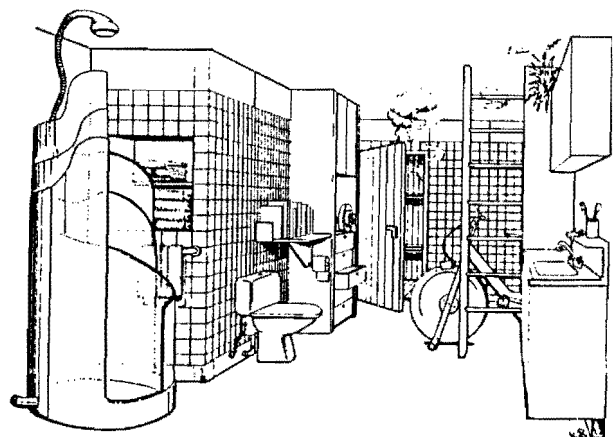
keukeninbouw



verwarming



sanitair



4.1.2. Financiering en subsidiëring.

De uitkomsten van de "kwaliteit en kostensignalering" over de periode 1984/86 tonen aan dat er een trend is naar woningen met een relatief laag afwerkings- en uitrustingsniveau.¹

Beheersing van kosten via budgettering, verlaging van de stichtingskosten, bezuiniging op object en subjectsubsidies zijn hier mede debet aan.

De vraag is in hoeverre een andere financierings- en subsidiëringmethodiek hier een kentering kunnen brengen.

Om een antwoord hierop te vinden zullen we ingaan op verschillende ideeën die ontwikkeld worden t.a.v. de financiering en subsidiëring van open bouwen projecten.

Deze zijn de laatste jaren al regelmatig onderwerp van studie geweest.²

In het rapport "Baas in eigen huis" van de Vereniging STIWON worden financieringsvormen ontwikkeld die gebaseerd zijn op de scheiding van drager en inbouw.

Ook maakt de Open Bouwen Methode of de Scheiding Drager Inbouw het mogelijk een variabele subsidiëringstechniek toe te passen waardoor het tevens mogelijk is om subsidie voor de hele woning of voor onderdelen daarvan beschikbaar te stellen.

De SDI methode maakt het mogelijk om voor de drager en de verschillende inbouw-elementen-groepen verschillende levensduren vast te stellen, waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met een technische en economische afschrijving, maar ook met een waardevermindering tengevolge van sociale slijtage. Daarmee wordt volgens de STIWON de basis gelegd voor variabele financiering van de woonvoorziening.³

Hierbij worden de volgende elementen onderscheiden:

Grondkosten:	kale grondkosten en ontsluitingskosten
Drager:	casco, schil, basisleidingen, basisaansluitingen
Inbouw:	bewoonbaarheidselementen, geriefselementen uitrustingselementen en woonattributen

Daarnaast is er sprake van verkoopkosten, financieringskosten en overdrachtskosten. De open bouwen systematiek biedt de mogelijkheid de woonvoorziening in meerdere

1. Ministerie VROM: Kwaliteit en kostensignalering 1987, december 1987.

2: DHV: Scheiding Drager Inbouw deelstudie 1:
financiering, subsidiëring en goedkeuring, februari 1983.
Stiwon: Baas in eigen huis, een onderzoek naar de financiering en
beheer van drager-inbouwoningen. Rotterdam 1985.
SAR: Financiering en subsidiëring van openbouwprojecten, een
verslag van een inventarisatie van gerealiseerde oplossingen voor
financiering en subsidiëring van open bouwen projecten, sept. 1987.
OTB: nieuwe regelgeving op het gebied van financiering en
subsidiëring van OP-projecten. (nog te verschijnen).

3. Stiwon: Baas in Eigen Huis. Een onderzoek naar de financiering
en beheer van de drager-inbouw woningen. Een praktijkstudie
vanuit de mogelijkheden naar op de scheiding van drager en
inbouw-elementen afgestemde financierings- en beheersvormen.
Rotterdam, 1985.

financieringspakketten te splitsen, waarbij bovendien bepaalde pakketten wel, andere niet door overheidsgaranties afgedekt worden.
Schematisch voorgesteld:

Figuur 7: open financiering

		SECTOREN		WW	woningwet					
				PH	premie-huur					
				AK	premie-A-koop					
				BK	premie-B-koop					
				ELEMENTEN			I	II	III	IV
meerkeuze woning plus woonattr.	meerkeuze woning	eenvoudige woning	bewoon- bare drager	DRAGER	DR	V	V	V	V	B
				BEWOONBAARHEIDS-ELEMENTEN	BE	V	V	V	B	B
				GERIEFS-ELEMENTEN	GE	V	V	B	B	B
				UITRUSTINGS-ELEMENTEN	UE	V	B	B	B	B
				WOONATTRIBUTEN	WA	B	B	B	B	B

V = Verhuurder / eigenaar
B = Bewoner / eigenaar

Bron: Stiwon, Baas in Eigen Huis, 1985, pag. 28.

Hierbij is een differentiatie naar financierings- en subsidiesector mogelijk. In het rapport van het Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde (OTB) wordt hierbij aangesloten. Tevens introduceert men het begrip "toegevoegde inrichting": dat deel van de inbouw dat onder de huidige regelgeving volledig aan de bewoners kan worden overgedragen. Ze bevat in feite de onderdelen die tot het reguliere huurdersonderhoud behoren. Tevens wordt aansluiting gezocht bij de regelgeving van het Bouwbesluit. Dit leidt in het OTB-rapport tot een onderscheid in "drager en minimaal inbouw pakket" enerzijds, die samen met de grond wat betreft de financiering als één pakket beschouwd worden, en "extra inbouw" anderzijds.¹

Naast dit onderscheid tussen casco en basis/extra inbouw, wordt in de praktijk ook vaak de term "inrichting" gebruikt waaronder delen van de inbouw, afbouw en nabouw worden verstaan. Er blijkt steeds meer een markt te zijn voor deze "inrichtingen", niet alleen in de utiliteitsbouw maar ook in de (luxere) woningbouw.

- Uitgaande van het huidige uitrustingsniveau van een premie-A woning met een binnenwerkskernoppervlak (BK0) van 93 m², zijn de loon- en materiaalkosten als volgt verdeeld:

drager	f 47.000	76%
minim.inbouw	f 6.760	11%
extra inbouw	f 7.700	13%

Drager met minimale inbouw:

Uitgaande van de wens dat de drager plus de minimale inbouw moeten voldoen aan de eisen zoals die in het Bouwbesluit geformuleerd zijn, zal er in de eerste plaats een wind en waterdicht casco met daarin de voornaamste voorzieningen moeten worden opgeleverd. In douche, toilet en keuken zijn de wanden en vloeren betegeld en afgewerkt. Men merkt hierbij op dat een minimalere afwerking mogelijk is. Het sanitair en keukenblok zijn aangebracht en de elektrische installatie is afgewerkt in de genoemde ruimtes.

Extra inbouw

Deze vormt de vergrootte beslissingsruimte van de bewoner en bestaat in hoofdlijnen uit de volgende onderdelen: binnenwanden en kozijnen van de overige ruimten, wand, vloer en plafondafwerking van deze ruimten, het aanbrengen van verwarmingselementen, het aansluiten van wastafels e.d. op de aangebrachte aansluitpunten en het afwerken van de elektrische installatie in de woning. (zie figuur 6)

Mogelijke varianten zijn de volgende:

1. Koop/koop

Een koop van zowel inbouw als casco

2. Huur/huur

Een volledige huursituatie via een (non-)profit organisatie.

3. Huur/koop

De bewoonbare drager wordt verhuurd. De overige elementen worden gekocht.

Hierbij zijn twee subvarianten mogelijk:

3a. De verhouding tussen het huur- en koopgedeelte is constant.

3b. De verhouding is variabel. Er is bijv. sprake van groeiend eigendom.¹

Deze laatste tussenvorm tussen huren en kopen (verg. shared ownership in Groot-Britannië), waarbij een verschuiving van huur naar koop kan plaats vinden, of eventueel, in omgekeerde richting, biedt wellicht nieuwe mogelijkheden.

We zullen op deze drie hoofdvarianten nader ingaan.

Andere varianten die in de literatuur voorkomen zijn,

- Erfpacht/koop. Ook hier ligt de grens tussen bewoonbare drager en geriefs-elementen. De erfpachtconstructie is vanuit een beheersinvalshoek problematisch. Erfpacht biedt de mogelijkheid aanvullende voorwaarden bij gebruik te stellen, hetgeen de beheersvrijheid aanzienlijk kan inperken. Tevens is bij erfpacht de mate van woonbescherming onduidelijk.²

- Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Hierbij worden voor en nadelen van traditionele huur en koopsituaties in evenwicht gebracht. Zaken als geïndexeerde prijsvorming, gegarandeerde terugkoop, voorkeursrecht voor de vereniging van eigenaren of de coöperatie, onderhoudsplichten, dekkingsregelingen voor risico's worden geregeld. De ervaringen van het MGE zijn niet onverdeeld positief geble-

1. Groeiend Eigendom. Fakton BV & Werkgroep '2 duizend, Rotterdam/Amersfoort, juni 1988.

2. NWR: Beheer en wijziging gebruik bij SD1, 1983.

ken. ¹

Deze varianten worden hier verder buiten beschouwing gelaten.

De koop/koop variant

De problemen in de koopsector zijn relatief klein. Het belangrijkste probleem betreft de hoogte van de toegelaten stichtingskosten. De subsidies en garanties zijn hier namelijk aan gerelateerd. Ook bij toetsing wordt uitgegaan van de volledige kosten.

Zaken als zelfwerkzaamheid of extra investeringen in een luxere inbouw kunnen echter tot onder- resp. overschrijding van deze stichtingskosten leiden.

De oplossing kan dan vooral gevonden worden in:

- Subsidiëring onafhankelijk van eventuele eigen bijdragen in de vorm van zelfwerkzaamheid. Bij toetsing kan gedaan worden alsof het hele huis door een aannemer gebouwd is.
- Garantstelling waarbij eventueel de waarden van zelfwerkzaamheid meegenomen worden, met het toetsingsbedrag als maximum.
- Oplevering vindt plaats na een maximale investering in de drager en een minimale in de inbouw. De toevoeging van waarde waardoor de stichtingskosten overschreden worden is mogelijk na een eerste oplevering. Een verhoging van het uitrustingsniveau kan dan na oplevering nog plaats vinden.

De verbeteringsvoorstellen in het OTB onderzoek sluiten hierop aan:

- Een eerste hoofdvariant gaat uit van een verlaging van de premie voor de drager, gecompenseerd door een eenmalige inkomens-onafhankelijke subsidie voor de inbouw. Deze constructie maakt het mogelijk om een hypothecaire lening af te sluiten onder dezelfde condities als de lening voor de drager. Uitgaande van een aantal veronderstellingen ² leidt dit tot lagere woonlasten. Deze zijn nog verder terug te brengen door inzet van eigen arbeidskracht of besteding van spaargelden.

Het belangrijkste knelpunt bij deze aanpak ligt op het organisatorisch vlak.

De introductie van het systeem van inbouwsubsidies brengt een toename van beheertaken, toetsing en controle met zich mee " in een tijd waarin gestreefd wordt naar een eenvoudig en overzichtelijk subsidie-instrumentarium is dat een zwaarwegend nadeel".

- een tweede hoofdvariant gaat er vanuit dat premie volledig aan de drager wordt toegekend, waardoor deze een grote toekomstwaarde krijgt. Deze constructie leidt tot lagere netto woonlasten (f90 a f100,-/maand), die vrij komen voor het financieren van de inbouw. Deze constructie is, gegeven de randvoorwaarden, niet onaanvaardbaar: vooral in de beginfase en eindfase van de exploitatie leidt ze tot lagere lasten.

Het enige knelpunt hierbij is het gegeven dat de premie geheel wordt toegekend voor een niet afgebouwde woning c.q. een drager-plus-basis-inbouw.

Als variant op de tweede constructie bestaat de mogelijkheid om de premie weliswaar volledig op de drager te richten, maar bij de afbetaling uit te gaan van een lening voor de volledige woning. Er wordt als het ware voor de toekomstige fi-

1. Zie o.a. J. v.d. Meulen & W. Habets: Perspectieven voor bewonersbelangenbehartiging binnen nieuwe beheersvormen. Onderzoek naar een tweetal perspectiefvolle beheersvormen in de praktijk.(MGE en Moeder-Dochter Korporatie), 1985.

2. OTB pag. 24

nanciering van de extra inbouw gespaard. Dit heeft tot voordeel dat het later aanbrengen van de extra inbouw geen noemenswaardige kosten met zich mee brengt. Nadeel zijn echter de hogere aanvangslasten en, ook hier, de controle en toetsing in latere stadia.

De tweede hoofdvariant, waarbij uitgegaan wordt van een volledige premiëring van het casco met lagere aanvangslasten wordt als de meest veelbelovende gezien in het onderzoek. De voordelen zijn:

- grotere toekomstwaarde van het casco
- grotere keuzevrijheid voor gebruiker bij het aanbrengen van de inbouw
- betere aansluiting vraag en aanbod
- weinig regelgeving.

De huur/huur variant

In de huursector, met name in de non-profit-huursector doen zich een aantal knelpunten voor bij de toepassing van het open bouwen concept c.q. de scheiding van drager en inbouw.

De hoogte van de toegelaten stichtingskosten worden door het Norm Kosten Systeem systeem begrensd. Dit kan gevolgen hebben voor de kosten verbonden met flexibiliteit.

Voorzieningen zoals sparingen in bouwmuren (geluidsdicht opgevuld), sparingen voor trapgaten, loze leidingkokers, extra m²'s boven het gestelde minimumwoonoppervlak en het toepassen van eenvoudig aan te passen, niet dragende, tussenwanden of van grote overspanningen (zodat secundaire relaties tussen vertrekken kunnen worden aangebracht en/of de relaties tussen vertrekken kunnen worden veranderd) zullen meestal kostenverhogend werken.

Er vanuit gaande dat deze voorzieningen niet binnen de normbouwkosten te dekken zijn doen zich de volgende mogelijkheden voor:

- Ze zullen als extra kosten in rekening gebracht worden aan de bewoner conform het adagium "kwaliteit kent zijn prijs". Nadeel hiervan is dat flexibele woningen vooral voor hogere inkomenscategorieën beschikbaar komen, terwijl juist ook veel categorieën met een smalle beurs tot de doelgroep zullen behoren (jongeren, woongroepen, e.d.).
- Gemeenten schuiven met budgetten tussen goedkopere, niet flexibele woningen en duurdere wel flexibele woningen. De extra huur zal dan minder zijn. (toepassing DKP-systeem).
- Extra kosten worden als kopkosten beschouwd. ("flexibiliteitskosten" vergelijkbaar met de kosten voor geluidswering).

Bij een toepassing van het SDI-principe biedt het NKS de volgende mogelijkheden:

1. Scheiding budget drager/inbouw.
Wanneer dit niet gebeurt ontstaat het gevaar dat kostenoverschreidingen op de drager ten koste gaan van de kwaliteit van de inbouw.
2. BKO-maat.
De vervanging van de VE-telling door de BKO-maat is gunstig. Voor deze maatstaf is immers geen gedetailleerde woningindeling meer vereist.
3. Plangoedkeuring.
Deze geschiedt onder het NKS door de gemeente, waardoor de procedure eenvoudiger wordt. Ook maakt de introductie van BKO het goedkeuren op basis van een dragerontwerp alleen mogelijk.

Verder is de duidelijkheid over de juridische status van pakketten van grote importantie bij de financiering en het beheer ervan. (zie ook 4.2.)

De financiering verloopt geheel via de verhuurder en is voor alle fasen gegarandeerd en beschikbaar. De bovengrens is bepaald op de maximale investering voor een referentiewoning. De woonattributen zijn als enige eigendom van de bewoner; de financiering ervan is dan ook niet gegarandeerd. Een uitzondering wordt gemaakt voor ouderen en gehandicapten.

Ten aanzien van de financiering kan hier opgemerkt worden dat de corporaties vanaf 1-1-88 voor de financiering van nieuwbouw- en verbeteringsprojecten afhankelijk zijn van de kapitaalmarkt en niet meer kunnen beschikken over rijksfinanciering. Met name de financieel zwakkere corporaties zullen bij de financiering van SDI-complexen aanlopen tegen de besturen van het Centraal Fonds en het Waarborgfonds. De houding van de fondsbesturen t.a.v. flexibeler financiering in het kader van open bouwen zal dan mede bepalend zijn voor het slagen van dergelijke projecten.

Een speciaal probleem vormen de afschrijvingen.

Uit het OTB onderzoek blijkt dat wanneer een gedifferentieerde afschrijving wordt gehanteerd ten aanzien van de drager en de inbouw (resp. 75 en 25 jaar) een gunstigere situatie ontstaat in die zin dat het voordeel voor bewoners in nettocontante waarde relatief groot is en de gevolgen voor de overheid budgetair neutraal zijn. In dit onderzoek wordt er echter ook op gewezen dat de huidige regeling voor de Individuele Huursubsidie (IHS) sterk nivellerende effecten heeft waardoor het open bouwen concept in de huursector weinig spectaculaire gevolgen heeft voor de woonlasten. Ook n.a.v. de potentiële kostenvoordelen als gevolg van een situatie waarin door zelfwerkzaamheid delen van de inbouw gerealiseerd worden, heeft de IHS een nivellerende werking.

Kortom, de financiële voordelen in de huursector zijn beperkt. De voordelen zijn vooral van materiele aard: meer keuze- en gebruiksvrijheid. De mate waarin deze voordelen benut kunnen worden zal vooral afhangen van de wijze van beheer. (zie par.4.2.)

De variant huur/koop

Door de scheiding van drager en inbouw kunnen economisch en juridisch eigendom gescheiden worden.

Hierbij zijn meerdere modellen mogelijk:

- a. Totale financiering via de beheerder. Deze beheert de financieringsmiddelen en geeft ze tot een maximum door aan de bewoner. De huur wordt op grond van de Dynamische Kostprijsuur berekend.
- b. Financiering van de eenvoudige woning (drager, bewoonbaarheidselementen, geriefselementen) via de beheerder. Uitrustingselementen worden direct of via de beheerder met overheidsgarantie gefinancierd. Woonattributen zijn zonder garantie te financieren. De "eenvoudige woning" wordt dynamisch gecalculeerd.
- c. Financiering van de bewoonbare drager c.q. de drager en de bewoonbaarheidselementen verloopt via de beheerder, geriefs- en uitrustingselementen door middel van een gegarandeerde financiering, rechtstreeks of via de beheerder. De woonattributen zullen ook hier zelf gefinancierd dienen te worden.

4.2. Flexibilisering van het beheer.

Het idee van flexibiliteit zoals dat in de open bouwwijze voorgestaan wordt betreft niet alleen de planontwikkeling en de financiering, maar ook en vooral het beheer. Het is immers in de beheerfase, tijdens het gebruik van de woning dat de "vruchten" van het open bouwen: keuzevrijheid, mogelijkheden tot zelfontplooiing enz. geplukt kunnen worden, mits in de voorgaande fasen adequate condities hiervoor gecreeërd zijn.

Onder beheer wordt verstaan het geheel van beslissingen en activiteiten dat samenhangt met het aanbieden van woondiensten: verhuur, huuraanpassing, het doen verrichten van onderhouds-, verbeterings- en aanpassingswerkzaamheden, koop en aankoop en de financiering daarvan, het starten en beëindigen van de exploitatie en last but not least het plegen van overleg met (aspirant) bewoners.

De beheerder is de persoon en instantie die dergelijke beslissingen in de praktijk neemt en daar de feitelijke verantwoordelijkheid voor draagt.

Onder beheersvorm wordt verstaan de wijze waarop de besluitvorming bij het beheer geïnstitutionaliseerd is.¹

Sinds generaties zijn er drie eigendomsvormen dominant: het eigen woningbezit, de particuliere verhuur en de non-profit verhuur. Mede als reactie op de nadelen van deze beheersvormen is er de laatste jaren veel aandacht voor nieuwe vormen van beheer. Met een verandering in de wijze van beheer probeert men de voordelen van de bestaande beheersvormen te behouden en de nadelen ervan terug te dringen. Aan de ene kant probeert men de individuele vrijheid en invloed van de gebruiker en zijn verantwoordelijkheid te verruimen, aan de andere kant wordt met een vergroting van het collectieve element het overwinnen van de versnippering en isolatie van verantwoordelijkheden na gestreefd.

De nieuwe beheersvormen bevinden zich als het ware op het kruispunt van de bestaande vormen; ze doorlopen in de huur- en koopsector een omgekeerde beweging waardoor beide sectoren elkaar naderen.² Door de gedachte van open bouwen wordt aan deze discussie nog een extra dimensie toegevoegd: de technische scheiding van casco en inbouw maakt ook een juridische en/of beheertechnische scheiding mogelijk. De herindeelbaarheid en verkavelbaarheid bieden niet alleen nieuwe mogelijkheden maar stellen ook eisen aan eigendom en beheer. Hierbij worden de "pakketten" zoals die bijv. door het STIWON zijn onderscheiden, echter weer terug gebracht tot de "eenvoudige" scheiding tussen drager en inbouw. Wanneer het kasko en de inbouw gescheiden worden zijn er, zoals gesteld, verschillende eigendoms-situaties mogelijk. Naast een situatie van volledige koop of huur kan een situatie van huur/koop of koop/huur binnen een woning of complex voorkomen waarbij individuen of groepen betrokken zijn.

Ondanks deze reductie zijn er 16 varianten mogelijk als gevolg van een specifieke

1. J. v.d. Schaar: Beheer van woningen, sectorindeling en sectorvormingsbeleid. Delft, 1977.

2. J. Smeets & H. Fassbinder: Stadsvernieuwing en Woonkwaliteit, 1985, pag 387.

combinatie van huren/ kopen in individueel dan wel collectief verband.¹

Schema 1: Mogelijke beheervarianten

inbouw drager	huur individueel	huur collectief	koop individueel	koop collectief
huur individueel	1	2	5	6
huur collectief	3	4	7	8
koop individueel	9	10	13	14
koop collectief	11	12	15	16

Bron: Adriaansens & Hillenaar: Open bouwen en Privaatrecht. 1988.

De knelpunten bij het beheer die voortkomen uit de scheiding van drager en inbouw hebben betrekking op:

- eigendomsafperking en huurovereenkomsten;
- overdrachtsregelingen;
- huurprijsvaststelling en -aanpassing;
- woningtoewijzing;
- onderhoudsverplichting;
- bewonersparticipatie;

Aan de knelpunten zitten, in juridische zin, zakenrechtelijke of verbintenisrechtelijke aspecten. De eerste betreffen de verhouding van betrokkenen tot het onroerend goed zoals het eigendomsrecht, het appartementrecht, het erfpachtrecht en het opstalrecht. De tweede betreffen de verhouding tussen eigenaar en gebruiker of gebruikers onderling, zoals de huurwetgeving en de huurprijswetgeving.

Adriaansens en Hillenaar geven een overzicht van de knelpunten en oplossingen voor een aantal varianten. We beperken ons hier tot de individuele varianten.

Het vraagstuk wordt aanzienlijk ingewikkelder bij vormen van collectief eigendom. (Bijv. collectieve koop gebouw/individuele koop appartement/ al dan niet collectief aanschaf inbouwpakketten).

Een collectief kan de juridische vorm hebben van een stichting, een vereniging, een vennootschap of een maatschap. In een aantal gevallen zal een juridische situatie ontstaan als reeds beschreven, vaak wordt de zaak nog complexer.

Veelal zullen de statuten regelingen moeten bevatten over zaken met betrekking tot onderhoud, overdracht en andere beheerskwesties.

1. C. Adriaansens en C. Hillenaar: Open bouwen en privaatrecht. DUP, 1988.
Zie ook Bouwrecht, dec.1988, pag. 889 e.v.

Extra mogelijkheden biedt het collectief beheer van depots met inbouwpakketten. Wordt de inbouw niet individueel gehuurd of gekocht, maar collectief dan ontstaat de mogelijkheid van een "voorzieningendepot" waaruit de individuele kopers of huurders voorzieningen kunnen betrekken hetzij door koop, huur of andere rechtsgronden. In het laatste geval zijn weer extra voorzieningen nodig om werking van het natrekkingsrecht te omgaan, bijv. door een collectief opstalrecht. Het volgende is vooral gebaseerd op het rapport "Open bouwen en privaatrecht" en "Beheer en wijziging gebruik bij Scheiding-Drager-Inbouw" van de Nationale Woningraad (NWR), tenzij anders aangegeven.

koop/koop

In deze variant is de bewoner eigenaar van drager en inbouw. Hierdoor ontstaat een met het traditioneel concept vergelijkbare situatie. Deze situatie levert dan ook weinig problemen op. Alleen kunnen bij onvrijwillige verkoop problemen ontstaan over het al dan niet behoren van de inbouw tot het onroerend goed (natrekkingsregel).

huur/huur:

Het aantal knelpunten in huursector is ook hier des te groter. Probleem is hier allereerst wat als "object" van de huurovereenkomst te beschouwen is. De Huurprijzenwet kent een soortgelijke omschrijving als het Burgerlijk Wetboek van het begrip "woonruimte": gebouwd onroerend goed dat een zelfstandige woning vormt of een tot bewoning bestemd gedeelte van een gebouwd onroerend goed, een en ander met zijn onroerende aangelegenheden. Probleem is of een kasko tot het begrip "woonruimte" zoals dat in de Huurprijzenwet geformuleerd staat, gerekend kan worden. Aangezien een wetsherziening niet te verwachten is, zal de jurisprudentie uitkomst moeten bieden: wat als woning beschouwd wordt zal ten gunste van de casowoning gewijzigd dienen te worden.

Tevens speelt dat bij het traditionele woonruimteverdelingsbeleid op grond van een normatieve relatie huishoudensgrootte/woningtype enerzijds en inkomen/huurprijs anderzijds wordt toegewezen.

Deze methodiek is bij flexibele woningen moeilijk toepasbaar. Gezien de variëteit aan plattegronden rijst het probleem dat het aantal verblijfseenheden binnen het zelfde woonoppervlak sterk zal variëren. Een toewijzing op basis van aantal kamers is niet mogelijk. Dit kan in sommige gevallen tot een aanzienlijke onderbezetting van een woning leiden. Wel is de norm van het aantal kamers of verblijfseenheden in potentie aanwezig. Daarom zal gebruik gemaakt moeten worden van een referentiewoning voor het aantal kamers of verblijfseenheden.¹

De belangrijkste knelpunten betreffen echter de aanvangshuurvastelling, de huur-aanpassing en de rol van de IHS daarbij.²

Door de introductie van het NKS, waarbij de vraaghurttabel vervangen is door een subsidietabel is de huurvastelling bij eerste bewoning veranderd. Traditioneel waren de vaste stichtingskosten uitgangspunt. Deze zullen echter variëren al naar gelang

1. NWR, Beheer en wijziging gebruik bij Scheiding-Drager-Inbouw. Almere, 1983, pag 7

2. Zie ook: de studie van het OTB m.b.t. de financiële knelpunten. (concept)

de inbouw. Het werken met een referentie-inbouw bood hier uitkomst. Door de introductie van het BKO-criterium in het kader van het NKS bij de vaststelling van de hoogte van de subsidie is de woningindeling niet meer relevant. Daarentegen is door dit systeem de subsidie echter ook onafhankelijk geworden van de stichtingskosten. Ook hebben eventueel lagere stichtingskosten gevolgen voor de hoogte van de IHS, zoals we zagen.

Huurt men bovendien alleen een casco dan is het probleem welke delen onder de kale huur worden gerekend, en welke onder de servicekosten. Ligt alleen het casco aan de berekening van de kale huur conform de Huurprijzenwet (HPW) ten grondslag dan loopt de huurder het gevaar dat bepaalde kosten als servicekosten worden doorberekend.

Ook de huurprijsaanpassing op basis van het waarderingstelsel is niet onprobleematisch. Omdat de SDI-woningen na verloop van tijd een zeer uiteenlopende kwaliteit kunnen hebben zouden de huuraanpassingen ook zeer uiteen gaan lopen. Ook hier kan het gebruik van een referentiewoning als basis voor huurstijgingen uitkomst bieden.

Bij mutatie speelt verder de kwestie van oplevering in oorspronkelijke of goede staat. Is de oplevering van het casco voldoende of zijn er andere verplichtingen na te komen? DE NWR wijst erop dat aangebrachte wijzigingen, mits binnen het bouwstelsel, in principe altijd geaccepteerd dienen te worden. Volgens haar is de procedure bij huur-huur niet afwijkend van de gangbare. Adriaansens en Hillenaar adviseren echter een exacte omschrijving over wat het object van huurovereenkomst is en hoe dit dient te worden opgeleverd, om problemen te voorkomen.

Een laatste knelpunt betreft het onderhoud.

De onderhoudsverplichting wordt in het Burgerlijk Wetboek (BW) geregeld en is van toepassing waar een huurrelatie bestaat. Deze onderhoudsverplichting is niet toegesneden op gescheiden verantwoordelijkheden in die zin dat de huurder over delen van de woning een zelf-beschikkingsrecht heeft (bijv. over de inbouw). Zo is bepaald dat de verhuurder gehouden is aan het onderhoud van de woonruimte. Bij een hantering van de wet in strikte zin kan dit tot problemen leiden. De wet biedt echter de mogelijkheid om nadere afspraken te maken in een huurovereenkomst. Een van de oplossingen is om bij de huur/huur variant op de traditionele wijze te werk te gaan, alsof de complete woning gehuurd wordt. Veelal wordt hierbij een huurovereenkomst gehanteerd conform een ministeriele beschikking uit 1946, waarin de onderhoudsverplichtingen in de gesubsidieerde sector geregeld worden.¹ Opteert men voor een minder traditionele aanpak, dan is het zaak om voldoende en eenduidige afspraken te maken. Vergelijkbaar met genoemde circulaire kan een andere voorbeeldregeling gemaakt worden.

huur-koop

In deze situatie huurt de huurder het casco en verwerft de inbouwelementen. Het financiële risico is in vergelijking met de traditionele koop, beperkt tot de inbouw.

Dit kan bij mutaties echter tot problemen leiden. Juridisch is het mogelijk dat de inbouw als bestanddeel van de woning wordt aangemerkt. Dan wordt de casco-verhuurder van rechtswege eigenaar van het inbouwpakket (natrekking). Voor de huurder die voorzieningen heeft aangebracht staan de volgende wegen open:

1. hij maakt gebruik van het wegnemingsrecht.

1. Stiwon, Baas in eigen huis, Rotterdam, 1985 pag.20

2. hij laat de inbouwvoorzieningen achter, mits het huurcontract hem niet verplicht het casco leeg op te leveren.

In de tweede situatie kan de huurder een vergoeding vragen aan:

- de verhuurder. Deze is hiertoe niet verplicht. Bij weigering kan deze een actie tegen ongegronde verrijking beginnen.
- de volgende huurder. Dit impliceert dat er geen huurverhoging mogelijk is als gevolg van de aanwezigheid van een inbouw. Onduidelijk is of de oude huurder hiertoe bevoegd is, omdat de inbouw, juridisch, eigendom is van de verhuurder.

De strenge hantering van woonruimtetoewijzingsnormen kunnen bij de overdracht van een gekochte inbouw in een gehuurd casco eveneens tot problemen leiden. Schipperen tussen rechtvaardigheid en koopmanschap zal hier een oplossing moeten bieden.

Daarnaast speelt bij deze constructie het probleem van de relatie tussen inkomen en huurprijs. In hoeverre mag de prijs van de inbouw bij toewijzing meetellen?

Het probleem is nog complexer wanneer IHS in het spel is. Vraag is of ook de investering in de inbouw subsidiabel; direct, via de IHS, of indirect via de fiscus. Bij een IHS-subsidie van de gekochte inbouw kan ook hier een referentiewoning als oplossing dienen. Bij fiscalisering van subsidie is de omvang van de individuele lening maatgevend voor het subsidievolume. Wanneer het toewijzingsbeleid soepeler wordt kan meer dan tot nog toe op de actuele vraag gereageerd worden.¹

Met betrekking tot het onderhoud is de grens tussen verantwoordelijkheden voor het gehuurde casco en de gekochte inbouw essentieel: de onderhoudsverplichtingen dienen op deze grenzen te zijn afgestemd. Het feit dat de bewoner verantwoordelijk zal zijn voor het onderhoud van de inbouw wil overigens niet zeggen dat deze het ook zelf moet regelen en uitvoeren. Een onderhoudscontract op vrijwillige basis, met de verhuurder van de drager of met derden is mogelijk.

koop/huur

In deze situatie is alleen de drager eigendom van de bewoner, de inbouw wordt gehuurd. Deze situatie zal zich niet snel voordoen maar kan onder bepaalde markt-omstandigheden eventueel voorkomen. Om te voorkomen dat de inbouw als bestanddeel van het onroerend goed c.q. de drager gezien wordt, is een juridische splitsing van de drager-woning en de verhuurde onderdelen de oplossing. De verhuurder van het inbouwpakket zal hiertoe een opstalrecht dienen te vestigen op het door hem verhuurde inbouwpakket dat zich in de drager van de eigenaar bevindt.

Alles overziend zijn de knelpunten bij open beheer, met name in de huur/huur en huur/koopvarianten, aanzienlijk. De onderzoekers wijzen er echter op dat de problemen zich niet altijd tegelijkertijd voordoen. Bovendien zijn ze meestal oplosbaar. Zo zal er in de juridische sfeer al veel op te lossen zijn met standaardcontracten e.d. De vraag of open bouwen realiseerbaar is is volgens hen dan ook vooral een zaak van de markt. Bestaat er in de markt behoefte aan open bouwen of open beheren, dan valt te betwijfelen of de privaatrechtelijke haken en ogen beantwoording aan die behoefte zullen tegenhouden.²

1. Zie ook STIWON Baas in eigen huis.

2. C. Adriaansens: Open bouwen en privaatrecht. Inleiding tijdens de derde kwartaalvergadering 1988 van de Vereniging voor Bouwrecht. Bouwrecht, 1988, pag. 891.

5. Samenvatting en conclusies

Maatschappelijke trend

Is de samenleving altijd al gekenmerkt door een grote dynamiek, de laatste 10 à 15 jaar is het veranderingsproces in een stroomversnelling geraakt. Tegen de achtergrond van een aantal demografische, culturele, economische en technologische ontwikkelingen is de samenleving steeds heterogener aan het worden. Dit heeft vergaande gevolgen voor de behoefte aan woonruimte en de eisen die gesteld worden aan de kwaliteit van de woning.

De volgende trends in de huishoudensvorming zijn relevant:

- Processen van verzelfstandiging van huishoudens met verschillende gradaties van collectiviteit bij het gebruik van woningen;
- Een toenemende instabiliteit en dynamiek in relatiepatronen;
- Een groeiende heterogeniteit en behoeftedifferentiatie bij het gebruik van woonruimte.
- Last but not least is er sprake van een grote mate van onzekerheid over de omvang en aard van wensen en mogelijkheden van huishoudens in de toekomst.

Antwoord

Deze variabiliteit van onderlinge relaties maakt dat niet zomaar een reeks van woningtypen, ontworpen overeenkomstig de reeks van huishoudvormen, aan deze gedifferentieerde vraag zal beantwoorden. Naast de traditionele kwaliteitseisen als bruikbaarheid en betaalbaarheid worden flexibiliteit en keuzevrijheid als kwaliteitskenmerken belangrijk. Door deze kenmerken toe te voegen aan de woonkwaliteit kan een antwoord gevonden worden op nieuwe maatschappelijke behoeften en wensen waarmee we in de nabije toekomst geconfronteerd zullen worden. De woning kan beter aangepast worden aan uiteenlopende leefstijlen, huishoudvormen en toekomstige ontwikkelingen. Het gaat bij flexibiliteit echter niet alleen om de mogelijkheid de woningen aan de wensen van bewoners aan te passen. Ook kan hiermee beter ingespeeld worden op nieuwe woon-werkrelaties. Kortom een betere oriëntatie op de verschillende leefstijlen wordt mogelijk. Maar ook andere doelstellingen zijn hiermee te bereiken:

- a. de mogelijkheid om de woningdifferentiatie (kamertal) aan te passen aan de veranderende vraag op de woningmarkt.
- b. de mogelijkheid om woningen geschikt te maken voor verschillende huishoudens (bejaarden, jongeren, gezinnen in verschillende leeftijdfasen.)
- c. de mogelijkheid om gemeenschappelijke vormen van wonen te realiseren.
- d. de mogelijkheid om in een woonblok of buurt voorzieningen op te nemen.

Flexibiliteit kan voor opdrachtgevers en beheerders een belangrijk instrument zijn om in een marketingcyclus -marktverkenning, beleidsbepaling, uitwerking, uitvoering- de kwaliteit en daarmee samenhangend de prijs, bij te sturen. Flexibiliteit kan daarmee in toenemende mate een rol spelen in de strijd tegen (dreigende) verhuurbaarheidsproblemen.

Voor de opdrachtgever en beheerder wordt bijsturing gedurende de verschillende fase van het bouwproces mogelijk. Hierbij dient men echter wel te bedenken dat condities voor flexibiliteit in een eerdere fasen geschapen dienen te zijn wil men hier in een navolgende fase op voort kunnen bouwen.

Hierdoor ontstaat de mogelijkheid het product "woning" meer marktgericht te ontwikkelen.

Een dergelijke benadering veronderstelt echter ook een ander overheidsbeleid. Kwaliteit, ooit een vastomlijnd begrip, dat in Voorschriften en Wenken, in normen en in financierings-, subsidie- en distributieregels gegoten kon worden, lijkt haast alleen nog invulbaar binnen een concrete plaats-, tijd- en groepsgebonden context. Ze is in elk geval slechts ten dele door normering en standaardisering in te vullen.

Het te voeren kwaliteitsbeleid is dan ook veeleer een taak is van opdrachtgever en gebruiker. De taak van de overheid zal beperkt blijven tot het stellen van kaders en minimumeisen waarmee een maatschappelijk aanvaardbaar kwaliteitsniveau gewaarborgd wordt. De gesignaleerde veranderingen in de behoefte aan woonvoorzieningen en de eisen die dit stelt aan de kwaliteit maken een aanpassing van het beleid onvermijdelijk. In plaats van een sturend ingrijpen van de overheid, dienen randvoorwaarden geschapen te worden die recht doen aan de geschetste ontwikkelingslijnen van een grote complexiteit en met een grote interdependentie.

Uitgangspunt van een nieuw kwaliteitsbeleid dient o.i. een z.g. basiskwaliteit te zijn. Daaronder is niet een kwaliteitsniveau te verstaan dat alle bouw- en woon-technische componenten vastlegt, maar een ontwikkelbaar, in de loop van de exploitatie te wijzigen kwaliteitsniveau. Bij het bepalen van deze kwaliteit kan een benadering gehanteerd worden die de bouwcomponenten rangschikt niet alleen naar hun natuurlijke levensduur, maar ook naar hun satisfactie. M.b.t. de bouwtechnische componenten geldt dat alle bouwdelen een hoge kwaliteit dienen te hebben en dat die bouwdelen over de hoogste duurzaamheid dienen te beschikken die de langste levensduur moeten bezitten en het minst gevoelig zijn voor veranderingen in behoeftepatronen.

De gebruiksfase

In de rest van dit rapport staat de invalshoek van de gebruiker centraal; de wijze waarop ingespeeld kan worden op het wensenpakket van de woonconsument t.a.v.:

- De "indeling": functionele en ruimtelijke flexibiliteit.
- De "inrichting": de variatie in inbouwpakketten conform de verschillende wensen en mogelijkheden.

Hoewel de Open Bouwen-methodiek in principe een grote bewonersvrijheid mogelijk maakt bij de keuze van indeling en uitrustingsniveau en bij de fasering van een en ander in relatie tot de kosten, blijken hier toch nog een aantal voetangels en klemmen te bestaan, die bovendien naar sector verschillen:

- In de koopsector lijkt de weg het meest vrij voor de introductie van de open bouwen methodiek. Ook marktonderzoek wijst in die richting. Niet alleen in de vrije sectorbouw maar ook in de premiesectorbouw (Premie-A) bestaan mogelijkheden voor open bouwen, mits de subsidies gericht worden op het casco en een basis inbouw. Ten aanzien van de financiering van de "inrichting" bestaan geen onoverkomelijke problemen. Ook in privaatrechtelijke zin zijn geen onoverkomelijke problemen gesignaleerd. Niets lijkt de implementatie van open bouwen in deze sector dan ook in de weg te staan. De markt zal hier uiteindelijk het laatste woord hebben.

- In de huursector is het beeld helaas minder rooskleurig. De knelpunten zijn hier talrijk. Allereerst is het publiekrechtelijke kader waarbinnen de kwaliteit in de sector te realiseren is een probleem. Het Bouwbesluit stelt onvoldoende eisen aan de dimensionering van de non-profit woning als basis voor een flexibel gebruik; zeker wanneer een ruimtelijke flexibiliteit beoogd wordt. Ook bij de financiering en subsidiëring zijn talloze problemen gesignaleerd. Besparingen op de investeringskosten worden nauwelijks in de woonlasten gehonoreerd, mede als gevolg van de nivellerende werking van de IHS. Wel biedt een andere afschrijvingsmethodiek enig soelaas. Ook tijdens de beheerfase zijn de privaatrechtelijke problemen talrijk. In die zin kan er gesproken worden van de paradox van het open bouwen: in de sector waar de behoefte aan zeggenschap en keuzevrijheid als nieuwe kwaliteit het grootst is, zijn de mogelijkheden voor implementatie het geringst.
- Tussenvormen waarbij huur en koop gecombineerd worden zijn waarschijnlijk wel mogelijk, maar ook daar zijn nog knelpunten te overwinnen. Wellicht dat hier nog enige experimenten het meest op zijn plaats zijn.

perspectieven

Alles overziend zijn de perspectieven voor open bouwen aanwezig, zeker wanneer er een gedifferentieerde benadering ontwikkeld wordt waarbij verschillende gradaties van flexibiliteit en keuzevrijheid geboden worden. Deze differentiatie kan langs twee lijnen plaats vinden. Een differentiatie naar doelgroepen is het het meest zinvol, georiënteerd op verschillende groepen geëmancipeerde en/of koopkrachtige woonconsumenten.

Daarnaast is een differentiatie naar sector voor de hand liggend: met name in de koopsector zijn de perspectieven gunstig.

Het tempo en de mate waarin een dergelijke benadering van bouwen en wonen ingang zal vinden zal vooral door "de markt" - niet alleen in economische termen gedifferentieerd, maar ook in sociaal-culturele termen - gedicteerd worden. De ontwikkelingen in de utiliteitsbouw leren ons dat de gesignaleerde knelpunten de snel op te lossen zijn, wanneer de aanwezige potentiële markt voor een openbouwwijze geactiveerd wordt.

6. Literatuur:

- Adriaansens, C. e.a.:
Marges van het volkshuisvestingsbeleid. WRR, 1986
- Adriaansens, C., C. Hillenaar
Open bouwen en privaatrecht. DUP, 1988
Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Groningen. mei 1988
Volkshuisvesting, een kwestie van beschaving. Memorandum over de toekomst van de volkshuisvesting. mei, 1988
- Asworth G, H. Voogd:
Geografische Marketing. Stedebouw en Volkshuisvesting, maart 1987
- Beerens, H.
Voorschriften en Wenken afgeschaft...wat nu?
Bouwwereld 80 nr.3 februari,1984
- Bloeme L. e.a.
Versteend beleid - volkshuisvesting in een gemancipeerde samenleving.
SUA, Amsterdam, 1988
- Buro Middelkoop
Naar een gedifferentieerde aanpak bij woningverbetering.
Rijsenhout, 1988
- Bussemaker J:
Feminisme, de crisis van de verzorgingsstaat en het dilemma van de individualisering. In P. Fortuyn/ S. Stuurman: Socialisten in no nonsense tijd
SUN Nijmegen 1987.
- Dekker, K:
Een flexibel gebouw in de gebruiksfase, KD Consultants, Voorburg, 1988
- Dieleman (red):
Toekomstverkenningen Volkshuisvesting, DUP, 1985
- DHV Raadgevend Ingenieursbureau BV:
Onderzoek naar knelpunten bij toepassing van het principe Drager - Inbouw in de sociale woningbouw. Samenvatting van drie deelstudies. Amersfoort, 1983
- DHV Raadgevend Ingenieursbureau BV:
Scheiding Drager Inbouw. Deelstudie 1. Februari Amersfoort, 1983
- Doevendans, K, J. Smeets (red):
Rapenland als situatie voor stedelijk beheer, TUE/Gemeente Eindhoven, Eindhoven, 1987
- Doornhein, D, J. de Vries:
Intelligente gebouwen zien er niet anders uit. Bouw no 20, 1986
- Drooglever Fortuyn, E:
Een geregeld leven. Stedebouw en Volkshuisvesting, 1988
- Engelsdorp Gastelaars, R:
Leefstijlen, levensomstandigheden en het sociale klimaat. In: Hortulanus & v. Kempen (red): Sociaal Beheer van Buurten, VUGA, 1987
- Facton b.v./Werkgroep '2 duizend:
Groeiend eigendom, Rotterdam/Amersfoort, juni 1988
- Fassbinder, H:
Experimentenbeleid in de jaren 80. In. J.Smeets/C Ie Nobel(red): Experimenten in de stadsvernieuwing. THE, Eindhoven, 1985
- Fassbinder, H:
Perspectieven voor de toekomst van de volkshuisvesting, Bouw 13, 1982
- Felder, F:
Open Beheren. In: Corporaties in de markt. NCIV Studieconferentie 1989.

- Fulpen, H. v.
 Volkshuisvesting in een demografisch en economisch perspectief, SCP
 's-Gravenhage 1985
- Haberer P., J. Kapteijns:
 De gebouwde omgeving in het informatietijdperk. GS publicatie nr.6. Amsterdam
 1984
- Habets, W.,J. v.d. Meulen:
 Perspectieven voor bewonersbelangenbehartiging binnen nieuwe beheersvormen.
 Vakgroep Stadsvernieuwing Bouwkunde, TUE, Eindhoven, 1985.
- Hellgardt, M., W. Klinkenbijl:
 Bewonersparticipatie bij nieuwbouw; een parktijkgeval in Klarendal. IN: J.
 Smeets % .C le Nobel: Experimenten in de Stadsvernieuwing, Eindhoven,1985.
- Horst J. ter e.a.:
 Normering in de woningbouw in relatie tot veranderende woon- en leefvormen
 VROM-Emancipatieraad, juli 1978
- Instituut voor Bestuurswetenschappen:
 Lezingen gehouden op het symposium Bouwbesluit. 15 april 1986
- Läpple, D. e.a.
 De woning als werkplek. Nieuwe en oude vormen van arbeid
 in en rond het huis. Uitgeverij Jan van Arkel, Utrecht, 1986.
- Hurkmans, P. e.a.:
 Beheer en wijziging gebruik bij scheiding-drager-inbouw. Een onderzoek
 naar beheeraspecten in het kader van het knelpunten onderzoek Scheiding-
 Drager-Inbouw. NWR, Sector Onderzoek en Ontwikkeling. Almere 1983
- Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid:
 Conceptbeleidsplan emancipatie, s-Gravenhage, juni 1984
- Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer:
 Actieprogramma Deregulering Bouwvoorschriften. 's-Gravenhage, 1983
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer:
 Actieprogramma Goedkoper Bouwen, 's-Gravenhage, 1984
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer:
 Kwaliteit en kostensignalering 1987, s'-Gravenhage 1987.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer:
 Woontechnische bepalingen in het bouwbesluit, januari 1988.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer:
 Vierde nota over de Ruimtelijke Ordening deel a: beleidsvoornemens.
 's-Gravenhage, 1988
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer:
 Ontwerpnota Volkshuisvesting in de jaren Negentig, 's-Gravenhage, 1988
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer:
 Open Bouwen, open wonen, een onderzoek naar de vraagkant van open bouwen.
 december, 1988
- Onderzoeksinstituut voor Technische Bestuurskunde:
 Nieuwe regelgeving op het gebied van financiering en subsidiëring van open
 bouwen projecten. Delft, te verschijnen in 1989
- Partij v. d. Arbeid:
 Schuivende Panelen, continuïteit en vernieuwing in de sociaal-democratie
 Amsterdam, november 1987
- RAVO
 Advies inzake het voorontwerp Bouwbesluit (deel te bouwen woningen en
 woongebouwen). advies nr. 139 Zoetermeer 1987.

- Rotterdam,
 Volkshuisvestingsplan Rotterdam 1986-1990. Naar een voorraadbeheer. juni, 1986
- Salet, W:
 Ordening en sturing in het volkshuisvestingsbeleid.
 Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid 's-Gravenhage 1987.
- Stichting Architecten Research:
 Financiering en subsidiëring van open bouwen projecten, Eindhoven 1987.
- Singelberg, J:
 Evaluatie huisvesting alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, Amsterdam 1985.
- Smeets, J., H. Fassbinder:
 Stadsvernieuwing en woonkwaliteit- een evaluatieonderzoek.
 Vakgroep Stadsvernieuwing. THE, Eindhoven, 1985.
- Smeets, J. C, te Nobel (red):
 Experimenten in de Stadsvernieuwing, THE, Eindhoven, 1985.
- Smeets, J. e.a.:
 Kwaliteit, kosten en keuzevrijheid- evaluatie van het experiment Klarendal Arnhem. Bouwstenen no.2, Afdeling Bouwkunde, TUE, januari 1986.
- Stiwon:
 Baas in eigen huis. Een praktijkstudie vanuit de huidige mogelijkheden naar op de scheiding van drager- en inbouwelementen afgestemde financierings- en beheersvormen. Rotterdam, 1985.
- Tazelaar, F:
 De kwaliteit van het stedelijk leefmilieu: reacties van bewoners op tekorten, Utrecht, 1985.
- Toffler, A:
 The third wave, London, 1980.
- Volkshuisvesting Rotterdam:
 Flexibele woningbouw. 2e uitgave, Rotterdam, 1986.
- Vestergaard, H.:
 The new everyday live. In J. Smeets/W. de Hoop (red):De toekomst van stedelijk beheer. THE, Afdeling Bouwkunde, Vakgroep Realisatie en Beheer, Sectie Stadsvernieuwing, 1986
- Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid
 De komende vijftientig jaar- een toekomstverkenning voor Nederland
 Staatsuitgeverij, 's-Gravenhage 1977
- Ymkers, F., J. Kroes:
 Toekomstige woningmarktontwikkelingen. Verkennende studie naar de effecten van een afnemende woningvraag, woningproductie en woningbehoefte. DUP, 1985

WERKGROEP FUNDAMENTELE GRONDSLAGEN OPEN BOUWEN

Technische Universiteit Eindhoven
Bouwkunde Realisatie en Beheer
(Postvak 8)
Postbus 513
5600 MB Eindhoven

