

Stellingen bij het proefschrift van A.W.C. Metselaar,
'Zelfwerkzaamheid in de sociale huursector in Nederland'.

1. Zelfwerkzaamheid is niet aantrekkelijk voor huurders met een laag inkomen.
2. Het stimuleren van zelfwerkzaamheid is meer een middel om kapitaalkrachtige huurders aan hun woning te binden.
3. Kostenbesparing is het belangrijkste motief van huurders om te doe-het-zelven. Een berekening van de verdiensten per uur van de doe-het-zelver leidt echter in het algemeen tot teleurstelling.
4. In het geval van overname door een opvolgende huurder van door de vertrekkende huurder zelf aangebrachte voorzieningen moet worden gehandeld alsof de opvolgende huurder deze veranderingen zelf heeft aangebracht (analoge toepassing art. 15 lid 3 van de Huurprijzenwet Woonruimte).
5. De gustibus non est disputandum. Toch houden ontwikkelaars van inbouwsystemen voor de sociale woningbouw te weinig rekening met de 'smaak' van de bewoners.
6. Werknemers ontplooiën te weinig zelfwerkzaamheid bij de inrichting en aankleding van hun dagelijkse werkomgeving.
7. Als je vrienden wilt maken moet je een doe-het-zelf-cursus 'stucadoeren' gaan volgen.
8. Met een te onstuimige toename van het tele-thuiswerk wordt het fileprobleem verplaatst naar de electronic highway.
9. De huidige regeling voor ouderschapsverlof is discriminerend. Het verzorgen van kleine kinderen krijgt een hogere maatschappelijke waardering dan de zorg voor andere hulp behoevenden, zoals gehandicapten, demente bejaarden en stervenden.
10. De toenemende commercie rondom het kerstfeest ten koste van de viering van Sinterklaas is een onbedoeld neven-effect van de pil.

11. Een vergelijking van het aantal keren dat een kind om hulp vraagt van vader, moeder of de oppas is een maatstaf voor de zorgtaak, die elk op zich neemt.
12. Zowel de stotteraar zelf als de toehoorder zijn gebaat bij meer geduld.
13. De Nederlandse taal ontbeert een bruikbare aanspreektitel voor schoonou-
ders.
14. Men leert alleen van iemand voor wie men sympathie heeft (J.W. von
Goethe).

50221
TR 2485

**ZELFWERKZAAMHEID
IN DE SOCIALE HUURSECTOR
IN NEDERLAND**

**TR diss
2485**

**ZELFWERKZAAMHEID
IN DE SOCIALE HUURSECTOR
IN NEDERLAND**

**SELF-HELP
IN THE SOCIAL RENTED SECTOR
IN THE NETHERLANDS**

PROEFSCHRIFT

ter verkrijging van de graad van doctor
aan de Technische Universiteit Delft,
op gezag van de Rector Magnificus Prof.ir. K.F. Wakker,
in het openbaar te verdedigen ten overstaan van een commissie,
door het College van Dekanen aangewezen,
op dinsdag 13 december 1994 te 13.30 uur door

Anna Wilhelmina Catharina METSELAAR

bouwkundig ingenieur

geboren te Bloemendaal

Dit proefschrift is goedgekeurd door de promotor:
Prof.dr.ir. H. Priemus

All rights reserved.

No part of the material protected by this copyright notice may be reproduced or utilized in any form or by any means, electronic or mechanical, including photocopying, recording or by any information storage and retrieval system, without permission from the publisher: Delft University Press, Stevinweg 1, 2628 CN Delft, The Netherlands.

Printed in The Netherlands

VOORWOORD

Toen ik eind 1982 voor de keuze stond van een afstudeeronderwerp, was soberder en goedkoper bouwen volop in discussie. Eén van de mogelijkheden, die hierbij ter sprake kwam, was het benutten van zelfwerkzaamheid van bewoners. Door Pieter Groetelaers werd toen al onderzoek gedaan naar zogenaamde cascobouw in de koopsector en hij maakte me erop attent dat er per februari 1983 een vacature was voor een student-assistentschap binnen de onderzoeksgroep 'Zelfwerkzaamheid in de woningbouw' onder leiding van prof.dr.ir. H. Priemus. Mijn duo-sollicitatie, samen met Ton Hoenderdos, werd gehonoreerd en zo kregen we de unieke kans om in een professionele onderzoeksomgeving aan een afstudeeronderzoek naar zelfwerkzaamheid in de sociale huursector te werken. Ofschoon ik sindsdien het onderzoeksthema niet altijd trouw ben geweest, heeft het me niet meer losgelaten. Uiteindelijk leidde het tot deze dissertatie, die is uitgevoerd in het kader van de NETHUR-opleiding (Netherlands Graduate School of Housing and Urban Research), waarin promovendi van de Universiteit van Utrecht, de Universiteit van Amsterdam, de Technische Universiteit Delft en de Technische Universiteit Eindhoven participeren. Van de Koninklijke Nederlandse Academie van Wetenschappen kreeg deze opleiding op 1 juni 1994 de officiële status van onderzoekschool.

Dit proefschrift is een werkstuk geworden, waarin een belangrijk deel van de resultaten van de onderzoeksgroep 'Zelfwerkzaamheid in de woningbouw' is samengevat. Met veel plezier kijk ik terug op de constructieve en fijne samenwerking binnen deze groep in de afgelopen jaren.

Mijn dank gaat uit naar onze begeleider prof.dr.ir. H. Priemus, tevens mijn promotor. Het is een voorrecht om voor en met zo'n inspirerende leermeester te mogen werken. In het bijzonder waardeer ik zijn inzet, waarmee hij de afgelopen jaren tegemoet is gekomen aan de wens van Ton Hoenderdos en mij om ambities en zorgtaken gelijk te verdelen. In 1983 had hij geen bezwaar tegen ons gezamenlijk student-assistentschap. Jaren later, toen onze eerste dochter zich aankondigde, ondersteunde hij ons streven om beiden half-time te gaan werken. Tenslotte kunnen we dankzij zijn coördinatie en tomeloze snelheid van reageren op de concept-teksten nu op dezelfde dag onze proefschriften verdedigen.

Bij het schrijven van mijn proefschrift was bovendien een hele beroepsgroep onmisbaar: de medewerkers van de vele verschillende bibliotheken en archieven, die ik heb geraadpleegd. Door het speurwerk van veel - voor mij anonieme personen - kon ik behalve over reguliere uitgaven soms ook beschikken over unieke publikaties uit het zogenaamde grijze circuit, zoals afstudeerscripties, ambtelijke nota's en knipsels. Veel dank daarvoor, met name Addi Ritter en Hans Dessems van de bibliotheek van het Onderzoeksinstituut OTB en de faculteit Geodesie, waar het OTB is gehuisvest.

In de persoonlijke sfeer worden in een voorwoord als dit vaak de verwaarloosde echtgenoot en kinderen bedankt voor hun geduld tijdens het geploeter van vader of moeder aan het proefschrift. Ik doe dat niet. Ik bedank Ton voor zijn positieve instelling en energie, waardoor de afronding van beider proefschriften in een stroomversnelling kwam. En onze dochters hebben de mooiste zomer van hun leventje tot nu toe gehad. In de zeer warme juli-maand hebben Tina en Rosanne fantastische uitstapjes gemaakt en logeerpartijtjes gehad. Lieve familie, het was grandioos. Mijn zus Carolien Metselaar dank ik bovendien voor de minutieuze manier waarop ze nog - vlak voor het boek naar de drukker ging - tikfouten heeft opgespoord, die de spellerfunctie van Wordperfect had laten zitten.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING, BEGRIPSBEPALING EN PROBLEEMSTELLING	1
1.1	Inleiding	1
1.2	Begripsbepaling en afbakening van het onderzoeksterrein	4
1.2.1	Visies	4
1.2.2	Behoeften	5
1.2.3	Procesfuncties	9
1.2.4	Begripsbepaling	13
1.2.5	Financierings- en subsidiëringssector	14
1.3	Probleemstelling en onderzoeksvragen	14
1.4	Opbouw van het rapport	17
2	HET VERSCHIJNSEL "ZELFWERKZAAMHEID IN DE SOCIALE HUURSECTOR"	19
2.1	Inleiding	19
2.2	Omzet van de doe-het-zelf-branche	20
2.3	Ontwikkeling tot begin jaren tachtig	20
2.4	Onderzoek van Baartmans, Meijer en Van Schaik (1987)	24
2.5	Onderzoek van Bunk (1989)	27
2.6	Onderzoek in een ERA-flat in Zoetermeer	30
2.7	Taxatie-rapporten Morgenstond-flats, Den Haag	34
2.8	Samenvatting	42
3	KENMERKEN VAN ZELFWERKZAME HUURDERS	47
3.1	Inleiding	47
3.2	Motieven	48
3.3	Handigheid	53
3.4	Vrije-tijdsbesteding	61
3.5	Arbeidsinspanning en hulp van anderen	65
3.6	Samenvatting	72
4	KENMERKEN VAN VERANDERBARE WONINGEN	75
4.1	Inleiding	75
4.2	Scheiding-drager-inbouw	76

4.2.1	Molenvliet, Papendrecht	77
4.2.2	Lunetten 4D, Utrecht	80
4.2.3	Keyenburg, Rotterdam	83
4.3	'Flexible fixation'	86
4.3.1	ERA-flat, Zoetermeer	89
4.3.2	Honingerdijk, Rotterdam	92
4.3.3	Klarendal, Arnhem	95
4.3.4	De "andere" woning, Amsterdam	98
4.3.5	De schuifdeurwoning, Amsterdam	103
4.3.6	De Punt Komma, Den Haag	106
4.4	Samenvatting	109
5	EXOGENE FACTOREN VAN BEWONERSZELFWERKZAAMHEID	115
5.1	Inleiding	115
5.2	Technische ontwikkelingen	116
5.2.1	Gereedschapsbezit en doe-het-zelf-ongevallen	116
5.2.2	De opkomst van de bouwmarkten	120
5.2.3	Nieuwe bouwmethoden en -produkten	122
5.3	Maatschappelijke ontwikkelingen	130
5.3.1	Individualisering	131
5.3.2	Emancipatie	134
5.3.3	Telewerken	136
5.4	Privaat- en publiekrechtelijke ontwikkelingen	137
5.4.1	Natrekking en wegbreekrecht	137
5.4.2	Aanvangshuurvaststelling, huurprijsaanpassing en IHS	143
5.5	Samenvatting	148
6	ZELFWERKZAAMHEIDSBELEID VAN SOCIALE VERHUURDERS	151
6.1	Inleiding	151
6.2	Landelijk onderzoek onder sociale verhuurders in 1984	151
6.3	Formalisering van zelfwerkzaamheidsbeleid	155
6.3.1	Overnamevergoeding volgens het NCIV-model	156
6.3.2	Overnamevergoeding volgens het NWR-model	158
6.3.3	Overnamevergoeding volgens het Woonbond-model	159
6.4	Stimulerend beleid in de praktijk	161
6.4.1	Jubileumplan in Huizen	162
6.4.2	Afbouwoningen aan de Spilstraat in Den Haag	164
6.4.3	Renovatie-project in de Schilderswijk in Den Haag	165
6.4.4	Overname door Woningstichting ECW in Emmen	167
6.4.5	Kruisjeslijst van SVW in Tilburg	169
6.4.6	Pionier Wbv. Oost-Flevoland in Dronten	170
6.4.7	Normhuur van SCW in Amersfoort	171
6.4.8	Casco-huur van Wbv. Het Oosten in Amsterdam	172
6.5	Samenvatting	175

7	PERSPECTIEVEN VOOR BEWONERSZELFWERKZAAMHEID . . .	179
7.1	Inleiding	179
7.2	Visie van de Rijksoverheid	179
7.3	Belangstelling voor Open Bouwen	181
7.3.1	Onderzoek van Van der Meer en Storms (1985)	182
7.3.2	Onderzoek van Schoorl en Klüppel (1988)	184
7.4	Belangstelling voor cascobouw in de huursector	188
7.5	Belangstelling voor Open Beheer	192
7.6	Samenvatting	195
8	CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	197
	SAMENVATTING	207
	BIJLAGE 1	
	BELANGRIJKSTE OTB-PUBLIKATIES MET BETREKKING TOT	
	ZELFWERKZAAMHEID IN DE VOLKSHUISVESTING	
	IN CHRONOLOGISCHE VOLGORDE	217
	BIJLAGE 2	
	TAXATIE VAN DE 'DAGWAARDE VAN DE WONINGVERBETERING'	
	FLATS MORGENSTOND, DEN HAAG	220
	BIJLAGE 3	
	VOOR AFBOUW BENODIGDE UREN VOLGENS INSPIRAAKENQUÊTE	
	(SCHATTING VOORAF); VOLGENS AFBOUWENQUÊTE (SCHATTING	
	ACHTTERAF) IN VERGELIJKING MET DE BESCHIKBARE DAGBOEK-	
	GEGEVENS VAN HET JUBILEUMPLAN IN HUIZEN, 1985	224
	BIJLAGE 4	
	DEFINITIES WINKELTYPES VOLGENS	
	A.C. NIELSEN (NEDERLAND) BV	225
	LITERATUUR	227
	JURISPRUDENTIE IN CHRONOLOGISCHE VOLGORDE	245
	SUMMARY	247

INLEIDING, BEGRIPSBEPALING EN PROBLEEMSTELLING

1.1 Inleiding

In april 1983 was 'Doe-het-zelf' het thema van het confrontatiecollege volkshuisvesting aan de Afdeling der Bouwkunde van de Technische (toen nog) Hogeschool Delft. Jaarlijks wordt een dergelijk college georganiseerd om onderwijs, onderzoek en dagelijkse praktijk met elkaar in contact te brengen rond een actueel volkshuisvestingsprobleem. Destijds kwam de keuze voor het onderwerp 'doe-het-zelf' voort uit een meerjarig onderzoek, dat door een onderzoeksgroep onder leiding van prof.dr.ir. H. Priemus recent was gestart. Het onderzoeksgebied was zeer ruim. Behalve een inleidende analyse onder andere met betrekking tot de begripsbepaling en de aard en omvang van de doe-het-zelfbranche, werd een studie verricht naar de juridische aspecten van zelfwerkzaamheid en werden verschillende case-studies uitgevoerd.

Aanvankelijk was het onderzoek gefinancierd in het kader van de zogenaamde Vrije Beleidsruimte (VBR) van de TH-Delft, maar al gauw vond het thema mede vanwege de veelzijdigheid van het onderwerp ook belangstelling bij externe opdrachtgevers. Het VBR-onderzoek 'Zelfwerkzaamheid in de woningbouw' werd een kapstok voor een grote diversiteit aan onderzoeken met betrekking tot zelfwerkzaamheid en vergelijkbare middelen voor vergroting van bewonerszeggenschap. Zo ontstond de afgelopen jaren bij het Onderzoeksinstituut OTB een min of meer permanente stroom van (deel)studies op dit gebied. Grofweg gerangschikt naar periode van belangrijkste onderzoekswerkzaamheden, betreft het:

1. Zelfwerkzaamheid in de huursector (1984-1985).

Het Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting (DGVH) van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) ondersteunde een deelstudie naar doe-het-zelfen in de huursector. Juist in de huursector spelen veel problemen met betrekking tot doe-het-zelfactiviteiten van bewoners, met name omtrent de eventuele overname of het ongedaan maken bij verhuizen of renovatie, de mogelijke vergoedingen en risico's van zelf aangebrachte voorzieningen. Er werd een enquête gehouden onder alle verhuurders, die zijn aangesloten bij de NWR en

het NCIV. Daarnaast werd een evaluatie uitgevoerd van het eerste nieuwbouwproject in de huursector, waarbij de toekomstige bewoners de woningen zelf konden afbouwen, het zogenaamde Jubileumplan in Huizen.

2. Zelfwerkzaamheid en woonomgeving (1985).

Het DGVH van het Ministerie van VROM heeft ook opdracht verleend voor een enquête onder alle Nederlandse gemeenten naar hun ervaringen met zelfwerkzaamheid in de woonomgeving. In het kader van deze opdracht is tevens een aantal case-studies uitgewerkt.

3. Zelfwerkzaamheid en werkgelegenheid (1985).

Voor een onderzoek naar de effecten van zelfwerkzaamheid op de werkgelegenheid heeft de Directie Coördinatie Bouwbeleid (DCB) van het Ministerie van VROM een financiële bijdrage verleend. Als onderdeel van dit onderzoek is onder een representatieve groep van duizend huishoudens een enquête gehouden om de aard en omvang van zelfwerkzaamheid van zowel huurders als eigenaar-bewoners te peilen.

4. Zelfwerkzaamheid, onderhoud en informele sector (1985).

In nauwe samenhang met het onderzoek naar de effecten op de werkgelegenheid is door dezelfde DCB, samen met de Organisatie voor Strategisch Arbeidsmarktonderzoek (OSA) opdracht verleend om te onderzoeken wat de omvang van zelfwerkzaamheid is in de sector van het woningonderhoud en wat de effecten zijn van een eventuele prijsverlaging van de formele onderhoudssector voor de relatie tussen en de omvang van het formele en het informele circuit, waartoe zowel de zogenaamde beunhazerij als doe-het-zelf-activiteiten behoren.

5. Zelfwerkzaamheid en woningbeheer (1985).

In opdracht van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) is een inventarisatie en analyse gemaakt van Nederlandse praktijkvoorbeelden met betrekking tot nieuwe beheervormen, dat wil zeggen projecten die afwijkend van de traditionele huur- en koopsector worden beheerd. Dit onderzoek is in samenwerking met de Stichting Onderzoek Maatschappelijke Strategie Ontwikkeling (SOMS0) uitgevoerd.

6. Zelfwerkzaamheid en renovatie (1986).

In opdracht van de gemeente Den Haag is onderzocht welke (financiële) maatregelen genomen kunnen worden, indien zelfwerkzaamheidsactiviteiten van bewoners al dan niet stroken met een renovatieplan; welke activiteiten bewoners bij de renovatiewerkzaamheden zelf zouden kunnen uitvoeren en de eventuele vergoeding daarvan.

7. Evaluatie huur-koop-experiment (1987).

De SEV heeft ook een evaluatie mogelijk gemaakt van een zelfbouwproject in de gemeente Dronten. Bij dit project wilde men experimenteren met een tussenvorm van huren en kopen; de bewoners zouden een cascowoning huren en kunnen kiezen of de overige woningonderdelen worden gekocht of gehuurd. Door deze opzet

zouden de bewoners van huurwoningen meer profijt kunnen hebben van zelfwerkzaamheid volgens de initiatiefnemers van het project.

8. Financiering en subsidiëring Open Bouwen (1988-1989).

Het Open Bouwen streeft naar vergroting van bewonerszeggenschap door een scheiding in een collectieve verantwoordelijkheid voor de zogenaamde drager van de woning en individuele zeggenschap van de bewoner over de inbouw. Er is gebleken dat Open Bouwen niet zozeer wordt belemmerd door technische problemen, maar vooral door barrières bij de financiering en subsidiëring. In het kader van het Innovatiegericht Onderzoek Programma Bouw (IOP-Bouw) is voor de gesubsidieerde koop- en huursector nagegaan wat de effecten zijn van andere financierings- of subsidiëringmethodieken. Ook is een model van consumentgericht renoveren onder de loep genomen.

9. Zelfwerkzaamheidsvergoedingen in de sociale huursector (1990).

In opdracht van de SEV is een analyse gemaakt van mogelijke constructies om zelfwerkzaamheidsactiviteiten van huurders te vergoeden. De analyse was mede gebaseerd op de ervaringen bij zeven praktijkvoorbeelden.

10. Flexibel bouwen (1992).

Tenslotte heeft de SEV opdracht verleend om een evaluatie te verrichten van ervaringen bij woningprojecten in de sociale huursector, waarbij met verschillende (ontwerp)technische middelen is gestreefd om de bewoners meer keuzemogelijkheden te geven bij de inrichting en indeling van hun woning.

De dissertatie maakt de balans op van ruim tien jaar onderzoek op het gebied van zelfwerkzaamheid. Zoals uit het bovenstaande blijkt, zijn in deze periode veel verschillende hoofd- en zijpaden van het onderzoeksterrein bewandeld. Verspreid over de jaren waren binnen het OTB de thema's grofweg als volgt verdeeld over de onderzoekers (in alfabetische volgorde):

Adriaansens: juridische aspecten;

Baartmans, Meijer en Van Schaik: zelfwerkzaamheid en bouwwerkgelegenheid;

Van Bokhoven en Groetelaers: bouwmethoden; zelfwerkzaamheid in de koopsector;

Graafland: zelfwerkzaamheid in de woonomgeving; huur-koop-experiment;

Hoenderdos en Metselaar: zelfwerkzaamheid in de sociale huursector;

Kullberg: flexibel ontwerpen, bouwen en beheren.

Metselaar en Meijer: financiële aspecten;

Meijer: zelfwerkzaamheid en renovatie;

Priemus: theorie, achtergronden en beleidsaspecten.

Bijlage 1 geeft een chronologisch overzicht van de belangrijkste OTB-publikaties op het gebied.

Maar niet alleen binnen het OTB was zelfwerkzaamheid een vruchtbaar onderwerp. Gedurende de gehele onderzoeksperiode is een grote hoeveelheid literatuur en ander relevant materiaal verzameld.

Mede vanwege deze achtergrond was het noodzakelijk om te beginnen met een afbakening en vooral inperking van het terrein (par. 1.2), uitmondend in een (her)formulering van de probleemstelling en onderzoeksvragen (par. 1.3). Op basis daarvan werd het aanwezige materiaal geselecteerd, geordend en aangevuld, werden bronnen zonnodig geactualiseerd en werd sommig verzameld empirisch materiaal, waarover niet eerder is gepubliceerd, alsnog verwerkt, opdat een zo evenwichtig mogelijke opbouw van het rapport tot stand kon komen (par. 1.4).

1.2 Begripsbepaling en afbakening van het onderzoeksterrein

1.2.1 Visies

Volgens Priemus zijn er vijf verschillende manieren, waarop het verschijnsel 'doe-het-zelf in de volkshuisvesting' wordt benaderd (Groetelaers e.a., 1983: 2-4). Hij koppelt deze verschillende visies aan even zoveel discussie-thema's, die omtrent het al dan niet stimuleren van zelfwerkzaamheid van bewoners aan de orde zijn, namelijk:

- de 'zwarte kijk' ten aanzien van het werkgelegenheidsaspect. Vooral bij werkgevers- en werknemersorganisaties in de bouw heerst de opvatting dat doe-het-zelf een bedreiging vormt voor de bouwnijverheid. Het zou onder andere aanzetten tot zwart werken en beunhazerij;
- de 'paternalistische kijk' met betrekking tot het handhaven van de kwaliteit van de volkshuisvesting. Met name bij professionele volkshuisvesters, zoals het gemeentelijk Bouw- en Woningtoezicht en verhuurders, leeft de gedachte, dat doe-het-zelf kan leiden tot bouw- en woontechnische gebreken en ongelukken: doe-het-zelf als bedreiging van de volkshuisvestingskwaliteit;
- de 'cynische kijk' in het kader van de terugtrekkende overheid. Met name ten tijde van economische crisis zou de overheid geneigd zijn om bepaalde taken en plichten van zich af te schuiven, die daardoor noodgedwongen op het bordje van de bewoners belanden. Vanuit die stellingname wordt er vooral gekeken naar de financiële gevolgen van zelfwerkzaamheid voor de overheid (minder investeringen, minder subsidie) en de bewoners (aanvaardbare woonkwaliteit zonder exorbitante kosten);
- de 'argeloze kijk' legt een relatie met de emancipatorische kant van zelfwerkzaamheid. Technische, juridische en financiële barrières, die mede door de overheid zijn opgeworpen, zouden moeten worden geslecht om bewoners zeggenschap te geven over hun woning en hun mogelijkheden te bieden de woning zelf vorm te geven;
- de 'structurele kijk' geeft zelfwerkzaamheid een plaats bij de groei van de huishoudelijke en informele sector versus de afkalving van de markt en overheid. Toffler spreekt in dit geval over de prosument (de consument, die voor zichzelf produceert).

Priemus sprak zich niet uit over de betekenis van de verschillende visies. "Waarschijnlijk zit er in elke kijk een kern van waarheid. Doe-het-zelf doet zich in uiteenlopende gedaanten voor. De ene formule beantwoordt meer aan het beeld van de ene kijk, de andere formule geeft meer aanleiding tot de andere kijk."

Deze objectieve stellingname wordt ook in dit dissertatie-onderzoek nagestreefd. Er ligt geen ideologische veronderstelling aan ten grondslag met betrekking tot de positieve of negatieve kanten van huurderszelfwerkzaamheid en de gevolgen ervan.

1.2.2 Behoeften

Wouter Turpijn, die in 1987 promoveerde op een studie naar de zelfwerkzaamheid van bewoners, stelde zich de vraag "Hoe de zelfwerkzaamheid van mensen met betrekking tot hun huisvesting, kortweg 'zelfwerkzaamheid van bewoners' te noemen, zich in Nederland momenteel verhoudt tot de zorg van overheden en andere professionele instellingen voor de huisvesting van de bevolking, welke ontwikkelingen daartoe vanuit het verleden hebben geleid en welk perspectief er wat dat betreft bestaat voor de toekomst" (Turpijn, 1987: 16). Zijn interpretatie van het begrip zelfwerkzaamheid was zeer ruim. Turpijn beschouwde zelfwerkzaamheid als een vorm van zelfhulp. Sterker, hij vond deze begrippen min of meer synoniem. Tegen deze gelijkstelling kon wellicht het argument worden opgeworpen, dat er bij zelfhulp sprake zou zijn van een nood situatie en bij zelfwerkzaamheid niet. Maar hiervoor was er volgens hem onvoldoende reden. Het verschil tussen de begrippen 'nood' en 'behoefte' was hiervoor te betrekkelijk. "Wat voor de één nood is, is voor een ander 'slechts' behoefte of nog minder" (Turpijn, 1987: 68). Ter illustratie van deze gedachte gaf hij een aantal voorbeelden. Wanneer bewoners doe-het-zelven uit liefhebberij of vanwege veel vrije tijd is er weinig sprake van nood of behoefte. Maar wat zou er gebeuren als deze doe-het-zelvers geen mogelijkheid hadden zich uit te leven in hun hobby, vroeg Turpijn zich af. "In hoeverre valt dodelijke verveling als psycho-sociale nood te beschouwen?" Daarentegen vat Turpijn het optreden van de kraakbeweging en bepaalde bewonersorganisaties ook op als een mogelijke vorm van zelfwerkzaamheid, omdat de betrokkenen nood situaties ervaren, waarbij ze zelf een actieve rol spelen bij de oplossing ervan. Zelfhulp en zelfwerkzaamheid zijn volgens Turpijn daarom niet te onderscheiden op basis van de aan- of afwezigheid van nood situaties.

Deze gedachtengang nodigt uit tot een nadere ordening van de behoeften van zelfwerkzame bewoners. Een voor de hand liggende methode van rangschikking is het onderscheid dat Maslow maakt in vijf behoefte categorieën (Goble, 1974: 66). De volgorde van de behoefte categorieën van Maslow is niet willekeurig. Het is een ontwikkelingsvolgorde, waarbij de ene behoefte als het ware ontstaat op basis van een zekere mate van bevrediging van de voorgaande. Voor iedere behoefte categorie kan worden aangegeven welke betekenis er in het algemeen aan huisvesting kan worden gehecht. Het gaat om de volgende indeling, waarbij tussen haakjes staat vermeld wat de functie van huisvesting bij de desbetreffende behoefte categorie kan zijn.

- 1 - *de fysiologische behoeften*: waaronder Maslow verstaat al die behoeften, die dienen tot het in stand houden van het biologisch organisme, dus de behoefte aan voedsel, slaap e.d. (huisvesting als onderdak);

- 2 - *de behoeften aan zekerheid*: aan een voorspelbare situatie, orde, regelmaat, persoonlijke veiligheid en de zekerheid omtrent de bevrediging van de fysiologische behoefte, ook in de toekomst (huisvesting als veilig onderkomen);
- 3 - *de sociale behoeften*: die in twee soorten gesplitst kunnen worden, namelijk de behoefte om ergens bij te horen, bij een familie, bij een groep, organisatie en de behoefte om geliefd te zijn, aan genegenheid, vriendschap (huisvesting als "thuis");
- 4 - *de behoefte aan erkenning*: ook in tweeën te splitsen; de behoefte aan respect en waardering van de kant van anderen voor eigen persoon of prestatie en de behoefte aan zelfrespect, zelfvertrouwen en onafhankelijkheid, aan een gevoel van eigenwaarde (huisvesting als "statussymbool");
- 5 - en tenslotte *de behoeften aan zelfverwerkelijking*: de behoeften, die een mens heeft om zijn capaciteiten, zijn aangeboren mogelijkheden waar te maken; om "te worden wat hij is" (huisvesting als ruimte om zich te ontplooiën).

Bewoners kunnen zelfwerkzaamheidsactiviteiten verrichten om de verschillende behoeftecategorieën te bevredigen. Aan de hand van een aantal voorbeelden kan dit worden verduidelijkt.

Bij daklozen in derde wereld landen en krakers in geïndustrialiseerde landen is zelfwerkzaamheid een belangrijk middel om te voorzien in de meest fundamentele behoefte aan onderdak en een redelijk permanent, veilig onderkomen.

Wanneer een veilig onderdak is gegarandeerd ontstaat er behoefte om het onderkomen in te richten naar de eigen smaak en 'life-style'. De zelfwerkzaamheid heeft in dat geval tot doel om van de woning een 'thuis' te maken. Pennartz kwam tot de conclusie, dat mensen zich in algemene zin ergens thuis voelen als men bekend en vertrouwd is met het gebied en de mensen, als men ergens met plezier bezigheden verricht of verblijft en als dingen van je zelf zijn, je zelf (hebt) kunnen kiezen (Pennartz, 1981: 139). Afbeelding 1.1 geeft het interieur van twee identieke woningen. Door het ene huishouden is de woning modern ingericht; door het andere romantisch. De zelfwerkzaamheidsactiviteiten hebben betrekking op de inrichting en de wand- en vloerafwerking.

Van een andere - de theorie van Maslow volgend - hogere orde zijn activiteiten, waarmee een doe-het-zelver naar een vorm van erkenning zoekt. Er is een groep zelfbouwers te onderscheiden, waarvoor zelfwerkzaamheid een belangrijk middel is om woonwensen te realiseren, die anders financieel niet haalbaar zouden zijn geweest. Bewoners, die voor zichzelf een enkele woning bouwen, behoren bijvoorbeeld tot deze categorie. Dergelijke zelfbouwers wonen ruimer en luxer, dan anders, gezien hun maatschappelijke positie, mogelijk zou zijn geweest. Overigens zijn het niet de maatschappelijk zwakken, die in een dak boven hun hoofd moeten voorzien, maar de mensen die een betere woning willen hebben. Mensen met initiatief, die "verder willen komen" (Weide en Van der Stolk, 1980: 62). Het is de groep doe-het-zelvers, die mede een verklaring vormen voor de constatering dat zelfwerkzaamheidsactiviteiten een zogenaamd 'stijgend cultuurgood' vormen.

Afb. 1.1 Twee identieke woningen verschillend ingericht



foto's: H. Kruse, Fac. Bouwkunde Delft.

Afb. 1.2 Twee (gedeeltelijk) zelfgebouwde woningen



foto: P. Groetelaers, Onderzoeksinstituut OTB, Delft .

Door Munters (1977) is geconcludeerd dat in een periode van welvaartsgroei een zeer specifiek patroon geldt voor de activiteiten 'zelf binnen- en buitenshuis schilderen' en 'zelf behangen'. Er vindt dan een toename plaats van deze activiteiten bij de hoogste welstandsklassen en een afname bij de laagste welstandsklassen (Priemus, 1984: 111-112).

Daarnaast ontlene deze zelfbouwers een soort prestige aan hun zelfwerkzaamheid. Men is - vaak terecht - trots op het resultaat van hun doe-het-zelf-handigheid.

Tenslotte kan het zelf zorgen voor een specifieke manier van huisvesting een middel zijn om zich als individu te ontplooiën. Een bijzonder voorbeeld hiervan is de zelfwerkzaamheid van Anton Heyboer. De hut, die hij als kind bouwde, gaf hem een gevoel van bescherming. Ook als volwassene bouwt hij graag aan hutten om deze zelf te bewonen. Zijn zelfgemaakte hutten noemt hij onderdeel van zijn zoeken naar zelfverwerkelijking. Net als het voeren van zijn honden en vee, het ophangen van de was of het maken van een ets, is voor hem het bouwen aan zijn hutten onderdeel van het meditatieproces, dat is gericht op het zoeken naar het elementaire, het werkelijk belangrijke. Het bouwsel dat zo ontstaat noemt hij de ideale architectuur, een milieu-

bouw, die is gebaseerd op de inzichten en motivatie van het individu, dat er in leven wil (Juffermans, 1972).

De indeling naar behoeftecategorieën volgens Maslow is tevens gebruikt bij de afbakening van het onderzoeksgebied. De twee uiterste situaties, waarbij aan de ene kant zelfwerkzaamheid een middel is om (acute) woningnood op te lossen en aan de andere kant zelfwerkzaamheid dient als ontplooiing van het individu, vallen buiten het kader van het onderzoek. In het algemeen gaat het dus niet om de extremen, maar om mensen voor wie zelfwerkzaamheid een middel is om van hun huis een 'thuis' te maken, dat qua omvang, inrichting en uitrusting past bij de door hen gewenste manier van wonen.

1.2.3 Procesfuncties

De interpretatie van het begrip 'zelfwerkzaamheid' kan zeer ruim zijn. Volgens Turpijn gaat het bij zowel zelfwerkzaamheid als zelfhulp "in de eerste plaats om het zichzelf helpen, zo nodig met hulp van anderen: familie, burens, vrienden, lotgenoten, (semi-)professionals. Men neemt het heft in eigen handen en in een aantal gevallen speelt daarbij bewust of onbewust mee, dat een officiële, 'hogere' geachte instantie het er kennelijk bij laat zitten." (Turpijn, 1987: 68-69).

Hij definieerde zelfwerkzaamheid daarom als: "alle activiteiten in verband met de totstandkoming en instandhouding van de gebouwde omgeving, die ten behoeve van hun huisvesting door bewoners zelf worden verricht met zo min mogelijk bemoeienis van overheden en andere professionele instellingen" (Turpijn, 1987: 69).

Turpijn maakt onderscheid in twee soorten activiteiten (materieel: ontwerpen, bouwen, verbouwen, schoonmaken en immaterieel: organiseren en coördineren); vier verschillende vormen van zelfwerkzaamheid (doe-het-zelven aan de woning, gemeenschappelijk wonen, bewonersorganisaties en kraken); individueel en collectief niveau, waarop de vier genoemde vormen van zelfwerkzaamheid zich kunnen voordoen en tenslotte naar de juridische positie van de bewoners (met name de verschillen in mogelijkheden voor eigenaar-bewoners, huurders en krakers)(Turpijn, 1987: 70-71).

Hieraan voegt hij toe dat het moeilijk is een scheidslijn te trekken tussen pure zelfwerkzaamheid, doe-het-zelven met hulp van al dan niet professionele anderen of inschakeling van zwart-werkers. Voor de invulling van het begrip zelfwerkzaamheid is het volgens Turpijn essentieel dat "de bewoner in kwestie zelf als opdrachtgever fungeert en voldoende controle kan uitoefenen op het te verrichten werk" (Turpijn, 1987: 73).

Deze toevoeging geeft een extra dimensie aan het begrip zelfwerkzaamheid, waarvoor de gebruikelijke woordkeus tekort schiet. Bij de woorden 'zelfwerkzaamheid' en 'doe-het-zelf' (DHZ) ligt namelijk zo sterk de nadruk op het werken aan, het uitvoeren van bouwwerkzaamheden, terwijl bewoners ook 'zelfwerkzaam' kunnen zijn bij andere procesfuncties van het bouwproces.

Bouw- en planningsprocessen volgens Hendriks (1957), Burie (1973), de Wit (1973), Yap Hong Seng (1974), Priemus (1978) en de SAR (1983b)

Hendriks (1957)	Burie (1973)	de Wit (1973)	Yap Hong Seng (1974)	Priemus (1978)	SAR (1983)
nemen van initiatief	geven van opdrachten	vaststellen van een hoofdlijnenplan	nemen van initiatief	het bestemmen van grondperceelen	
beschikbaar stellen van de grond	beschikbaar stellen van de grond	toestemmen	beschikbaar stellen van de grond	het nemen van een bouw-initiatief/het geven van opdrachten	programma
vervaardigen van het ontwerp	ontwerpen	geven van diverse opdrachten	vervaardigen van het ontwerp	het beschikbaar stellen van de grond	ontwerp
financieren	financieren	verlenen van informatie	financieren	het vervaardigen van het ontwerp	inkoop
verlenen van goedkeuring	verlenen van goedkeuring	verlenen van goedkeuringen	verlenen van goedkeuringen	financieren	
bouwen	bouwen	realiseren	realiseren	het goedkeuren van de plannen	
uitvoeren			uitvoeren	het uitvoeren***	uitvoering
			distribueren	het initieel distribueren	
			in gebruik stellen	het in gebruik stellen, resp. in beheer geven	
			coördinatie	het gebruik, resp. het beheer van de woning	beheer
			evalueren van het gebruik	het evalueren van het gebruik, resp. het beheer	
			nemen van het besluit renoveren/rekonstruktie	het nemen van het besluit tot: groot onderhoud, verbetering, sloop	
				bij groot onderhoud en woningverbetering: de woning	
				bij woningverbetering: inkl. eventuele herhuisvesting	
				bij woningverbetering: inkl. opname van oude woning, bewoners-enquete etc.	

In een niet gepubliceerd rapport van de SAR "Zelfwerkzaamheid in kaart gebracht" (1983b) is een model uitgewerkt om hiervoor de verschillende mogelijkheden aan te geven. Er worden vijf procesfuncties (programma, ontwerp, inkoop, uitvoering, beheer) onderscheiden. De SAR heeft hiermee een vervolg gegeven op de algemene onderverdeling van het bouw- en planningsproces in procesfuncties, zoals reeds eerder door Hendriks was gedaan en nadien door anderen is aangepast en/of aangevuld. In afbeelding 1.3 is het SAR-model vergeleken met voorgaande modellen, die door Priemus zijn geanalyseerd (Priemus, 1978: 43-61).

De procesfuncties van het totale bouw- en planningsproces strekken zich in de modellen uit van de bestemming van de grond tot de sloop.

Ervaringen met inspraakprocessen hebben geleid tot de constatering dat zeggenschap voor de bewoners het meest bevredigende resultaat oplevert bij de besluitvorming ten aanzien van de woning en de directe woonomgeving. Het maken van een bestemmingsplan bijvoorbeeld is over het algemeen voor de toekomstige individuele bewoners een te langdurige zaak en staat te ver van hun bed.

Vandaar waarschijnlijk, dat de SAR de procesfunctie "beschikbaar stellen van grond" niet noemt, omdat deze procesfunctie in de regel vooraf gaat aan en dus minder van toepassing is bij op de woning afgestemde besluitvorming.¹ De procesfuncties, die in elk van de modellen zijn opgenomen, betreffen: 'nemen van initiatief/geven van opdrachten', 'ontwerpen', 'financieren' en 'uitvoeren'.

De benodigde aanvullingen worden geleverd met de procesfuncties 'verlenen van goedkeuring' (Burie), 'verlenen van informatie' (De Wit), 'beheren' (Yap Hong Seng), 'coördinatie' (Priemus) en 'inkopen' (SAR).

De verschillende modellen samengevat en over elkaar heen gelegd, geeft de volgende rangschikking van hoofdprocessen:

- *nemen van het initiatief*, wat ook de eventuele procesfunctie *opdracht geven* omvat. De initiatiefnemer kan besluiten of hij zelf ook de volgende procesfuncties uitvoert, of dat hij opdracht geeft aan anderen. Een voorbeeld van zelfwerkzaamheid is in dit geval de in Nederland betrekkelijk kleine groep mensen, die voor zichzelf een huis laten bouwen. De officieel in 1974 opgerichte Landelijke Bouwvereniging Kasko had als één van haar doelstellingen om toekomstige bewoners een rol als opdrachtgever te verschaffen (Pouwels, e.a, 1981);
- *ontwerpen*. 'Inspraak' is een meer gebruikelijk begrip voor 'bewonerszelfwerkzaamheid bij het ontwerpen van woningen';
- *financieren*. De laatste jaren zijn verschillende experimenten uitgevoerd en theoretische modellen uitgewerkt om de traditionele scheiding tussen huur- en koopsector te doorbreken. Voorbeelden zijn het groeiend eigendom, waarbij de huurder steeds een groter deel van de woning in eigendom verwerft, en het huurkoop-experiment in Dronten, waarbij het de bedoeling was dat de bewoners het

¹ De Wit noemt "beschikbaar stellen van grond" ook niet, omdat zijn model betrekking heeft op vernieuwbouw.

- casco zouden huren en de inbouw zelf zouden financieren (al dan niet via de verhuurder);
- *inkopen*. Bij zelfwerkzaamheid van bewoners kan onder andere de traditionele rol van de aannemer ten aanzien van het inkopen van bouwmaterialen veranderen. In de dure nieuwbouw koopsector is het bijvoorbeeld al lang gebruikelijk, dat de bewoner zelf een keuken-uitrusting koopt;
 - *uitvoeren*. In de koopsector bestaat het verschijnsel casco-bouw, waarbij de toekomstige bewoners een door de aannemer opgeleverd casco zelf afbouwen. In de huursector komt cascobouw bijna niet voor. De doe-het-zelf-activiteiten in de huursector richten zich meer op de afwerking, uitrusting en inrichting van de woning;
 - *beheren*. Beheren omvat op zich een grote diversiteit aan activiteiten, zoals woningtoewijzing, huurinning, administratie, mutatie- en klachtenonderhoud, woningverbetering, schoonhouden en onderhouden van gemeenschappelijke voorzieningen. Zeer uiteenlopende experimenten hebben aangetoond, dat de rol van bewoners bij deze verschillende activiteiten groot kan zijn. Innovaties op dit gebied worden meestal aangeduid met de verzamelnaam 'nieuwe beheervormen'.

De bewoner kan dus op veel verschillende manieren een eigen rol spelen in het totale bouw- en beheerproces. Het leidt echter gemakkelijk tot verwarring, wanneer het begrip 'zelfwerkzaamheid' wordt opgerekt tot een verzamelnaam voor alle activiteiten, die bewoners eventueel zelf kunnen doen. In dit onderzoek is ervoor gekozen om het begrip zelfwerkzaamheid verder in de meest letterlijke zin te gebruiken.

Het gaat om activiteiten, waarbij de bewoner daadwerkelijk zelf de handen uit de mouwen steekt. Bewonersparticipatie, democratisering van woningcorporaties en dergelijke, waarmee de zeggenschap van bewoners over hun woningen wordt bevorderd, vallen buiten het onderzoek. Vanuit dit oogpunt blijft ook bewonersinspraak in de ontwerpfasen buiten beschouwing. De aandacht gaat uit naar de bewoners, die een rol spelen bij de uitvoering van nieuwbouw en/of woningverbetering.

Zelfwerkzaamheid is in dit onderzoek synoniem met doe-het-zelfen. Het gaat hierbij om fysieke ingrepen bij de inrichting, afwerking, uitrusting of indeling van de woning; dus om werkzaamheden op het gebied van het (woon)technisch beheer. Min of meer collectieve activiteiten in de directe woonomgeving, zoals bijvoorbeeld onderhoud aan gemeenschappelijke voorzieningen en (groene) buitenruimten blijven buiten beschouwing.

Mogelijke inbreng van bewoners bij andere beheeractiviteiten, zoals woningtoewijzing, huurinning en administratie is hier ook niet aan de orde. Nieuwe beheervormen, waarbij huurders een grotere rol krijgen bij het verhuurbeleid, vallen buiten het kader van dit onderzoek. Dat geldt ook voor alternatieve financieringsvormen. Experimenten met groeiend eigendom, vormen van collectief eigendom en dergelijke zijn niet nader onderzocht. Wel komen mogelijke vergoedingsregelingen voor zelfwerkzaamheidsactiviteiten aan bod.

Kortom, het onderzoek beperkt zich tot veranderingen, die bewoners op eigen initiatief, eigenhandig en voor eigen rekening in de woning aanbrengen.

1.2.4 Begripsbepaling

Traditioneel kent het woningbouwproces een technische tweedeling in ruwbouw en afbouw. Onder ruwbouw wordt meestal verstaan datgene wat de 'hoofd'aannemer bouwt in de algemene bouwgang en waaraan nog geen hoge eisen worden gesteld voor wat betreft de toleranties en het afwerkingsniveau; de afbouw is de toevoeging aan en afwerking van de ruwbouw (met nauwe toleranties).

Behalve dit traditionele onderscheid, kan het proces van de totstandkoming van woningen ook anders worden verdeeld. Habraken (1961) introduceerde het begrip Scheiding-Drager-Inbouw (SDI) en doelde hiermee vooral op een scheiding in beslissingsbevoegdheid. De drager werd door hem gedefinieerd als een voor bewoning bestemd stuk onroerend goed, dat zodanig is ontworpen, dat een bewoner daarbinnen zelfstandig kan beslissen over de indeling en uitrusting. De inbouw vormt vervolgens een tot het roerend goed behorende verzameling elementen, die zodanig is ontworpen, dat de bewoner daarmee binnen de drager, de indeling en de uitrusting van zijn woning kan realiseren (SAR, z.j.).

Priemus (1968) koos een meer technische invalshoek en kwam tot de volgende driedeling. Draagstructuur: dat gedeelte van de constructie dat de krachten, veroorzaakt door belasting en eigen gewicht, overbrengt naar de bodem; inbouwpakket en installatie: al datgene wat verder tot de bouw behoort, vóór de oplevering wordt aangebracht en niet zonder vakkennis is te verwijderen, te verplaatsen of te wijzigen; inrichting: al datgene wat tot het woonmilieu behoort en door de bewoners zonder vakkennis kan worden verwijderd, verplaatst of gewijzigd. Wanneer de inrichting bij de woning hoort, dus bij de oplevering van de woning aanwezig is, wordt volgens Priemus gesproken van meegeleverde inrichting.

Tenslotte is in het kader van dit onderzoek van belang het verschil in bouwfase, dat Groetelaers (1981) maakte bij het verschijnsel casco-bouw. Hij definieert het casco als: het resultaat van alle pogingen om delen van het bouwproces vóór de normale oplevering achterwege te laten, met de bedoeling bewoners in staat te stellen het bouwproces na de 'vervroegde' oplevering te (doen) continueren. De nabouw is dan al datgene wat een bewoner na oplevering van zijn woning via bouwactiviteiten toevoegt of doet toevoegen.

Alle hiervoor genoemde indelingen hebben gemeen dat niet zonder meer is aan te geven waar de grens ligt tussen de onderscheiden delen. Desondanks zijn de meeste woningonderdelen wel in de vorm van grove hoofdgroepen (bijv. skelet, gevel, sanitair, keukenuitrusting) bij het ene of het andere deel onder te brengen. Ondanks de verschillende achtergronden voor de gehanteerde opsplitsing kan bovendien gesteld worden dat ruwbouw, drager, draagstructuur en casco meestal min of meer dezelfde woningonderdelen bevatten en ook de resp. bijbehorende begrippen afbouw, inbouw, inbouwpakket en installaties en de nabouw zeer veel gelijkenis vertonen.

Het is daarom ook niet verwonderlijk dat in het spraakgebruik de verschillende begrippen veelal synoniemen zijn geworden. In de vakwereld zijn vooral de begrippen drager en inbouw(pakket) inmiddels zo ver ingeburgerd, dat weinigen nog weten wat de feitelijke achtergrond ervan is. Voor velen bestaat er geen twijfel over wat ermee wordt bedoeld. In het algemeen wordt tegenwoordig onder de drager verstaan de

wind- en waterdichte draagstructuur, inclusief de hoofdleidingen en meterkast. De inbouw wordt gevormd door de binnenwanden, keukenuitrusting, sanitair, verwarmingstoestellen, leidingen en afwerking.

Tenzij anders vermeld wordt in dit rapport verder uitgegaan van deze in de praktijk gegroeide definiëring. Daarnaast wordt ook de verzamelnaam Open Bouwen gebruikt. De term Open Bouwen is geformuleerd door een aantal vertegenwoordigers van onder andere architecten-, bouw- en onderzoeksbureaus, die begin 1984 het initiatief namen om het scheiding-drager-inbouw-principe nieuw leven in te blazen. In het door deze groep ondertekende 'Manifest Open Bouwen' wordt nadrukkelijk gesteld dat de initiatiefnemers niet op zoek zijn naar nieuwe definities, maar dat ze willen proberen de begrippen drager en inbouw 'in de praktijk gewoon handen en voeten te geven' (Manifest Open Bouwen, 1984).

1.2.5 Financierings- en subsidiëringsector

Het onderzoek richt zich op de problematiek van de sociale huursector. In tegenstelling tot eigenaar-bewoners nemen huurders een kwetsbare positie in bij doe-het-zelven aan de woning, vanwege hun afhankelijke positie ten opzichte van de verhuurder. Het is wettelijk afdoende geregeld, dat huurders tijdens de bewoning eigenaar zijn van de voorzieningen, die zij zelf voor eigen kosten hebben aangebracht of hebben laten aanbrengen. Minder duidelijkheid is er in de jurisprudentie over de rechten op vergoeding bij verhuizing. In de standaard huurcontracten in de sociale sector is daarentegen veelal wel duidelijk geregeld welke plichten de huurders hebben ten aanzien van de staat waarin de woning moet verkeren bij verhuizen en welke sancties er liggen op het niet naleven ervan.

Daarnaast hanteert de overheid voor de sociale huursector specifieke (subsidie-)regels, die de aard en omvang van huurderszelfwerkzaamheid kunnen beïnvloeden. In dit kader zijn er ten opzichte van de koopsector twee instrumenten van belang. Het betreft enerzijds de huurprijsvaststelling. Anderzijds kan de individuele huursubsidie (IHS) het financiële resultaat van zelfwerkzaamheidsactiviteiten beïnvloeden voor huurders, die recht hebben op IHS.

1.3 Probleemstelling en onderzoeksvragen

Na inperking van het onderzoeksveld is de volgende probleemstelling geformuleerd:

Welke (woon)technische veranderingen brengen bewoners in de sociale huursector op eigen initiatief, voor eigen rekening en eigenhandig aan en welke endogene en exogene factoren beïnvloeden de aard en omvang van deze zelfwerkzaamheid positief of negatief en welke perspectieven zijn er voor doe-het-zelven in de sociale huursector?

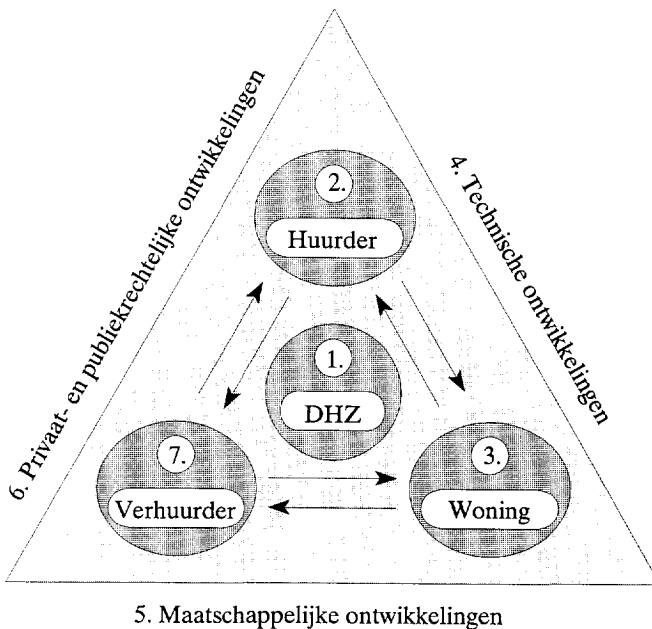
In de probleemstelling wordt onderscheid gemaakt in endogene en exogene factoren.

Endogene factoren hebben betrekking op de relatie tussen de individuele bewoners, hun woningen en hun verhuurders. Niet alle huurders zijn even enthousiast of handig om doe-het-zelf-klussen uit te voeren. Bovendien leent de ene woning zich beter voor veranderingen dan de andere. Er is een wederzijdse beïnvloeding tussen *huurder* en *woning*. Maximale veranderbaarheid van een woning in combinatie met een zeer handige huurder hoeft echter in de praktijk niet vanzelf te leiden tot een grote mate van zelfwerkzaamheidsactiviteiten. Andersom kan het ook voorkomen dat bewoners van zogenaamde traditionele huurwoningen, die zichzelf op het gebied van doe-het-zelven een leek noemen, flink aan de slag gaan in hun woning. De derde endogene factor de *verhuurder* speelt hierbij met name een rol. De mate waarin de verhuurder een stimulerend of remmend beleid voert ten aanzien van huurderszelfwerkzaamheid is van groot belang.

De endogene factoren staan niet op zichzelf. De aard en omvang van zelfwerkzaamheid wordt sterk beïnvloed van buitenaf. De exogene factoren, die in dit onderzoek worden onderscheiden, betreffen *technische en maatschappelijke ontwikkelingen* en *privaatrechtelijke en publiekrechtelijke ontwikkelingen*.

Het verschijnsel zelfwerkzaamheid in de sociale huursector en de endogene factoren (huurder, verhuurder en woning) en exogene factoren, die hierop van invloed zijn, zijn als volgt geschematiseerd.

Afb. 1.4 Zelfwerkzaamheid in perspectief



De aard en omvang van het verschijnsel zelfwerkzaamheid (in het schema kortheids-halve aangeduid met DHZ) wordt bepaald door de endogene factoren: huurder, woning en verhuurder.

Tussen huurder en woning is een wederkerige relatie, aangegeven door middel van de pijlen rechts in het model. Zoals hiervoor al gesteld, is van belang wat een individuele huurder wil en - qua handigheid - kan en de mogelijkheden tot veranderen, die de woning biedt. Deze relatie wordt van buitenaf beïnvloed door technische ontwikkelingen. Nieuwe bouwmethoden en -producten bieden steeds meer mogelijkheden voor zelfwerkzaamheid.

Links in het model is een set pijlen getekend tussen de 'huurder' en 'verhuurder'. In tegenstelling tot een eigenaar-bewoner heeft een doe-het-zelvende huurder immers te maken met een contractuele verhouding met de verhuurder. Deze verhouding wordt mede bepaald door juridische en financiële randvoorwaarden, zoals het wegbreekrecht, eventuele mogelijkheden voor overname van zelf aangebrachte voorzieningen door een opvolgende huurder of een vergoeding hiervoor van de verhuurder. Tenslotte geeft de derde set pijlen onder in het model weer dat de verhuurder niet alleen heeft te maken met de afzonderlijke huurders, maar vooral ook verantwoordelijk is voor de kwaliteit en het beheer van de woning. Ten aanzien van zelfwerkzaamheid zullen verhuurders een beleid moeten formuleren, waarin wordt vastgelegd wat ze accepteren als minimale en maximale (woon)technische kwaliteit, hoe bij mutatie een mogelijke huurprijsaanpassing wordt vastgesteld, hoe eventueel de woonruimtetoewijzing aansluit bij mogelijkheden voor veranderbaarheid van de woning, wie verantwoordelijk is voor het onderhoud van zelf aangebrachte voorzieningen, en dergelijke. Het beleid van sociale verhuurders staat onder invloed van maatschappelijke ontwikkelingen, zoals emancipatie en individualisering, die de behoefte aan veranderbare woningen vergroten. Bovendien draagt het streven van de Rijksoverheid naar (financiële) zelfstandigheid van sociale verhuurders ertoe bij dat hun beleid meer klantgericht wordt.

Uit het bovenstaande model zijn de volgende onderzoeksvragen afgeleid (de nummers in het model verwijzen naar de vragen):

- 1 - Wat is de aard en omvang van zelfwerkzaamheid in de sociale huursector?
- 2 - Wat zijn de kenmerken van zelfwerkzame huurders?
- 3 - Welke invloed hebben het ontwerp en de constructie van woningen op de zelfwerkzaamheidsactiviteiten van huurders?
- 4 - Welke technische ontwikkelingen zijn van belang in het kader van zelfwerkzaamheid en veranderbare woningen?
- 5 - Welke maatschappelijke ontwikkelingen beïnvloeden de behoefte aan zelfwerkzaamheid en veranderbare woningen?
- 6 - Welke privaat- en publiekrechtelijke ontwikkelingen spelen een rol bij zelfwerkzaamheid?
- 7 - Welk beleid voeren sociale verhuurders ten aanzien van zelfwerkzaamheid in verband met een verantwoord beheer van hun woningbezit?
- 8 - Welke perspectieven kunnen worden geschetst ten aanzien van huurderszelfwerkzaamheid?

1.4 Opbouw van het rapport

De opbouw van het rapport volgt het model en de daaruit afgeleide onderzoeksvragen.

Als eerste wordt in hoofdstuk 2 de middelste gearceerde cirkel "DHZ" onder de loep genomen. Er wordt een beeld gegeven van de aard en omvang van huurderszelfwerkzaamheid in Nederland. Na een korte uiteenzetting over de groei van de omzet in de doe-het-zelf-branche in Nederland, volgt een chronologisch overzicht van (landelijk) representatieve onderzoeken naar doe-het-zelf-activiteiten van bewoners. Hoofdstuk 2 wordt afgesloten met twee case-studies, waarbij nader is geanalyseerd welke investeringen huurders van twee flatcomplexen in resp. Zoetermeer en Den Haag hebben gepleegd.

Vervolgens komen de endogene en exogene factoren aan de orde. Gestart wordt met de gearceerde bovenste cirkel "huurder". In hoofdstuk 3 worden de karakteristieken van zelfwerkzame huurders beschreven. Hierbij gaat het om de vraag wat huurders willen en (fysiek) kunnen. Er is een belangrijke plaats ingeruimd voor de ca. honderd doe-het-zelvers van het zogenaamde Jubileumplan in Huizen. Dit woningcomplex is tot nu toe het enige voorbeeld van een omvangrijk project, waarbij de (toekomstige) huurders een deel van hun woning zelf konden afbouwen.

Hoofdstuk 4 behandelt de factor "woning" en gaat in op de verschillende mogelijkheden, die in de praktijk zijn toegepast om woningen optimaal veranderbaar te maken. Hierbij worden de achterliggende (ontwerp)theorieën, zoals Scheiding-Drager-Inbouw en Open Bouwen, in beschouwing genomen.

Nadat de invloed van twee belangrijke endogene factoren is behandeld, volgt hoofdstuk 5, waarin de exogene factoren aan de orde komen. Het betreffen technische en maatschappelijke ontwikkelingen, die de behoeften aan en mogelijkheden tot zelfwerkzaamheid vergroten. Daarnaast is er een aantal privaatrechtelijke en publiekrechtelijke randvoorwaarden die betrekking hebben op de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder. In dit kader zijn vooral de juridische instrumenten 'wegbreekrecht' en 'natrekking' van belang. De publiekrechtelijke aspecten betreffen de huurprijsvaststelling en Individuele Huursubsidie.

In hoofdstuk 6 komt het zelfwerkzaamheidsbeleid van sociale verhuurders aan bod. Er wordt een beschrijving gegeven van het beleid zoals dat ongeveer tien jaar geleden gangbaar was, volgens een destijds door het OTB gehouden enquête. Inmiddels zijn in de afgelopen jaren zowel door het NCIV, de NWR als de Woonbond modelhuurcontracten ontwikkeld, waarin afspraken tussen huurders en verhuurders over bijvoorbeeld de mate van zelfwerkzaamheid, de oplevering van de woning bij verhuizen en de vaststelling van een eventuele schade- of overnamevergoeding, zijn geformaliseerd. Hoofdstuk 6 eindigt met enkele opvallende praktijkvoorbeelden, waar sociale verhuurders een stimulerend zelfwerkzaamheidsbeleid voeren.

Aan het eind van hoofdstuk 6 zijn alle factoren van het model aan de orde geweest. Er is een beeld gegeven van de ontwikkeling van huurderszelfwerkzaamheid in

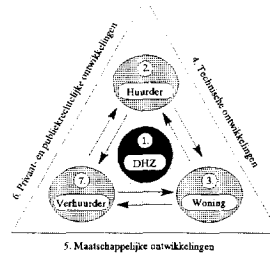
Nederland en de wijze waarop de aard en omvang hiervan worden beïnvloed door endogene en exogene factoren.

In hoofdstuk 7 worden de perspectieven voor huurderszelfwerkzaamheid geschetst. Eerst wordt aandacht geschonken aan de visie van de Rijksoverheid. In 1988 verscheen de circulaire MG 88-54. Hierin wordt gepleit voor onderlinge afspraken tussen huurders en verhuurder over het toestemmingsbeleid en/of eventuele vergoedingen met betrekking tot huurderszelfwerkzaamheid.

Daarna komen de resultaten aan de orde van enkele onderzoeken naar de vraag in hoeverre er van de kant van huurders in het algemeen belangstelling is te verwachten voor vergaande mate van zelfwerkzaamheid volgens de formule van het Open Bouwen en/of cascobouw in de huursector. Ook de belangstelling van sociale verhuurders voor het zogenaamde Open Beheren wordt besproken.

In het afsluitende hoofdstuk worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

HET VERSCHIJNSEL "ZELFWERKZAAMHEID IN DE SOCIALE HUURSECTOR"



2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt cijfermateriaal gepresenteerd over de omvang en aard van zelfwerkzaamheid in Nederland.

Par. 2.2 behandelt de stormachtige groei die de omzet van de doe-het-zelf-branche tot op heden heeft doorgemaakt. Daarna wordt in de volgende drie paragrafen ingegaan op de ontwikkeling van doe-het-zelf-activiteiten van de Nederlandse bevolking. Bij de start van het TH-Beleidsruimtonderzoek "Zelfwerkzaamheid in de woningbouw" in 1983 heeft Priemus als inleidende analyse de tot dan toe beschikbare gegevens over het verschijnsel in kaart gebracht. Par. 2.3 is voor een groot deel gebaseerd op zijn bevindingen.

Vervolgens worden de twee belangrijkste landelijk representatieve onderzoeken besproken, die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd, te weten het onderzoek 'Zelfwerkzaamheid, woningonderhoud en bouwwerkgelegenheid' van Baartmans, Meijer en Van Schaik (1987) (par. 2.4) en het onderzoek 'Doe-het-zelf-productie en de woning' van Bunk (1989) (par. 2.5).

Tenslotte komen twee case-studies aan bod. De eerste case-study betreft een enquête en woning-dossieronderzoek in een ERA-flat in Zoetermeer (par. 2.6). De tweede case-study is gebaseerd op taxatie-rapporten, die beschikbaar waren naar aanleiding van de plotselinge ontruiming van de zogenaamde Morgenstonds-flats in Den Haag (par. 2.7). In beide case-studies is materiaal verzameld over de aard en omvang van de activiteiten die de huurders van deze complexen in de loop der jaren hebben uitgevoerd.

Ofschoon de onderzoeken sterk uiteenlopen voor wat betreft onderzoekspopulatie, omvang van de steekproef en de gehanteerde onderzoeksmethode, geven de resultaten een goed beeld van de totale omvang van doe-het-zelf-activiteiten in Nederland en het aandeel dat huurders hierin hebben.

2.2 Omzet van de doe-het-zelf-branche

De doe-het-zelf-branche is een relatief jonge markt. In 1961 was de totale omzet in Nederland nog slechts 100 miljoen gulden. Vanaf begin jaren zeventig is er een explosieve groei. Vanaf die tijd komt er ook meer en regelmatigere informatie beschikbaar over de omzetcijfers. Door Admedia (1981) zijn de resultaten tot en met 1977 gepubliceerd. In dat jaar bedroeg de totale omzet in Nederland al ruim twee miljard gulden. Voor 1980 voorspelde Admedia een omzet van net geen drie miljard gulden. Volgens Priemus concludeerde Admedia destijds ten onrechte dat de groei in de doe-het-zelf-markt stagneerde (Priemus, 1984: 118). In werkelijkheid werd in dat jaar namelijk nog een omzet van 3,75 miljard bereikt.

Vanaf 1980 zijn er gegevens beschikbaar over de omzetontwikkelingen in de totale doe-het-zelf-branche, zoals die zijn verzameld door Marketing en Onderzoeksbureau A.C. Nielsen (Nederland) B.V. te Amsterdam. Uit dat cijfermateriaal blijkt dat Admedia er niet helemaal naast zat. De terugval kwam wat later. Voor 1981 schatte Admedia nog een toename van ca. 250 miljoen. Ten opzichte van 1980 werd in dat jaar echter al 100 miljoen minder omzet gedraaid. Tot en met 1983 was de teruggang nog eens in totaal 100 miljoen.

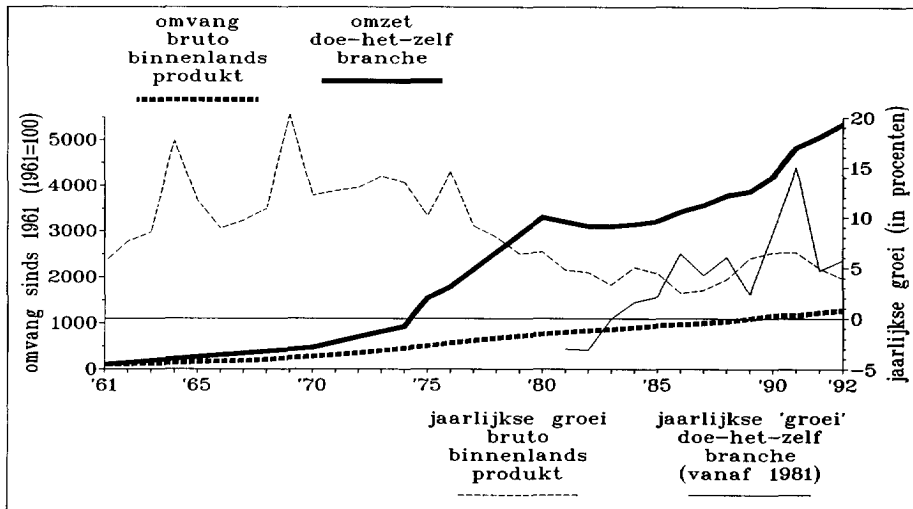
In 1984 herstelt de markt zich en is er een permanente groei van gemiddeld iets minder dan 5% per jaar. Vooral de laatste jaren is er weer een flinke opleving. In 1990 steeg de totale omzet ten opzichte van 1989 met maar liefst 8.5%. Overigens werden door A.C. Nielsen (Nederland) B.V. in 1991 de gehanteerde definities gewijzigd, waardoor voor 1990 naast 'oude' ook 'nieuwe' omzetcijfers zijn gepresenteerd, die ruim 600 miljoen (15%) hoger waren. In 1991 was de feitelijke omzetsijging 4.7% ten opzichte van de 'nieuwe' cijfers van 1990.

In 1992 bedroeg de stijging 5.7% tot ruim 5,3 miljard gulden.

2.3 Ontwikkeling tot begin jaren tachtig

De eerste enquête, die in Nederland is gehouden naar de tijdsbesteding van 'werken-de lieden' dateert van 1935. Blonk, Kruyt en Hofstee constateerden toen dat timmerwerk aan de woning vrij veel voorkomt, "vooral indien deze het eigendom is van den arbeider". Door de onderzoekers werd uit verschillende gemeenten verslag gedaan. Over Bakkeveen werd bijvoorbeeld gerapporteerd: "Iedere handarbeider is zoveel mogelijk zijn eigen timmerman en is dus in zijn 'vrije tijd' bezig aan zijn huis te herstellen, konijnen- en kippenhokken te timmeren enz., voor hem zelf produktieve arbeid dus. Heeft hij de ene dag wat meer loonarbeid, dan slaat hij een dag over: het hok heeft geen haast". Dit citaat wijst volgens Knulst erop dat behalve het eigen-woningbezit ook de aanwezigheid van en de zeggenschap over een erf achter het huis een belangrijke factor is voor zelfbouwactiviteiten (Knulst, 1983: 8-9; in: Groetelaers e.a., 1983).

Afb. 2.1 Ontwikkeling van de omzet in de doe-het-zelf-branche in vergelijking met het bruto binnenlands produkt (1961=100) (zie linker as) en de jaarlijkse groei van het bruto binnenlands produkt (vanaf 1961) en de omzet van de doe-het-zelf-branche (vanaf 1981) (zie rechter as)



Bron: Admedia (1981), Nielsen (1993), CBS-Nationale rekeningen 1960-1992 (bewerkt door P. de Vries van het Onderzoeksinstituut OTB, 1994).

Pas dertig jaar later komt er weer enige systematische informatie beschikbaar over doe-het-zelf-activiteiten aan de woning. In het kader van onderzoek naar het vrijetijdsgedrag van de bevolking uit de provincie Groningen constateerde Wippler dat 36% van de ondervraagden zich geregeld bezighoudt met 'het zelf opknappen van de woning' (Wippler, 1968: 170). Wippler beschouwde doe-het-zelfen aan de woning als een vorm van praktisch-nuttig vrijetijdsgedrag, dat volgens hem vooral wordt aangetroffen bij gehuwde mannen op het platteland (met relatief veel eigen woningen en veel eengezinshuizen met tuin) (Priemus, 1984: 48).

Vanaf begin jaren zeventig komt er steeds meer onderzoeks- en cijfermateriaal over zelfwerkzaamheid. In 1973 werden door Admedia 1200 doe-het-zelfers ondervraagd. Uit een aselechte, landelijk gespreide en representatieve steekproef van Nederlandse huishoudens werden alle personen van 13 jaar en ouder, die het afgelopen jaar tenminste twee doe-het-zelf-karweien hadden uitgevoerd, als doe-het-zelfer aangemerkt. Op grond van deze criteria bleek dat er bij 59% van de ondervraagde huishoudens één of meer doe-het-zelfers aanwezig waren (Priemus, 1984: 88). Opvallend is dat de veronderstelling dat doe-het-zelfers vooral te vinden zijn onder eigenaars van eengezinshuizen door dit onderzoek niet wordt gesteund (Priemus, 1984: 90).

Admedia onderscheidde dertig verschillende karweien, die het afgelopen jaar door de respondenten waren uitgevoerd. Van de ondervraagde doe-het-zelvers had 74% 'gewit', 64% 'binnenshuis houtwerk geschilderd' en 60% 'behangen'. De minst voorkomende karweien waren: 'kamer verhogen/verlagen' (4%), 'granollen' (4%), 'verwarming installeren' (4%) en 'parket leggen' (3%) (Priemus, 1984: 92). Wanneer een karwei meer keer per jaar wordt uitgevoerd, noemde Admedia elke afzonderlijke uitvoering een 'klus'. Wanneer een huishouden bijvoorbeeld in een jaar drie maal heeft gewit, twee maal heeft behangen en vijf maal heeft geschilderd, verrichtte ze drie verschillende karweien en in totaal tien klussen.

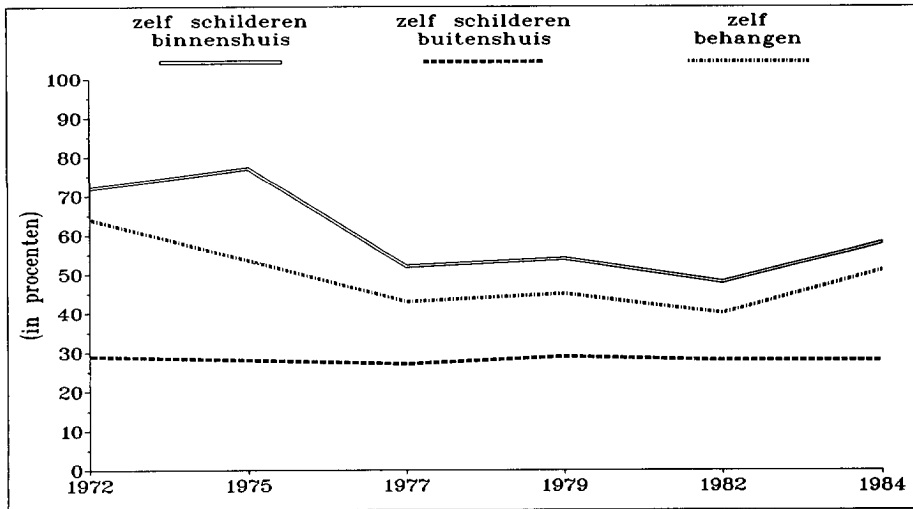
Met deze berekeningswijze kwam Admedia tot de conclusie dat een doe-het-zelver in één jaar gemiddeld 7,1 verschillende karweien uitvoert, verdeeld over 14,6 klussen (Priemus, 1984: 95).

In 1977 is onder Nederlanders van 15 jaar en ouder een Leefsituatie-onderzoek (LSO'77) uitgevoerd. Dit onderzoek richtte zich onder andere op de deelname aan 'klusjes' op het gebied van doe-het-zelven aan de woning. Iets minder dan de helft van de respondenten antwoordde hieraan enige tijd per week te besteden (CBS, 1979, in: Priemus, 1984: 52).

In dezelfde periode zijn door Intomart twee landelijke tijdsbestedingsonderzoeken van de Nederlandse bevolking van 12 jaar en ouder verricht, waarover onder andere door het Sociaal en Cultureel Planbureau is gepubliceerd. Er is bij deze onderzoeken in 1975 en 1980 vastgesteld dat resp. 79% en 80% van de mannelijke respondenten wel eens 'karweitjes in en om het huis' uitvoert (Knulst en Schoonderwoerd, 1983; in: Priemus, 1984: 70). Deze door Knulst en Schoonderwoerd geconstateerde stijging van doe-het-zelf-activiteiten kan volgens Priemus goeddeels worden verklaard uit verschillen in het aandeel eengezinshuizen, het bezit van een eigen tuin en (waarschijnlijk) het eigen-woningbezit tussen 1975 en 1980. In de onderzoeken waren in 1975 en 1980 resp. 79% en 84% als eengezinshuis aan te merken woningen en resp. 73% en 79% woningen met een eigen tuin betrokken (Priemus, 1984: 78-79). Het marktaandeel van de eigen-woningsector steeg in de beschouwde periode van 39% in 1975 naar 42% in 1981 (Van der Schaar, 1987: 308).

Tenslotte is vermeldenswaard wat het Nationaal Onderzoek Persmedia (NOP) in 1972, 1975, 1977, 1979 en 1982 en het Nationaal Onderzoek Media (NOM) in 1984 hebben opgeleverd. Deze onderzoeken geven informatie over het bezit van duurzame gebruiksartikelen, rookgewoonten, het gebruik van cosmetica en alcoholhoudende dranken, wijzen van vakantiebesteding en het verrichten van doe-het-zelf-werkzaamheden. Er worden 58 items onderscheiden, waarvan drie behoren tot de rubriek doe-het-zelf, namelijk 'zelf schilderen binnenshuis', 'zelf schilderen buitenshuis' en 'zelf behangen'. De onderzoeken zijn uitgevoerd onder Nederlanders van 13 jaar en ouder, onderverdeeld in vier welstandsklassen. Een bewerking van het onderzoeksmateriaal is verricht door Prins van Admedia BV en gepubliceerd in 1981. Turpijn (1987) voerde op basis van dit materiaal een secundaire analyse uit.

Afb. 2.2 Percentages huishoudens, waarvan leden opgeven verschillende werkzaamheden aan de woning zelf te verrichten, 1972-1984



Bron: Turpijn, 1987: 84-87; op basis van NOP'72, NOP'75, NOP'77, NOP'79, NOP'82 en NOM'84.

Afb. 2.2. laat zien dat in de periode van midden jaren zeventig tot midden jaren tachtig het percentage huishoudens, waarvan leden opgeven verschillende werkzaamheden aan de woning zelf te verrichten tamelijk constant bleef. Gemiddeld werd er in de loop der tijd door 60% van de respondenten binnen schilderwerk uitgevoerd, 49% heeft zelf behangen en 28% deed zelf buiten schilderwerk.

Verschiedende onderzoeken hebben aangetoond, dat tot aan het begin van de jaren tachtig grofweg de helft van de Nederlandse bevolking weleens enige doe-het-zelf-activiteiten verrichtte. De explosieve groei van de omzet in de doe-het-zelf-branche, die vanaf midden jaren zeventig inzette, ging niet gepaard met een evenredige toename van het aantal huishoudens, dat doe-het-zelf-activiteiten verrichtte. Er was echter een flinke stijging van de bestedingen aan doe-het-zelf-benodigdheden. Volgens Admedia liepen de uitgaven per hoofd van de bevolking op van f. 10,- in 1961 tot f. 235,- in 1981 (in lopende prijzen) (Admedia, 1981, in: Priemus, 1984: 117).

In het navolgende wordt aan de hand van meer recent onderzoek dieper ingegaan op de aard van de uitgevoerde zelfwerkzaamheidsactiviteiten. Er worden tevens meer vergelijkingen gemaakt tussen doe-het-zelvers in de eigen woning- en (sociale) huursector.

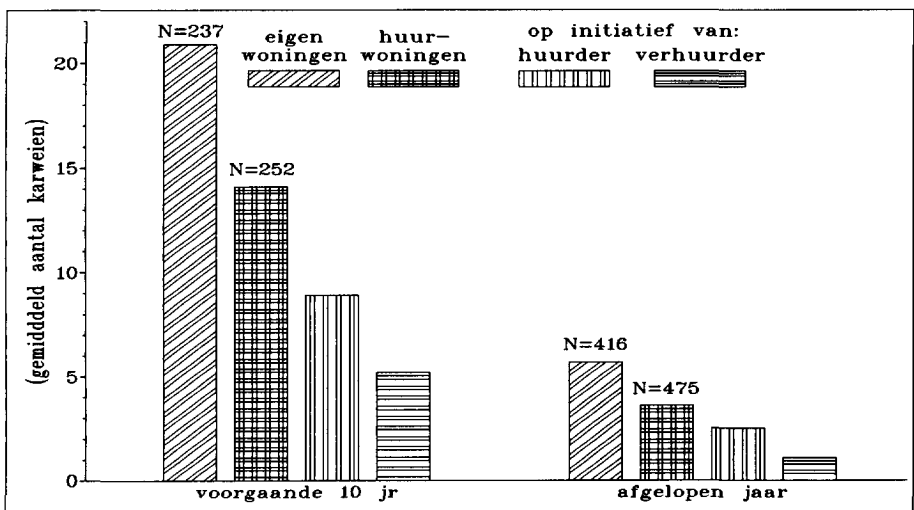
2.4 Onderzoek van Baartmans, Meijer en Van Schaik (1987)

Baartmans, Meijer en Van Schaik van het Onderzoeksinstituut OTB hebben een enquête opgesteld en geanalyseerd onder duizend Nederlandse huishoudens. Hierbij kwam onder andere aan de orde welke werkzaamheden er gedurende de afgelopen jaren waren verricht aan hun woning en door wie.

Het enquêtebureau Intomart heeft in opdracht van het OTB de steekproef getrokken en in de periode van midden april tot midden juni 1985 de gesprekken gehouden. Via een getrapte steekproef zijn de plaatsen bepaald, waar de enquête is uitgevoerd. Vervolgens zijn binnen de geselecteerde woonplaatsen de te enquêteren huishoudens gekozen via een random-route methode, die was gebaseerd op een straatnaamregister en een toevalschema van lettercombinaties, waarmee (de beginletters) van de straatnaam moest overeenkomen. Er moesten ruim 1900 huishoudens worden benaderd om tot het gewenste aantal van exact duizend gesprekken te komen (respons 52%). De meeste non-respons werd veroorzaakt door weigering (36%), daarnaast vielen huishoudens af, omdat de respondenten op drie verschillende momenten 'niet thuis' waren (8%), met de rest (4%) kon om andere redenen geen gesprek worden gevoerd, zoals vanwege ziekte, vakantie en taalproblemen. De uiteindelijke deelnemende steekproef van respondenten bleek representatief voor wat betreft de regionale verdeling en urbanisatiegraad van de woonplaats, het bouwjaar van de woning en de eigendomsvorm (Baartmans e.a., 1987: 18-19).

In de enquête was een lijst met 80 verschillende karweien opgenomen, waarvan werd gevraagd of de respondent deze in de voorgaande tien jaar en in het bijzonder in het afgelopen jaar had uitgevoerd.

Afb. 2.3 Het gemiddeld aantal karweien per huishouden, dat is uitgevoerd, onderscheiden naar eigendomsvorm en initiatiefnemer



Bron: Baartmans e.a., 1987: 28-29.

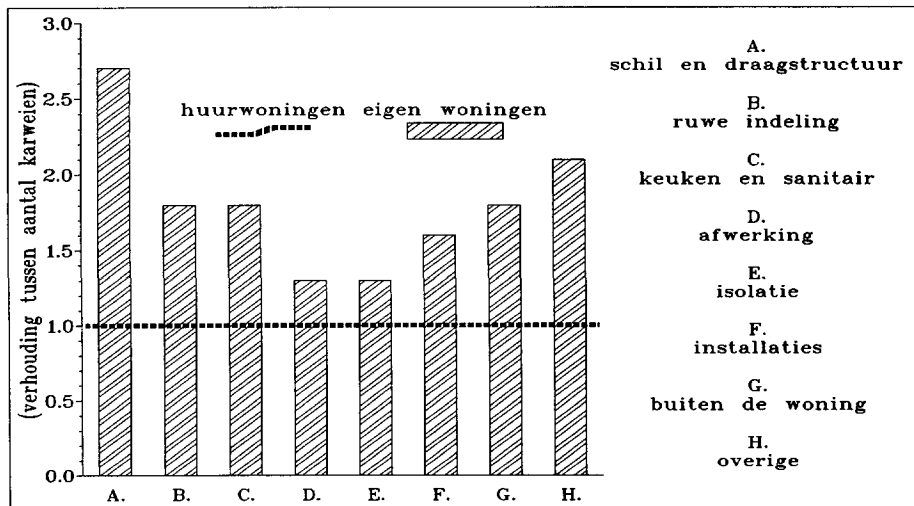
De respondenten gaven aan dat in de eigen-woningsector ongeveer 1,5 maal zoveel karweien worden uitgevoerd als in de huursector. Deze verschillen zijn volgens de onderzoekers iets vertekend, omdat de indruk bestaat dat huurders niet altijd op de hoogte zijn van al de (onderhouds)activiteiten van de verhuurder. Daarnaast is de kans groter dat men zich minder de door de verhuurders uitgevoerde werkzaamheden herinnert, dan de zelf uitgevoerde klussen.

De uitkomsten over de eigen werkzaamheden zijn meer betrouwbaar. Daaruit blijkt dat eigenaar-bewoners ruim twee keer zoveel karweien aanpakken dan huurders. Eigenaar-bewoners voerden in het jaar voorafgaande aan het interview gemiddeld 5.7 karweien uit, de respondenten in huurwoningen volbrachten gemiddeld 2.5 karweien (Baartmans e.a., 1987: 28-29).

De onderzoekers hebben de 80 karweien van de vragenlijst ingedeeld in acht categorieën. Omdat zowel de groepen karweien als de onderscheiden groepen respondenten verschilden, is in afb. 2.4 het aantal uitgevoerde karweien naar eigendomsvorm in verhouding weergegeven. Karweien in de categorie 'schil en draagstructuur' komen opvallend meer voor in de eigen-woningsector. Volgens de onderzoekers zal de hiervoor genoemde veronderstelling, dat huurders niet altijd op de hoogte zijn van onderhoudsactiviteiten van de verhuurder, hieraan debet kunnen zijn. Bovendien zou het kunnen zijn dat eigenaar-bewoners vaker aan de schil van hun huis wijzigingen aanbrengen. De karweien hoeven niet altijd uit een onderhoudsbehoefte voort te komen (Baartmans e.a., 1987: 34-35).

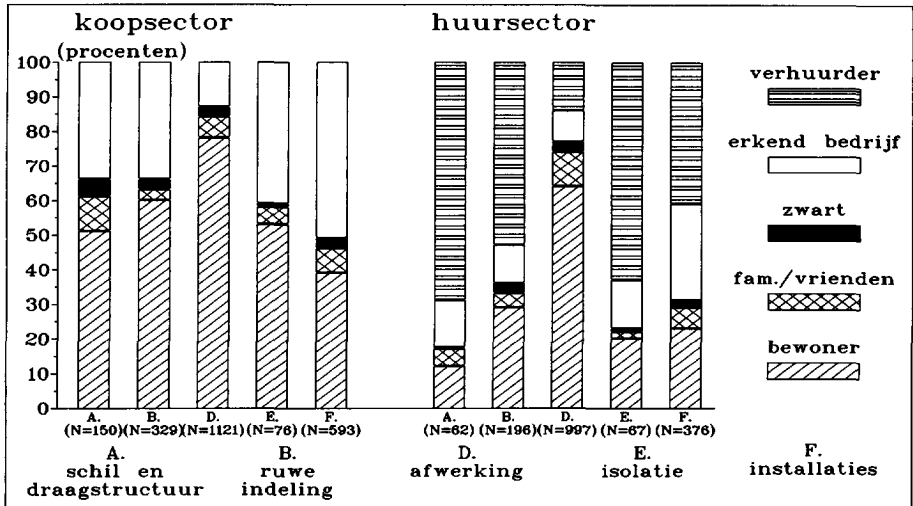
Bij de categorieën 'afwerking' en 'isolatie' zijn de verschillen tussen het aantal uitgevoerde karweien in de eigen-woning- en huursector gering.

Afb. 2.4 De verhouding tussen het aantal uitgevoerde karweien in een huurwoning, vergeleken met een eigen woning per groep karweien



Bron: Baartmans e.a., 1987: 35.

Afb. 2.5 De wijze van uitvoering van de karwei-groepen 'schil en draagstructuur', 'ruwe indeling', 'afwerking', 'isolatie' en 'installaties', die zowel op bewoners- als verhuurdersinitiatief zijn verricht in het jaar voorafgaande aan de enquête, uitgesplitst naar eigendomsvorm.



Bron: Baartmans e.a., 1987: 44-45.

In de enquête is ook gevraagd door wie de karweien zijn uitgevoerd. Er werd onderscheid gemaakt in 'informeel' (door de bewoners zelf, door vrienden en/of familie, zwart) en 'formeel' (door een erkend bedrijf of door de verhuurder). Wanneer achtereenvolgens de karwei-groepen 'schil en draagstructuur', 'ruwe indeling', 'afwerking', 'isolatie' en 'installaties' in beschouwing worden genomen, blijkt dat 51% van de eigenaar-bewoners zelf karweien aan de 'schil en draagstructuur' uitvoert ten opzichte van 12% van de huurders. Activiteiten op het gebied van de indeling worden door twee keer zoveel van de eigenaar-bewoners zelf gedaan (60%) als de huurders (29%).

In de categorie 'afwerking' ontlopen de doe-het-zelf-activiteiten van eigenaar-bewoners en huurders elkaar niet zoveel. Van de huurders verricht 64% eigenhandig het onderhoud van de afwerking van hun woning, bij eigenaar-bewoners is dit 78%.

Isolatiwerkzaamheden komen in de eigen-woningsector gemiddeld iets meer voor dan in de huursector. Maar voor zover ze worden uitgevoerd gebeurt dat in de eigen-woningsector door 53% van bewoners zelf en in de huursector door 63% van de verhuurders. Door huurders wordt slechts 20% van de isolatie-werkzaamheden zelf uitgevoerd.

Werkzaamheden aan de installaties worden zowel in de koop- als in de huursector vaak uitbesteed. De eigenaar-bewoners gaven aan dat 51% van deze activiteiten door een 'erkend bedrijf' zijn uitgevoerd. In de huurwoningen gebeurden de werkzaamhe-

den aan de installaties voor 29% in de doe-het-zelf-sfeer, voor 28% door een erkend bedrijf en voor 41% door de verhuurder.

Voor het totaal aantal karweien constateren de onderzoekers, dat bijna 70% van de eigenaar-bewoners de werkzaamheden in de doe-het-zelf-sfeer verricht, tegen ca. 50% van de huurders (Baartmans e.a., 1987: 42).

De totale gemiddelde uitgaven voor woningonderhoud en -verbetering op jaarbasis bedroegen resp. f. 2.935,- bij de ondervraagde eigenaar-bewoners en f. 1.052,- bij de huurders. Wanneer uitsluitend de kosten in beschouwing worden genomen van de werkzaamheden, die in zelfwerkzaamheid zijn uitgevoerd, blijken eigenaar-bewoners gemiddeld f. 1.103,- te hebben besteed en huurders f. 651,-. Hieruit wordt door de onderzoekers geconcludeerd dat voor zover huurders uitgaven doen aan hun woning, deze relatief vaak (62%) de doe-het-zelf-sfeer betreffen. Voor eigenaar-bewoners geldt daarentegen dat 'slechts' 38% van de uitgaven wordt besteed aan doe-het-zelf-activiteiten, terwijl 59% wordt gependeed in de zogenaamde formele sector (Baartmans e.a., 1987: 59).

Dit verschil in besteding ligt voor de hand, omdat relatief technisch ingewikkelde, omvangrijke en dure karweien, zoals bijvoorbeeld aan de schil en draagstructuur, in de huursector meestal door de verhuurder worden uitgevoerd, terwijl eigenaar-bewoners hiervoor zelf verantwoordelijk zijn.

2.5 Onderzoek van Bunk (1989)

In 1989 publiceerde Bunk in opdracht van SWOKA Instituut voor consumentenonderzoek een studie naar de 'doe-het-zelf-productie en de woning'. Voor deze studie werd gebruik gemaakt van de tele-interview-methode, waarbij een vast panel van (destijds 879) respondenten periodiek via een op het telefoonnet aangesloten home-computer een lijst met zoveel mogelijk gesloten vragen beantwoordt. Deze wijze van ondervragen heeft als voordeel dat de respondent bekend is met de onderzoeksmethode, waardoor kansen op foutief of onvolledig invullen relatief klein zijn. Daarnaast blijft de non-respons laag, onder andere omdat onmiddellijk na de responsperiode een telefonische navraag plaatsvindt. Bovendien worden de vragen aan elk panellid op dezelfde wijze getoond, zodat afwijkingen in de antwoorden, veroorzaakt door de interviewer, afnemen (Bunk, 1989, deel 1: 13).

In het voorjaar van 1987 zijn 829 leden (94.3%) van het zogenaamde SWOKA-panel in twee achtereenvolgende weekeinden benaderd. De respons lag voor beide interviews rond de 90% (Bunk, 1989, deel 2: 29). Voor wat betreft de representativiteit concludeerde Bunk, dat deze 'redelijk' is te noemen. Hij stelde dat bij de interpretatie van de gegevens rekening gehouden dient te worden met een oververtegenwoordiging van het aantal woningen gebouwd in de periode 1945-1969, een ondervertegenwoordiging van het aantal bejaardenwoningen en een oververtegenwoordiging van het aantal vijf- en zes-kamerwoningen. In relatie tot de kenmerken van het huishou-

den betekent dit een ondervertegenwoordiging van huishoudens waarvan één of meer leden ouder zijn dan 65 jaar en een oververtegenwoordiging van het aantal grotere huishoudens (Bunk, 1989, deel 1: 19).

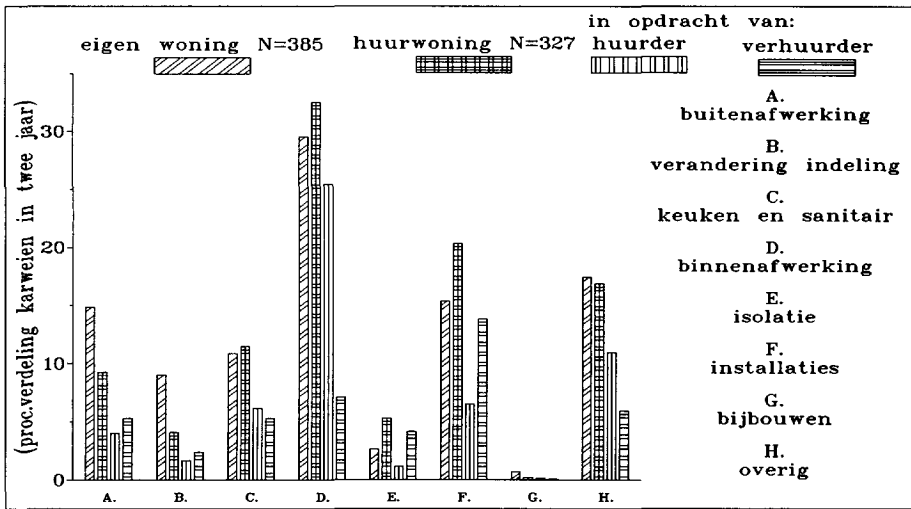
De opzet van het onderzoek komt in hoge mate overeen met die van Baartmans et al. Aan de respondenten is een lijst voorgelegd met verschillende activiteiten, waarvan onder andere is gevraagd of, en zo ja, in wiens opdracht en door wie de activiteit is verricht. Bunk heeft echter de omvang van zijn vragenlijst teruggebracht tot veertig karweien. Bleek namelijk volgens eerder onderzoek dat een bepaalde activiteit niet of nauwelijks door respondenten is uitgevoerd, dan is ofwel besloten om deze activiteit niet in het onderzoek te betrekken ofwel de activiteit samen te voegen met een andere, die daar wat betreft aard of plaats van uitvoering veel overeenkomsten mee vertoont. Overigens zijn de uiteindelijke veertig karweien van Bunk onderverdeeld in acht categorieën, die grote overeenkomst vertonen met de indeling volgens Baartmans e.a. (Bunk, 1989: deel 1: 11). Tenslotte wijkt het onderzoek af voor wat betreft de beschouwde periode. In tegenstelling tot Baartmans et al., die twee onderzoeksperiodes (de voorgaande tien jaar en het afgelopen jaar) onderscheidde, hanteerde Bunk een onderzoeksperiode van twee jaar, voorafgaande aan het interview (Bunk, 1989, deel 1: 15).

Net als Baartmans et al., constateerde Bunk, dat eigenaar-bewoners ongeveer twee keer zoveel karweien aanpakken als huurders. Door de 385 respondenten in de koopsector, die zowel de eerste als de tweede vragenlijst hebben ingevuld, zijn in twee jaar tijd in totaal 1716 activiteiten uitgevoerd, een gemiddelde van 4.5 karweien (Bunk, 1989, deel 2: 33). In opdracht van 327 respondenten in de huursector werden in dezelfde periode 773 activiteiten verricht, een gemiddelde van 2.4 karweien (Bunk, 1989, deel 1: 25).

In afb. 2.6 is op basis van het materiaal van Bunk de procentuele verhouding in beeld gebracht van het aantal uitgevoerde karweien naar categorie, eigendomsvorm en opdrachtgever. De resultaten vertonen zeer grote overeenkomsten met het onderzoek van Baartmans et al. Ingrijpende en/of technisch ingewikkelde karweien worden relatief veel vaker uitgevoerd in opdracht van eigenaar-bewoners dan van huurders. Voor karweien in de categorieën 'buitenafwerking', 'verandering indeling', 'isolatie' en 'installaties' is dit volgens het onderzoek van Bunk resp. 3.7; 5.4; 2.3 en 2.4 maal zoveel.

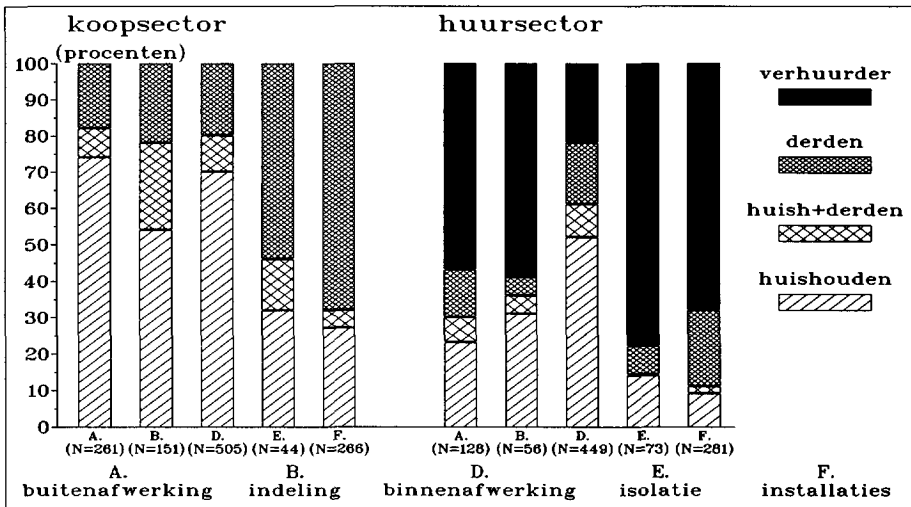
Voor karweien in de categorie 'binnenafwerking' zijn huurders bijna even vaak opdrachtgever als eigenaar-bewoners. Bovendien komen zowel in de huur- als in de koopsector deze activiteiten het meest voor. Van alle in twee jaar tijd uitgevoerde karweien betrof het in de onderzochte huurwoningen voor 32% activiteiten aan de binnenafwerking; hiervan werd 25% verricht in opdracht van de huurder en 7% door de verhuurder. In de eigen woningen was 29% van alle activiteiten gericht op de binnenafwerking (Bunk, 1989, deel 1: 27; deel 2: 34).

Afb. 2.6 Procentuele verdeling van het aantal uitgevoerde karweien in twee jaar, naar eigendomsvorm en opdrachtgever



Bron: Bunk, 1989, deel 1: 27; deel 2: 34.

Afb. 2.7 De wijze van uitvoering van de karwei-groepen 'buitenafwerking', 'indeling', 'binnenaferking', 'isolatie' en 'installaties', die zowel op bewoners- als verhuurdersinitiatief zijn verricht in twee jaar voorafgaande aan de enquête, uitgesplitst naar eigendomsvorm.



Bron: Bunk, 1989, bijlage E, tabel 1 en tabel 6; deel 2: 38.

Voor wat betreft de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden komt ook uit het onderzoek van Bunk het beeld naar voren, dat eigenaar-bewoners ten opzichte van huurders vooral ingewikkelde en 'zware' karweien in zelfwerkzaamheid uitvoeren, terwijl deze groepen bewoners voor wat betreft de activiteiten aan de binnenafwerking weinig verschillen.

Over het totaal van de werkzaamheden werd zowel in de onderzochte huur- als koopwoningen geconstateerd dat ruim de helft van de karweien door de huishoudens zelf wordt verricht; dat ruim een derde wordt uitbesteed aan personen buiten het huishouden en dat de resterende ruim 10% in samenwerking met derden wordt aangepakt (Bunk, 1989, deel 1: 29; deel 2: 37).

Over de gegevens, die Bunk heeft verzameld met betrekking tot de kosten, merkt hij op, dat de volledigheid en de exactheid hiervan te wensen overlaten. Desalniettemin maakt hij op basis van de respons van 75% van de huurders de (voorzichtige) berekening, dat huurders gemiddeld f. 764,- per jaar aan doe-het-zelf-productie besteden (Bunk, 1989, deel 1: 39).

Voor wat betreft de eigenaar-bewoners berekende Bunk, dat er gemiddeld per jaar f. 2.045,- aan uitgaven voor het woningonderhoud en -verbetering worden gedaan (Bunk, 1989, deel 2: 49). Hiervan wordt 64% besteed in de formele sector, 31% in de zogenaamde huishoudelijke en communale sector en 5% 'zwart'.

Evenals de voorgaande genoemde resultaten van het onderzoek van Bunk, stemmen zijn kostengegevens sterk overeen met hetgeen Baartmans et al. vaststelden.

2.6 Onderzoek in een ERA-flat in Zoetermeer

In het kader van het TH-Vrije Beleidsruimte-onderzoek 'Zelfwerkzaamheid in de woningbouw' zijn in 1983 een woningdossier-onderzoek en een enquête uitgevoerd in een ERA-flat in Zoetermeer met als doel te achterhalen wat de aard en omvang van huurderszelfwerkzaamheid in dit complex waren. Onderzoekstechnisch heeft een dergelijke case-study als voordeel dat het woningtype en (het beleid van) de verhuurder vaststaande gegevens zijn. De desbetreffende huurders hebben in dit opzicht dezelfde (on)mogelijkheden. Bovendien is juist de ERA-flat in Zoetermeer als onderzoeksobject gekozen, omdat hier vóór de bouw een inspraakproces is gehouden, waarbij de toekomstige bewoners een eigen woningplattegrond konden kiezen. Hierbij werd er echter wel van uitgegaan dat de gekozen plattegrond door de aannemer gerealiseerd zou worden; van zelfwerkzaamheid van de eerste bewoners was geen sprake. Overigens bleef na de bouw de mogelijkheid open om eenmaal gekozen indelingen te wijzigen, omdat de binnenwanden verplaatsbaar zijn uitgevoerd. Ook hierbij gold dat de binnenwanden in principe niet door de huurders zelf verplaatst zouden worden, maar door de technische dienst van de verhuurder.

De resultaten van deze case-study zijn reeds eerder gepubliceerd (Hoenderdos en Metselaar, 1985). Ter vergelijking met de uitkomsten van de hiervoor besproken landelijke onderzoeken zijn in het onderstaande enige relevante gegevens van het

ERA-onderzoek bij elkaar gebracht. In hoofdstuk 4 wordt dieper ingegaan op de aard van de uitgevoerde werkzaamheden, mede in relatie tot het toegepaste binnenwandensysteem.

Het onderzochte flatgebouw omvat in totaal 300 woningen, waarvan de twaalf zes-kamerwoningen op de onderste verdieping van het gebouw buiten beschouwing zijn gelaten. Van zeven woningen was het dossier bij de verhuurder incompleet. Uit alle resterende 281 woningdossiers is de correspondentie tussen huurders en verhuurder verzameld, die handelde over aanvraag en toestemming voor (zelf) aan te brengen veranderingen en over conflicten met betrekking tot door de huurders achtergelaten schade bij verhuizing. Daarnaast zijn alle woningcontrole-schadeformulieren en overdrachtsverklaringen, zoals die indertijd bij mutatie werden opgesteld, doorgenomen. Bovendien werd ten behoeve van een bewoners-enquête een aselechte steekproef getrokken van 128 adressen, waarvan de huishoudens langer dan één jaar in de flat woonden. Uiteindelijk werkten 104 huishoudens aan de enquête mee (respons 79%, incl. drie gehouden proef-enquêtes).

De representativiteit van de respons is beoordeeld op drie factoren, te weten: bewoningsduur van de huidige woning, woningtype en aantal mutaties van de woning. Ten aanzien van alle drie factoren vormden de 104 respondenten een goede afspiegeling van de totale populatie van het flatgebouw.

Afb. 2.8 De onderzochte ERA-flat in Zoetermeer



foto: H. Kruse, Fac. Bouwkunde Delft.

Voor wat betreft de representativiteit van deze case-study voor andere huurcomplexen is echter een aantal kanttekeningen te maken. Enerzijds kan worden vermoed dat bewoners door bekendheid met de mogelijkheid om binnenwanden te verplaatsen eerder geneigd zijn hun woning te veranderen, waarbij dan bovendien andere klussen in de woning worden aangepakt. Anderzijds wordt dit type dure flatwoningen door jonge bewoners vaak als een soort doorgangs-woning beschouwd; van de bewoners in de leeftijdscategorie van 20-29 jaar, die een kleine 30% van de totale populatie uitmaken, wil 68% verhuizen (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 26, 51). Deze groep zal eventueel pas in een meer 'definitieve' woning gaan doe-het-zelven. Uit onderzoek is immers onder andere gebleken dat vooral jonge mensen in eengezinshuizen zich met zelfwerkzaamheid bezighouden (Knulst, 1983). De uitkomsten kunnen dus niet zonder meer worden vertaald naar de sociale huursector in het algemeen, maar vormen meer een illustratie.

Uit de woningdossiers en enquêtes komen drie verschillende soorten financiële gegevens voort over de zelfwerkzaamheidsactiviteiten van de bewoners. Het betreft de door de verhuurder in rekening gebrachte schade, die bij mutatie voor rekening komt van de vertrekkende huurder, de eventueel door de nieuwe huurders betaalde overnamekosten en de door de zittende huurders gedane investeringen in de woning.

schade

De verhuurder had ten tijde van het onderzoek de administratieve procedure rondom mutaties als volgt geformaliseerd. Wanneer bij de verhuurder bericht was ontvangen van een (voorlopige) huuropzegging, werd het vertrekkende huishouden een bevestigingsbrief gestuurd met daarbij gevoegd de 'algemene richtlijnen bij het verlaten van de woning'. Hierin was gedetailleerd vermeld in welke staat de woning moest worden achtergelaten.

Vervolgens controleerde de flat-opzichter de woning twee maal op herverhuurbaarheid aan de hand van een woningcontrole-schadeformulier. Tijdens de zogenaamde voorcontrole, werd een voorlopige opname van de woning uitgevoerd. Bij deze controle werd het vertrekkende huishouden uitdrukkelijk gewezen op de kosten, die voor hun rekening zouden komen, als de gebreken niet waren hersteld bij de eindcontrole, die vlak voor het uiteindelijke verlaten van de woning werd uitgevoerd.

Op het moment van het onderzoek waren de woningen gemiddeld 12,5 jaar bewoond. Er hadden in totaal 435 mutaties plaatsgevonden. Bij 140 (32%) daarvan was de vertrekkende bewoners na de eindcontrole 'schade' in rekening gebracht. Voor het merendeel ging het om kleine bedragen, die met de waarborgsom van één maand huur verrekend werden. Bij 65% van de gevallen bedroeg de schade minder dan f. 100; bij 21% tussen de f. 100 en f. 200; bij 10% tussen de f. 200 en f. 500. Over de gehele bewoningsperiode was er destijds bij 1% van het totaal aantal mutaties een relatief grote schade opgenomen (twee maal f. 1000; één maal f. 4000 en één maal f. 7000). Voor wat betreft de aard van de schade viel op, dat het aantal als casco-herstel aan te merken werkzaamheden opvallend laag was. Veruit het grootste deel van de schade had betrekking op de inbouw van de woning. Op de 140 verzamelde schade-formulieren werden in totaal 414 schade-posten vermeld. Daarvan

had 22% betrekking op de kasten; 18% op het hang- en sluitwerk (waarvan het in bijna de helft van de gevallen ging om het ontbreken van één of meer sleutels); 15% op het elektra (herstel, afdekplaatjes, lamphaakjes en huisbel); 10% op het sanitair (waarvan het in de helft van de gevallen het ontbreken van een lavetstop of stopketting betrof) en 10% op werkzaamheden aan de binnenwanden (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 101-105).

overname

De mutatie-procedure voorzag ook erin dat de vertrekkende huurders aangebrachte veranderingen lieten overnemen door de nieuwe huurders. De verhuurder had hiervoor een standaard overdrachtsverklaring opgesteld, waarin gedetailleerd werd vermeld wat wordt overgenomen. De nieuwe bewoners werden daarna aansprakelijk en zouden, wanneer zij weer vertrokken, worden verplicht de overgenomen wijzigingen ongedaan te maken. Ofschoon afzonderlijk stond vermeld dat het niet mogelijk was om 'schade' over te nemen, kwam het toch herhaaldelijk voor dat nieuwe huurders gekleurde plafonds, betimmerde wanden, geplakte vloerbedekking en dergelijke overnamen. De huismeester, die bij het ondertekenen van de overdrachtsverklaring aanwezig was, wees de nieuwe huurders erop dat deze zaken bij verhuizen door de verhuurder als schade behandeld zouden worden.

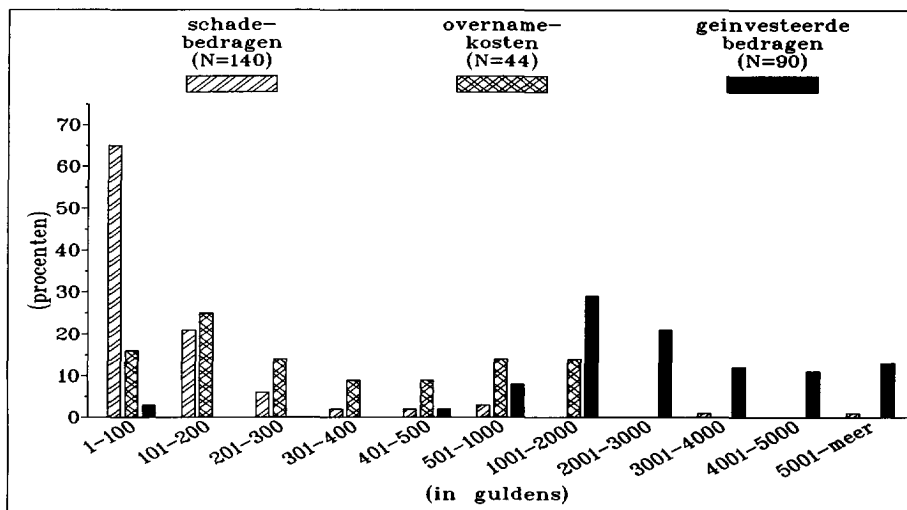
Voor veranderingen, die als verbetering zijn te beschouwen, werden in veel gevallen overnamekosten betaald. Ook hierbij ging het veelal om werkzaamheden en attributen in de sfeer van de inrichting en afwerking, zoals vloerbedekking, luxaflex en zonneschermen, gordijnrails, (douche-)gordijnen, wand- en plafondbetimmeringen, wasmachinekranen en -schakelaars, meubilair, (eet)barretjes en krukken, wasmachines, koelkasten, fornuizen, kachels en wasemkappen. Van de tweede en verdere generatie bewoners (78 van de 104 respondenten) hebben er 45 (58%) overnamekosten betaald van gemiddeld f. 510. In 55% van de gevallen ging het om bedragen van minder dan f. 200; bij 32% bedroegen de overnamekosten tussen de f. 300 en f. 1000; bij 14% was de overname meer dan f. 1000. Het hoogst betaalde bedrag was f. 2000. Ruim 85% van de desbetreffende respondenten noemde de door hen betaalde overnamekosten 'goedkoop' tot 'redelijk' voor de dingen, die werden overgenomen (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 165-166).

investeringen

Aan de zittende bewoners is ook gevraagd wat zij zelf met de eventueel door hen aangebrachte veranderingen zouden doen bij verhuizen. Veruit de meeste bewoners antwoordden dat zij de aangebrachte veranderingen gewoon lieten zitten. In totaal werden er in de 104 woningen van de respondenten 965 verschillende uitgevoerde klussen opgetekend. Van 602 daarvan (66%) zeiden de bewoners dat ze het te zijner tijd 'gratis overdoen aan de nieuwe huurders'. Voor minder dan een tiende van de veranderingen zei men te proberen een vergoeding te krijgen van de opvolgende huurder. Het betreft dan vooral aangebrachte vloerbedekking en betimmeringen, geplaatste zit-/ligbaden en tegelwerk (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 178).

Van de 104 respondenten konden er 90 (86%) aangeven hoeveel ze in totaal in de woning hadden geïnvesteerd.

Afb. 2.9 Procentuele verdeling van de schade-bedragen, overnamekosten en geïnvesteerde bedragen



Bron: Hoenderdos en Metselaar, 1985: 105, 166, 177.

Gemiddeld werd er ruim f. 2900 per huishouden besteed. Door 13% werd f. 1000 of minder uitgegeven; 29% besteedde tussen f. 1000 en f. 2000; 21% tussen f. 2000 en f. 3000; 23% tussen f. 3000 en f. 5000, terwijl 13% meer dan f. 5000 investeerde. De hoogst gemelde totale investering bedroeg f. 12.300 (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 177).

In afb. 2.9 zijn de opgetekende schade-bedragen, overnamekosten en geïnvesteerde bedragen tegen elkaar uitgezet. Wanneer deze verschillende soorten kosten als maatstaf worden gebruikt voor huurderszelfwerkzaamheid, blijkt dat de bewoners aanzienlijk investeren in hun woning. Deze investeringen worden door de meeste bewoners als afgeschreven beschouwd op het moment van verhuizen. Voor zover er overnamekosten worden gevraagd, bedragen deze namelijk slechts gemiddeld een zesde van de oorspronkelijke investering. Daarnaast blijkt uit het onderzoek in de ERA-flat, dat de door de desbetreffende huurders achtergelaten schade in financieel opzicht - enkele uitzonderingen nagelaten - zeer gering is.

2.7 Taxatie-rapporten Morgenstond-flats, Den Haag

Naast de case-study in de ERA-flat in Zoetermeer, is gebruik gemaakt van gegevens over huurderszelfwerkzaamheid in een vergelijkbaar complex met 284 woningen, verdeeld over vier torenflats in de wijk Morgenstond in Den Haag. Dit materiaal kwam beschikbaar uit een onverwachte hoek.

Op 10 oktober 1984 maakte woningbouwvereniging 's-Gravenhage in een persbericht bekend dat op grond van de resultaten van een uitgebreid technisch onderzoek de woningen van dit complex op korte termijn ontruimd zouden worden. Er was geconstateerd dat er ernstige scheurvorming voorkwam in de dwarswanden, langsgevels, balkons en plafonds en dat er tevens op diverse plaatsen beton loskwam. Uit de onderzoeksresultaten was vastgesteld, dat er in de loop van de tijd een ernstige situatie zou kunnen ontstaan. Om deze ernstige situatie te voorkomen en ieder risico te vermijden, werden direct ingrijpende maatregelen genomen. Deze maatregelen maakten het noodzakelijk het gehele complex zo spoedig mogelijk te ontruimen (Woningbouwvereniging 's-Gravenhage, 1984a).

Het bericht van de algehele ontruiming kwam voor de bewoners als donderslag bij heldere hemel. In tegenstelling tot stadsvernieuwingsgebieden, waar bewoners de bii van mogelijke herhuisvesting al lang van te voren zien hangen, werden de Morgenstond-flats van de ene op de andere dag tot actiegebied verklaard. Dit betekende onder andere dat met ingang van 1 oktober 1984 voor de woningen de 'sloophuur' van f. 60,- per maand van toepassing werd en alle bewoners in aanmerking kwamen voor de in stadsvernieuwingsgebieden geldende verhuiskostenvergoeding à f. 4.500. In overleg met de bewoners werd verder overeengekomen dat dit bedrag gold als basis-vergoeding. De verhuurder verklaarde zich daarboven bereid een aanvullende tegemoetkoming te verstrekken, indien de hoogte van de schade het bedrag van de rijksregeling overschreed en indien en voor zover de schade was vastgesteld volgens de regeling, zoals die in overleg met de bewonersvertegenwoordiging tot stand was gekomen (Woningbouwvereniging 's-Gravenhage, 1984b). Schade Experts Thomas Howell Kiewit (Nederland) B.V. werd opdracht gegeven om alle woningen volgens de opgestelde regeling te taxeren.

Eind oktober 1984 vonden al de eerste woning-taxaties plaats. Toen alle flats in april 1985 leeg waren, was 72% van de taxaties uitgevoerd. De laatste taxatie werd in januari 1986 uitgevoerd.

Het Onderzoeksinstituut OTB heeft van woningbouwvereniging 's-Gravenhage in het voorjaar van 1991 de beschikking gekregen over de taxatie-rapporten, onder voorwaarde van vertrouwelijke behandeling.

De toegepaste vergoedingsregeling en uitgevoerde taxaties zijn voor dit dissertatieonderzoek interessant omdat het een unieke situatie betreft. Van een vrij groot complex met zeer veel gelijke woningtypen is in zeer korte tijd een momentopname gemaakt van zelfwerkzaamheidsactiviteiten en investeringen van huurders. De bewoners konden niet weten dat de woningen op korte termijn ontruimd zouden worden. Hun individuele investeringsbeslissingen zijn vooral genomen op basis van het profijt dat men ervan zou hebben tijdens bewoning.

In het onderstaande worden de overeengekomen schadevergoedingsregeling en de taxatie-rapporten geanalyseerd.

Afb. 2.10 De Morgenstond-flats ten tijde van de woningontzuiming en taxaties



foto: OTB, Delft.

Elke torenflat bestond vóór de renovatie uit dertien verdiepingen met op iedere verdieping vier vier-kamerwoningen en één een-kamerwoning. Op de begane grond en dakopbouw van ieder flatgebouw waren resp. vier vier-kamerwoningen en twee twee-kamerwoningen gerealiseerd. Per torenflat waren er dus 56 vier-kamerwoningen, dertien één-kamerwoningen en twee twee-kamerwoningen. Vanwege de grote ondervertegenwoordiging van één- en twee-kamerwoningen zijn deze woningtypen in dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Van de in totaal 224 vier-kamerwoningen waren 164 (73%) gedetailleerde taxatierapporten beschikbaar. Van 21% van de woningen was geen taxatie-rapport opgesteld, omdat de bewoners accoord gingen met de standaard vergoeding van in totaal f. 4.500. Van 6% van de woningen is onbekend of er al dan niet een gespecificeerd taxatie-rapport is opgesteld.

In de overeengekomen schadevergoedingsregeling werden de volgende vijf verschillende kosten-posten onderscheiden: kosten van de verhuizing (voor alle huishoudens vastgesteld op f. 1.500), getaxeerde dagwaarde van de woningverbetering, de herhuisvestingskosten, (extra) schade aan stoffering en 'kachels'.

Onder de 'dagwaarde van woningverbetering' werd verstaan de op het moment van taxatie geldende aankoopwaarde van de materialen, minus een afschrijving van 10% per jaar. In principe kwamen investeringen, ouder dan 10 jaar, dus niet in aanmerking voor een vergoeding. Uitzonderingen werden echter gemaakt voor zeer kostbare verbeteringen, zoals bijvoorbeeld keukens. Het was aan de taxateur om te bepalen wat in voorkomende gevallen een 'grote investering' genoemd kon worden.

Tot woningverbeteringsinvesteringen werden gerekend:

- alle muur-, wand- en plafondbetimmeringen, waaronder ook plafondtegels, behang, structuurverf e.d.;
- sanitair en tegelwerk;
- keukenblokken, eventueel open gemaakte keukens en eetbarren (voor zover niet herplaatsbaar of meeneembaar);
- vensterbanken, zowel betegeling als betimmering ervan;
- inbouw-apparatuur en afzuigkappen in de keuken, voorzover niet meeneembaar of herplaatsbaar;
- voorzetramen.

Woningverbeteringen, die niet in de lijst van de vergoedingsregeling werden genoemd, dienden bij de taxateur te worden aangemeld.

Kleine investeringen, waarvan mocht worden aangenomen dat deze ook zouden zijn gedaan, indien bekend was dat de levensduur minder dan vijf jaar zou zijn, danwel die investeringen welke geacht worden normaal ten laste van de huurder te komen, werden niet vergoed. Hiertoe behoorden in ieder geval tochtstrippen en doucheslangen en -sproeiers. Overigens werd ook hierbij gesteld dat een en ander ter beoordeling van de taxateur was. Tenslotte werden de loonkosten van de investeringen niet vergoed, tenzij met originele rekeningen en betalingsbewijzen kon worden aangetoond dat ten behoeve van de investeringen werkzaamheden door derden waren verricht.

De zogenaamde herhuisvestingskosten betroffen de kosten van het herplaatsen van meeneembare woningverbeteringen, installaties en apparatuur.

(Extra) schade aan stoffering werd vergoed als er ten gevolge van verschillen tussen de oude en de nieuwe woning grote extra investeringen nodig waren, bijvoorbeeld voor de bekleding van een binnentrap.

De kostenpost kachels was van toepassing als er in de nieuwe woning geen centrale verwarming of kachels aanwezig waren. Dan werd aan de bewoners een bedrag vergoed om zelf kachels aan te schaffen.

Bij het taxeren van de 'dagwaarde van de woningverbetering' werd onderscheid gemaakt in de volgende uitgaven-categorieën: vloerbedekking en -afwerking, overgordijnen en vitrage, betimmering, wandafwerking en diversen. Deze kosten werden gespecificeerd naar de verschillende ruimten: woonkamer, slaapkamer(s), keuken, badkamer, toilet, gang en 'kasten'.

Gemiddeld werd een totaalbedrag van f. 3.438 vergoed voor de 'dagwaarde van de woningverbetering'. Het laagst getaxeerde bedrag was f. 820; het hoogste f. 10.130.

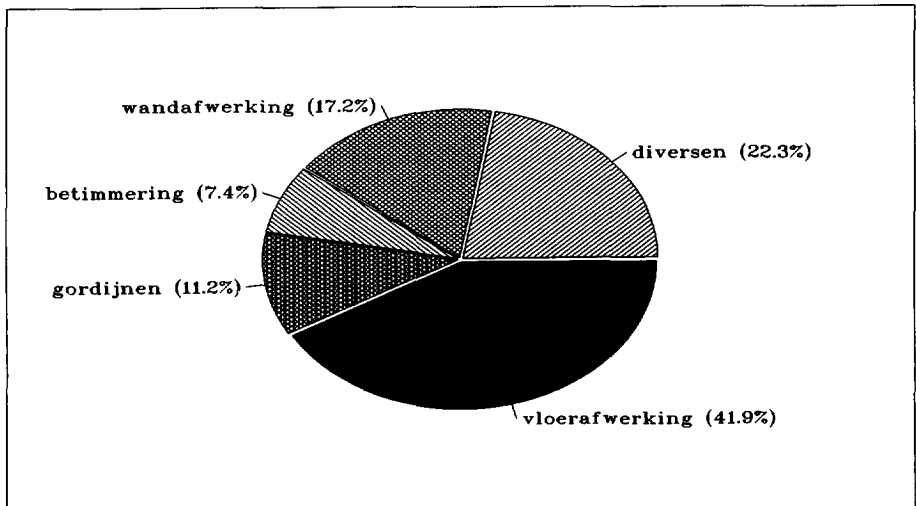
Tot aan het bedrag van f. 4.000 is het verschil tussen de taxaties gering, ten opzichte van de laagste taxatie neemt het bedrag van 119 taxaties gemiddeld f. 27 toe. Tussen de taxatiebedragen f. 4.000 en f. 6.000 is het onderlinge verschil aanzienlijk groter; bij deze 28 gevallen is de toename gemiddeld f. 62. Bij de hoogste 17 taxaties, boven f. 6.000, is het verschil gemiddeld f. 259.

In de afbeeldingen 2.11 t/m 2.14 zijn achtereenvolgens de verdelingen weergegeven van de gemiddelde en afzonderlijke taxatiebedragen van de verschillende uitgaven in de verschillende ruimten (in bijlage 2 zijn de achterliggende cijfers van de afbeeldingen weergegeven).

Uit de onderlinge vergelijking van de beschikbare 164 taxatie-rapporten van de vierkamerwoningen blijkt dat het merendeel van de huishoudens vooral uitgaven heeft gedaan voor de vloer- en wandafwerking en de gordijnen in de woon- en slaapkamers. Ofschoon de categorie 'diversen' 22% van het totaal gemiddelde taxatiebedrag uitmaakt (afb. 2.11), wordt deze categorie uitgaven in hoofdzaak bepaald door een minderheid van de huishoudens (afb. 2.12).

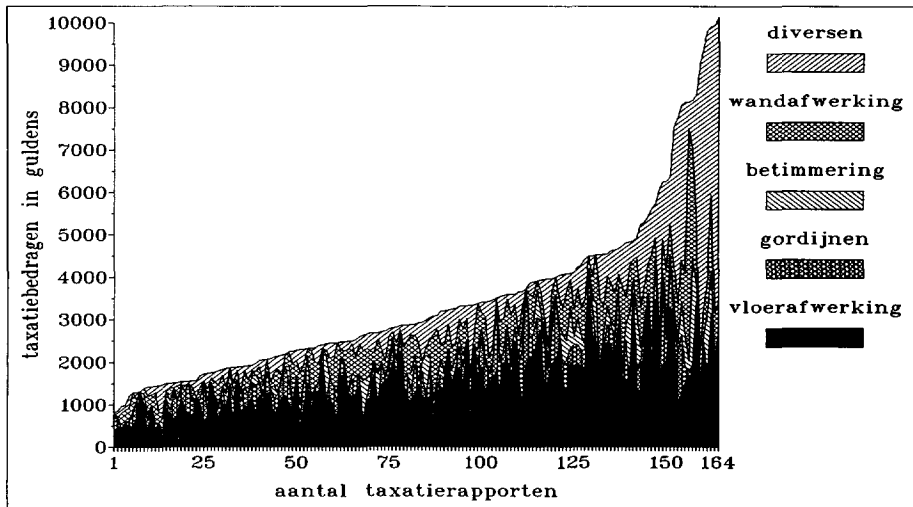
Uit een nadere analyse van de 17 woningen met een totale taxatie boven f. 6.000 blijkt dat de uitgaven-post 'diversen' voor een belangrijk deel wordt bepaald door de uitgaven aan keukenblokken.

Afb. 2.11 Verdeling van de verschillende categorieën uitgaven aan door de huurders zelf aangebrachte voorzieningen, flats Morgenstond, Den Haag, 1985 (N=164)



Bron: Taxatie-rapporten Morgenstond-flats, Den Haag.

Afb. 2.12 Afzonderlijke taxatiebedragen voor de vloerafwerking, gordijnen, betimmering, wandafwerking en diversen, geordend naar het totale taxatiebedrag, flats Morgenstond, Den Haag, 1985 (N=164)

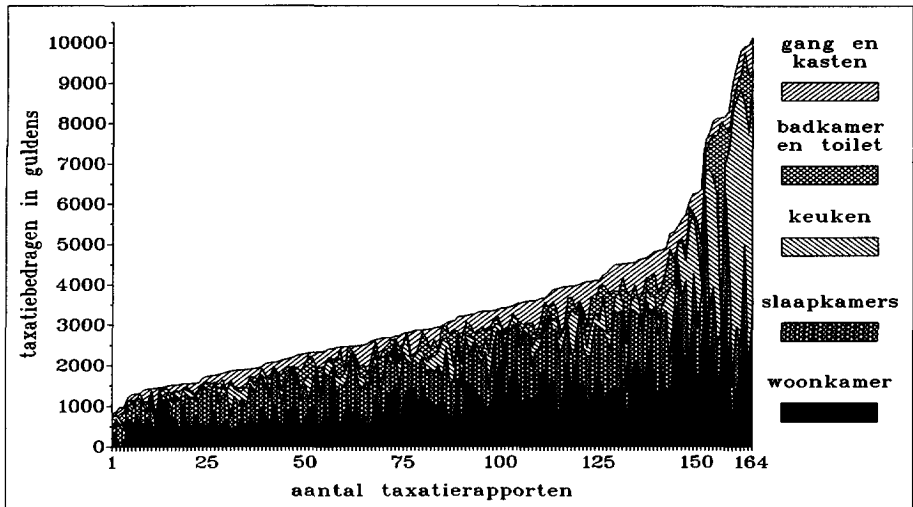


Bron: Taxatie-rapporten Morgenstond-flats, Den Haag.

Daarnaast heeft deze groep huishoudens vooral hoge kosten gemaakt in de badkamer en de keuken in het algemeen (afb. 2.13). De 'dagwaarde van de woningverbetering' in de badkamers bedroeg voor alle getaxeerde 164 woningen totaal bijna f. 54.000. Hiervan was ca. f. 16.000 (30%) bestemd voor de 17 woningen met een totaal taxatiebedrag boven f. 6.000. In het geval van de keukens ligt het nog extremer. Voor de keukens werd voor alle woningen f. 98.600 getaxeerd; hiervan was f. 56.000 (57%) bestemd voor de 17 woningen met de hoogste totale taxatie. In totaal is gemiddeld 9.6% aan de badkamer en 17.5% aan de keuken uitgegeven (afb. 2.14). De kleine groep huishoudens met zeer hoge totale uitgaven, heeft hieraan in belangrijke mate bijgedragen. In afb. 2.15 zijn drie foto's opgenomen van - in vergelijking met de standaard uitvoering - aangetroffen luxe keukens.

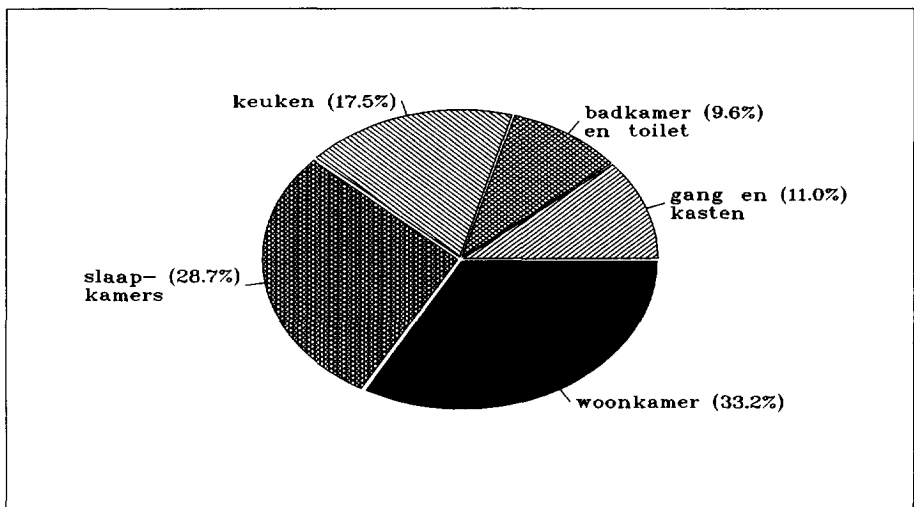
Behalve foto's van keukenverbeteringen (afb. 2.15) heeft de taxateur op zijn rondgang door de woningen alle overige veranderingen van enige betekenis vastgelegd. Sommige huurders zijn bijzonder creatief. In afb. 2.16 zijn de twee opvallendste voorbeelden hiervan opgenomen. In één woning werd een 'open haard' aangebracht. Vanzelfsprekend ontbreekt hiervoor in de flatwoningen het benodigde rookkanaal. Deze 'open haard' kan dus niet branden, maar fungeert als een bijzonder soort schemerlamp. Het tweede voorbeeld is een ludieke bedombouw, die de bewoners hebben getimmerd om het stapelbed van hun kinderen. De betimmering en spiralen waren niet herplaatsbaar in de nieuwe woning en werden in de flat achtergelaten, de schade voor de bewoners werd getaxeerd op f. 800.

Afb. 2.13 Taxatiebedragen voor de woonkamer, slaapkamers, keuken, badkamer en toilet, gang en kasten, geordend naar het totale taxatiebedrag, flats Morgenstond, Den Haag, 1985 (N=164)



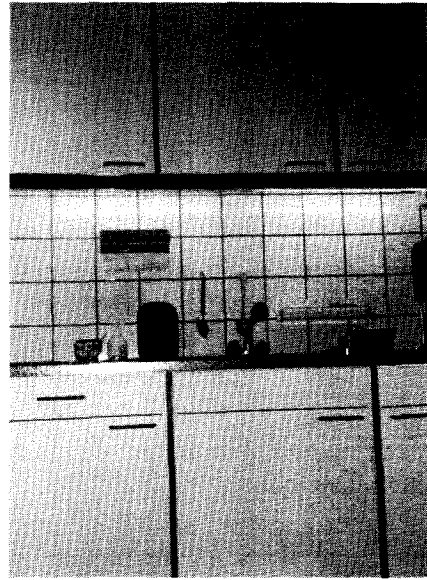
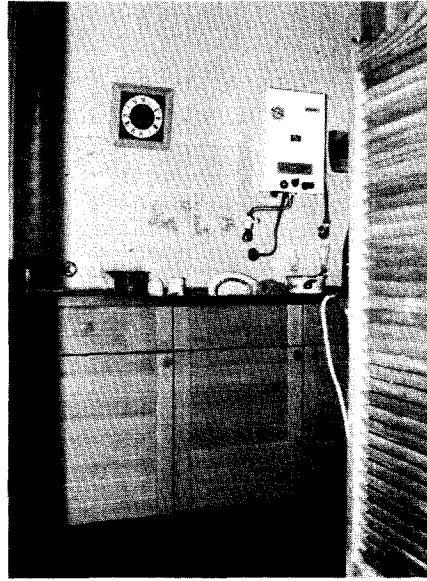
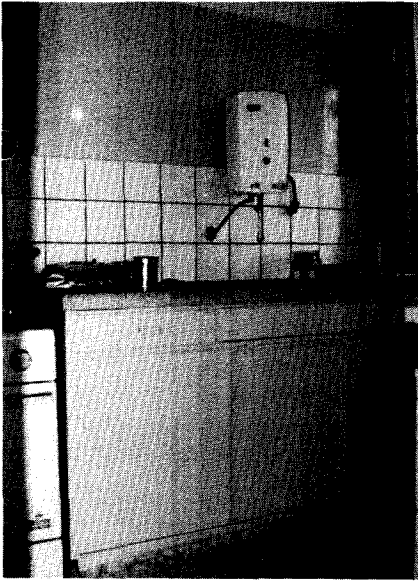
Bron: Taxatie-rapporten Morgenstond-flats, Den Haag.

Afb. 2.14 Verdeling van de uitgaven van huurders aan zelf aangebrachte voorzieningen, over de verschillende ruimten, flats Morgenstond, Den Haag, 1985 (N=164)

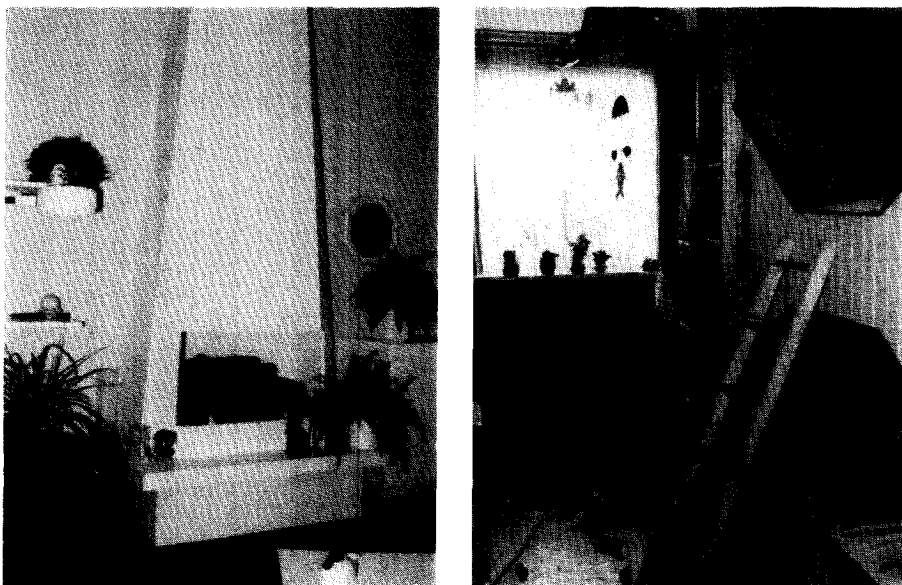


Bron: Taxatie-rapporten Morgenstond-flats, Den Haag.

Afb. 2.15 Linksboven standaard keuken van een vier-kamerwoning; rechtsboven keukenverbetering getaxeerd op f. 3.070, linksonder f. 3.450 en rechtsonder f. 6.400, flats Morgenstond, Den Haag



Afb. 2.16 Een 'open haard' en bedombouw, flats Morgenstond, Den Haag



foto's: Schade Experts Thomas Howell Kiewit (Nederland) B.V., Den Haag.

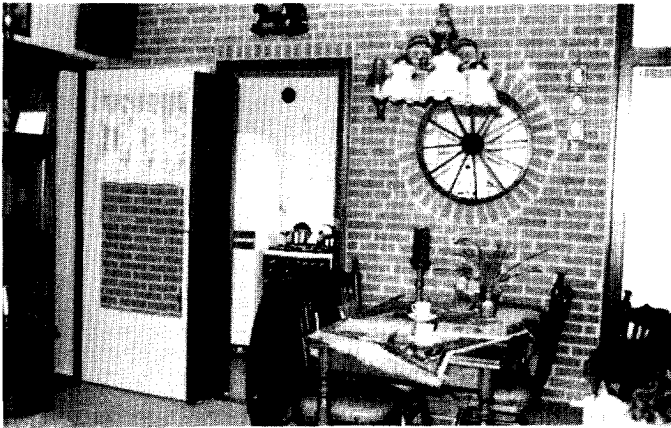
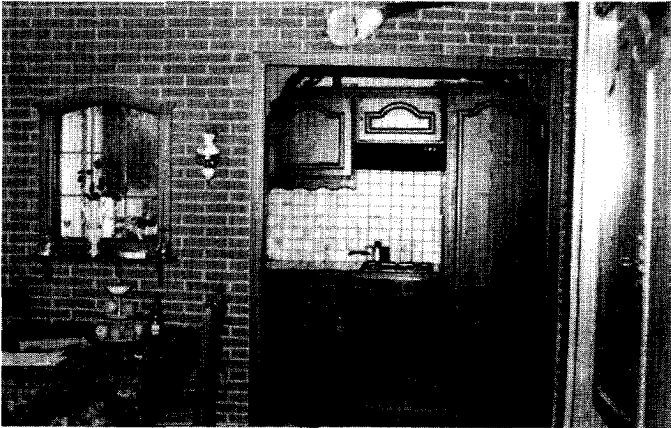
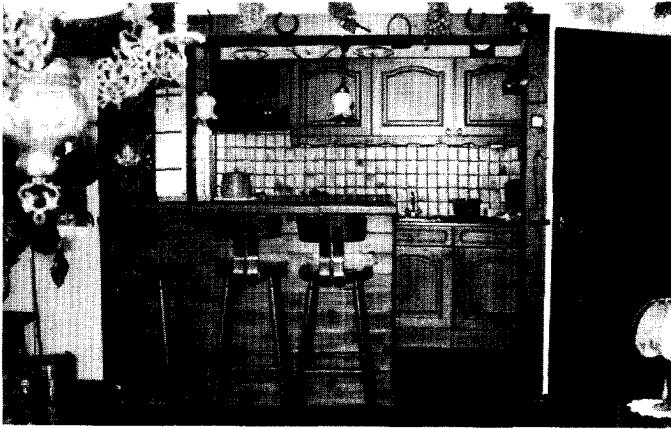
In afb. 2.17 zijn foto's opgenomen van drie verschillende manieren, waarop bewoners de afscheiding tussen woonkamer en keuken hebben vormgegeven. In verschillende woningen is de wand tussen deze ruimten (half) open gemaakt, bijvoorbeeld door middel van een eetbar. Maar ook een extra visuele opening, zoals een raam of een ingemetseld wagenwiel valt bij een enkel huishouden bijzonder in de smaak.

Op grond van de in de Morgenstondflats uitgevoerde taxaties kan worden geconcludeerd, dat de meeste huurders vooral uitgaven hebben gedaan aan de vloer- en wandafwerking en de gordijnen in de woon- en slaapkamers. Het is slechts een kleine groep huishoudens, die hoge kosten maakt voor verbetering van de badkamer en/of keuken. Ook creatieve bouwsels, als een 'open haard', bedombouw of ingemetseld wagenwiel zijn uitzondering.

2.8 Samenvatting

Tot aan het midden van de jaren zeventig was de omzet van de doe-het-zelf-branche gering. Daarna is er, met uitzondering van een lichte terugval in begin jaren tachtig, een gestage groei van de omzetcijfers.

Afb. 2.17 Diverse afscheidingen tussen woonkamer en keuken, flats Morgenstond, Den Haag



foto's: Schade Experts Thomas Howell Kiewit (Nederland) B.V., Den Haag.

Vanaf 1984 is er een gemiddelde stijging van een kleine 5% per jaar. In 1992 was de totale omzet in Nederland ruim 5,3 miljard gulden.

Per hoofd van de bevolking liepen de uitgaven aan doe-het-zelf-benodigdheden op van f. 10 in 1961 tot f. 235 in 1981 (Admedia, 1981, in: Priemus, 1984: 117). In 1987 werd berekend dat eigenaar-bewoners gemiddeld f. 1.103 op jaarbasis hadden besteed aan doe-het-zelfwerkzaamheden en huurders f. 651 (Baartmans e.a., 1987: 59). Bunk (1989) becijferde dat huurders gemiddeld f. 764,- per jaar aan doe-het-zelf-productie besteden. Volgens zijn berekeningen zouden eigenaar-bewoners gemiddeld een bedrag van f. 2.045,- aan woningonderhoud en -verbetering hebben uitgegeven (waarvan f. 1.309,- in de formele sector en f. 634,- in de zogenaamde huishoudelijke en communale sector).

Zowel in de onderzoeken van Baartmans et al. (1978) als van Bunk (1989), waarin verslag wordt gedaan over hun landelijk representatieve enquêtes met betrekking tot doe-het-zelfactiviteiten van bewoners, wordt geconcludeerd dat eigenaar-bewoners ongeveer twee keer zoveel karweien in hun woning uitvoeren als huurders. Wanneer onderscheid wordt gemaakt in verschillende categorieën karweien, blijken eigenaar-bewoners ten opzichte van huurders vooral (technisch) ingewikkelde en 'zware' karweien zelf aan te pakken. Voor wat betreft de binnenafwerking van de woning is er weinig verschil tussen de activiteiten van eigenaar-bewoners en huurders.

Aan de hand van twee verschillende case-studies is meer gedetailleerd inzicht verkregen in de omvang van huurderszelfwerkzaamheid. Het betrof een woningdossier-onderzoek en bewonersenquête in een ERA-flat in Zoetermeer (prijspeil 1983) en de analyse van taxatierapporten van de zogenaamde Morgenstondflats in Den Haag (prijspeil 1985).

In de ERA-flat zijn drie verschillende soorten kosten opgenomen, die als maatstaf kunnen worden gebruikt voor doe-het-zelf-activiteiten. Het betrof de bij mutatie aan de vertrekkende huurder in rekening gebrachte schade, de door nieuwe huurders betaalde overnamekosten voor woningverbetering en de volgens de zittende huurders gepleegde investeringen in hun woning. Voor zover er in de leeggekomen woningen schade werd aangetroffen (32%) valt op dat deze gering is. Bij 86% van de schadegevallen bedraagt de opgenomen schade minder dan f. 200. Meestal gaat het om mankementen aan de inbouw.

Door 56% van de opvolgende huurders zijn aan de vertrekkende huurder overnamekosten betaald voor woningverbetering. Veruit de meeste van hen noemden het betaalde bedrag 'goedkoop' tot 'redelijk' voor hetgeen werd overgenomen. Gemiddeld betaalde men f. 510. Het hoogst betaalde bedrag was f. 2.000.

Door de zittende huishoudens werd gemiddeld f. 2900 besteed in hun woning; 63% gaf in totaal minder dan f. 3.000 uit; 13% meer dan f. 5.000. Voor minder dan een tiende van de veranderingen, zeiden deze bewoners te zijner tijd te proberen van de nieuwe huurder een overnamevergoeding te krijgen.

In de zogenaamde Morgenstondflats in Den Haag zijn in verband met een plotselinge, algehele ontruiming van het complex, volgens een in overleg met de bewoners

totstand gekomen regeling, taxaties verricht van de dagwaarde van de aangebrachte woningverbetering. Van 73% van de aanwezige vier-kamerwoningen waren gedetailleerde taxatie-rapporten beschikbaar. Hieruit bleek dat de gemiddelde totale dagwaarde van de zelf aangebrachte voorzieningen werd getaxeerd op f. 3.438 (peiljaar 1985).

Het merendeel van de huishoudens had vooral uitgaven gedaan voor de vloer- en wandafwerking en de gordijnen in de woon- en slaapkamers. Er was een kleine groep huishoudens met een totale taxatie van f. 6.000 of meer (17 van de 164 huishoudens). Deze groep huishoudens had vooral hoge kosten gemaakt in de badkamer en keuken.

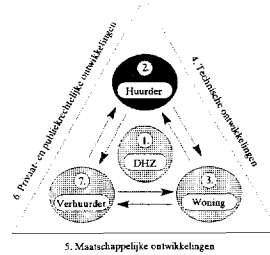
Uit de landelijk representatieve onderzoeken en de twee case-studies blijkt dat huurders gemiddeld de helft van het totaal aantal doe-het-zelf-activiteiten verrichten van eigenaar-bewoners. Voor wat betreft de werkzaamheden aan de binnenaafwerking is er echter nauwelijks verschil.

De uitgaven van huurders betreffen vooral de afwerking van hun woning. Er is een kleine groep huurders (grovweg 10%), die aanzienlijke investeringen in hun woning pleegt. Deze hoge uitgaven worden ook bij huurders vooral gedaan in de badkamer en keuken.



Voor wat betreft doe-het-zelf-activiteiten aan de binnenafwerking is er nauwelijks verschil tussen huurders en eigenaar-bewoners.

KENMERKEN VAN ZELFWERKZAME HUURDERS



3.1 Inleiding

Wat beweegt huurders om te doe-het-zelven in hun woning en welke eigenschappen kenmerken zelfwerkzame huurders? Deze vragen staan in dit hoofdstuk centraal. Eerst wordt onder andere aan de hand van de eerder in dit rapport behandelde landelijk representatieve onderzoeken van Baartmans, Meijer en Van Schaik (1987) en Bunk (1989) nader ingegaan op de motieven om zelfwerkzaam te zijn (par. 3.2).

Vervolgens wordt aandacht besteed aan de handigheid van doe-het-zelvers. Door Coolen en Hilkuysen van het Onderzoeksinstituut OTB is in het kader van hun studie naar de (toepassings)mogelijkheden van de zogenaamde niet-metrische principale componenten-analyse een vergelijking gemaakt van vier verschillende gegevensbestanden met betrekking tot door bewoners uitgevoerde doe-het-zelf-werkzaamheden. De door de onderzoekers geanalyseerde statistische methode bleek een goed middel om veertig verschillende activiteiten tot enkele clusters van werkzaamheden samen te brengen en uitspraken te kunnen doen over de handigheid van doe-het-zelvers (par. 3.3).

Daarna komt de vrije-tijdsbesteding aan bod. Uit verschillende tijdsbestedingsonderzoeken is naar voren gekomen welke plaats doe-het-zelven inneemt tussen andere vormen van vrije-tijdsbesteding van de Nederlandse bevolking. Enerzijds gaat het hierbij om de relatie tussen de totale hoeveelheid 'vrije tijd' van bewoners en hun (tijds)investeringen in zelfwerkzaamheid. Anderzijds geven de verschillende tijdsbestedingsonderzoeken inzicht in eventuele verbanden tussen doe-het-zelven en het inkomen en de opleiding van bewoners. In het kort wordt ook aandacht besteed aan de vraag of stijgende werkloosheid leidt tot meer zelfwerkzaamheid (par. 3.4).

Over de arbeidsinspanning van doe-het-zelvers, uitgesplitst naar soort activiteit en de hulp van familie en vrienden daarbij, is materiaal verzameld bij een nieuwbouwcomplex in Huizen. De toekomstige huurders van deze woningen kregen de mogelijkheid het casco zelf af te bouwen. Negentien huishoudens hebben in een dagboek bijgehouden hoe vanaf de sleutel-uitreiking tot het moment van verhuizen het afbouwen is

verlopen. Over dit zogenaamde Jubileumplan is reeds eerder een evaluatie-rapport gepubliceerd (Hoenderdos en Metselaar, 1990). De analyse van de dagboeken was daarin echter nog buiten beschouwing gebleven. Voor zover mogelijk worden de dagboeken uit Huizen vergeleken met landelijk representatieve gegevens (par. 3.5).

3.2 Motieven

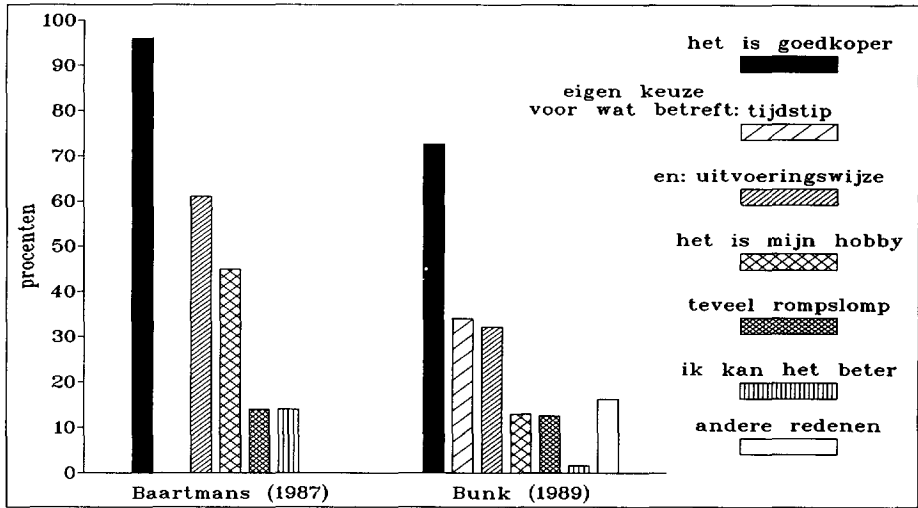
Bij de inperking van het dissertatie-onderzoek is reeds aangegeven vanuit welke behoeften bewoners tot zelfwerkzaamheid kunnen worden aangezet (par. 1.2.2). Hierbij werd gesteld dat de meest extreme vormen van behoefte-vervulling door middel van zelfwerkzaamheid buiten het kader van het onderzoek vallen. Het betreft enerzijds het voorzien in een warm, droog en veilig onderkomen (zoals bij daklozen) en het oplossen van min of meer acute woningnoodsituaties (zoals bij krakers) en anderzijds het verheffen van zelfwerkzaamheid tot een hoger doel op zich, met name als mogelijkheid voor individuele ontplooiing. Deze uiterste categorieën doe-het-zelvers hebben zeer specifieke problemen en eigen doelstellingen. Bovendien vormen ze in Nederland relatief een minderheid.

Uit onderzoeken van Baartmans et al. (1987) en Bunk (1989), waarvan de opzet en verantwoording reeds zijn besproken in resp. par. 2.4 en par. 2.5, komt een vergelijkbaar algemeen beeld naar voren van de motieven van de huis-tuin-en-keuken-doe-het-zelver. Aan de respondenten is gevraagd naar de redenen, waarom de door hen aangegeven werkzaamheden aan hun woning in de doe-het-zelf-sfeer of juist door anderen zijn uitgevoerd.

Ondanks enkele verschillen bij de aan de respondenten voorgelegde antwoordmogelijkheden blijkt uit beide onderzoeken dat kostenbesparing veruit de belangrijkste reden is voor huurders om te doe-het-zelven (afb. 3.1). Eigen keuze voor wat betreft het moment van de uitvoering ('je kunt zelf bepalen wanneer het gebeurt') en/of de wijze waarop het gebeurt ('dan wordt het precies zo uitgevoerd als ik het wil') komen duidelijk op de tweede plaats. De respondenten van het onderzoek van Baartmans et al. noemden vaker 'hobby' als motief (45% versus 13% van de respondenten bij het onderzoek van Bunk). Er is door Baartmans et al. echter ook gevraagd een rangorde aan te geven van de verschillende redenen. Dan blijkt slechts 10% van de huurders 'hobby' als belangrijkste reden aan te geven.

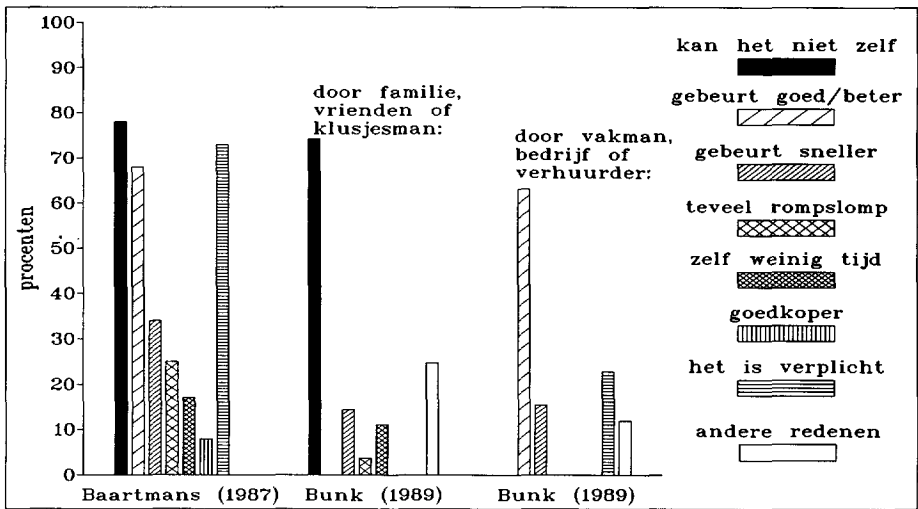
Voor wat betreft de tegenvraag, waarom huurders juist werkzaamheden uitbesteden, is de vraagstelling van Baartmans et al. met die van Bunk moeilijker vergelijkbaar. Baartmans et al. vroegen naar de reden van bewoners om karweien door een officieel vakman of bedrijf te laten uitvoeren. Bunk onderscheidde naast de formele sector (vakman, bedrijf en/of verhuurder) ook de niet-officiële dienstverlening (familie, vrienden, klusjesman). Bovendien liet Bunk de respondenten per uitgevoerde werkzaamheid aangeven, welke reden van toepassing was. Baartmans et al. beperkten hun vragenlijst aanzienlijk door de respondenten in meer algemene bewoordingen naar hun motieven te vragen. Bij al hun antwoordcategorieën ging het om 'bepaalde' karweien.

Afb. 3.1 Redenen van huurders om activiteiten aan de woning in de doe-het-zelf-sfeer te verrichten, volgens Baartmans e.a. (1987) en Bunk (1989)



Bron: Baartmans e.a., 1987: 76; Bunk, 1989: 51.

Afb. 3.2 Redenen van huurders om activiteiten aan de woning door anderen te laten uitvoeren, volgens Baartmans e.a. (1987) en Bunk (1989)



Bron: Baartmans e.a., 1987: 76; Bunk, 1989: 52.

Desalniettemin kan uit de uitkomsten van beide onderzoeken worden afgeleid, dat de meeste werkzaamheden door huurders worden uitbesteed, omdat men zichzelf er niet toe in staat acht (afb. 3.2). Daarnaast stellen de respondenten dat anderen de werkzaamheden kwalitatief beter uitvoeren ('garantie dat het goed gebeurt').

Bovendien speelt een belangrijke rol, dat het voor sommige karweien verplicht is, deze officieel - door een vakman of erkend bedrijf - te laten uitvoeren. In het onderzoek van Baartmans et al. werd dit door 73% van de huurders als reden genoemd om 'bepaalde' karweien officieel te laten uitvoeren. Bij het onderzoek van Bunk stelde 23% van de respondenten dat het voor bepaalde werkzaamheden verplicht is om het door een erkend bedrijf te laten doen; van de desbetreffende 44 karweien, die door de respondenten werden uitbesteed, ging het 19 keer om werkzaamheden aan de gasleidingen en/of de centrale verwarming en 20 keer om het laten vegen van de schoorsteen. De verplichting om dergelijke werkzaamheden door een erkend bedrijf of vakman te laten verrichten hangt nauw samen met de veronderstelde tekortschietende vaardigheid en kennis van doe-het-zelvers op dit gebied (zie par. 3.3). Werkzaamheden aan gasleidingen en de rookgasafvoer moeten gegarandeerd veilig worden uitgevoerd.

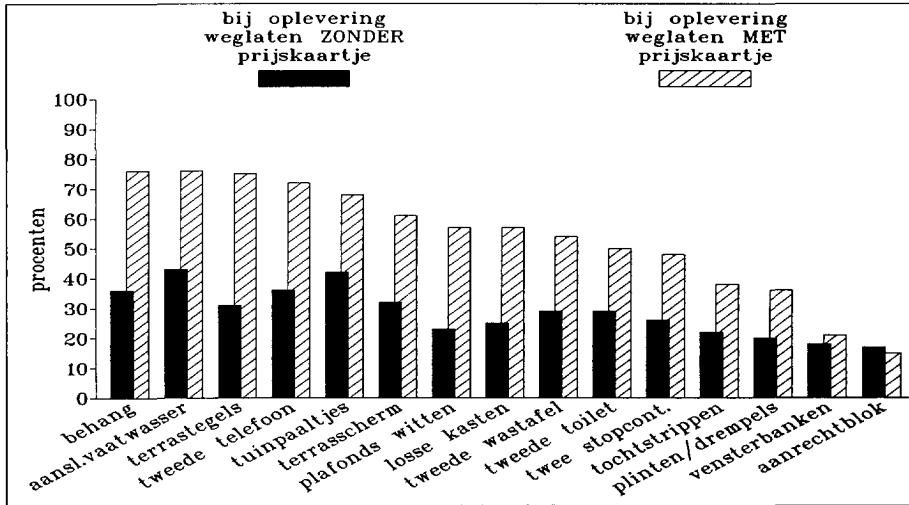
Kostenbesparing aan de ene kant en het ontbreken van voldoende eigen handigheid en deskundigheid om werkzaamheden zelf (goed en snel) te kunnen uitvoeren aan de andere kant blijken de belangrijkste motieven om te doe-het-zelven of juist bepaalde karweien uit te besteden.

In dit kader is ook een onderzoek van Progresbouw uit 1981 interessant. In opdracht van deze vereniging van industriële woning- en utiliteitsbouwers, zijn destijds door Tym's Onderzoek Service in Den Haag 598 vraaggesprekken gevoerd. Helaas geeft het onderzoeksrapport geen verantwoording van de representativiteit van de steekproef en ontbreekt ook de gehanteerde vragenlijst, waardoor de uitkomsten van het onderzoek met de nodige voorzichtigheid geïnterpreteerd dienen te worden.

Begin jaren tachtig kwam in het kader van de bezuinigingen op de overheidsuitgaven een discussie op gang over het weglaten van de 'toeters en bellen' in de (sociale) woningbouw. Het onderzoek van Progresbouw had tot doel te achterhalen welke mogelijkheden de Nederlandse woonconsumenten zagen om soberder te bouwen. Aan de respondenten werd de fictieve situatie voorgelegd, dat er een nieuw eengezinshuis werd gebouwd, dat voor hen te duur zou zijn, maar dat men ten aanzien van verschillende voorzieningen kon aangeven waarop men zelf wilde bezuinigen.

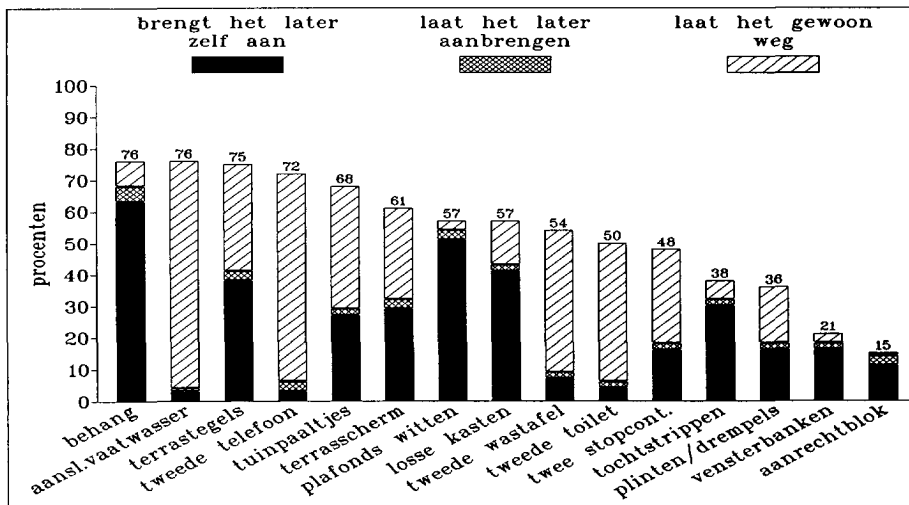
De besparingszin van de respondenten bleek in eerste instantie - zonder dat er kostprijgegevens aan de voorzieningen werden verbonden - veel geringer dan in tweede instantie, toen men ook de bijbehorende prijskaartjes kreeg gepresenteerd (afb. 3.3). Behalve ten aanzien van de voorzieningen 'vensterbanken' en 'aanrechtblok' vonden de respondenten gemiddeld twee keer zo vaak dat een voorziening achterwege kon blijven, als men wist welke besparing het opleverde.

Afb. 3.3 Voorzieningen, die volgens bewoners bij oplevering kunnen worden weggelaten zonder en met kennis van de bijbehorende prijskaartjes (N=598)



Bron: Progresbouw, 1981: 39.

Afb. 3.4 Voornemens om voorzieningen die in een casco ontbreken, later zelf aan te brengen of te laten aanbrengen (N=598)



Bron: Progresbouw, 1981: 40.

Uit de vervolgvraag, wat men zou doen als de voorzieningen daadwerkelijk niet geleverd zouden worden (afb. 3.4), blijkt dat men een aantal 'luke' voorzieningen definitief weglaat. Het betreft de aansluiting voor een vaatwasser, de aansluiting voor een tweede telefoon, een eventueel tweede wastafel en tweede toilet. Voorzieningen met betrekking tot de afwerking en inrichting (behang, plafonds witten, losse kasten, tochtstrippen, vensterbanken en aanrechtblok) is men van plan vooral zelf aan te brengen.

Worden de resultaten van de onderzoeken van Baartmans et al. en Bunk naast die van Progresbouw gelegd, dan blijkt hoe sterk zelfwerkzaamheid verweven is met kostenbesparing en de mogelijkheid tot eigen keuze van de bewoners. Doe-het-zelvers verrichten hun activiteiten vooral omdat het goedkoper is en omdat het precies wordt zoals ze zelf willen op het voor hen geschikte moment. Als van de andere kant wordt gevraagd hoe kostenbesparing kan worden bereikt, geven bewoners aan dat bepaalde, door hen als luke beoordeelde voorzieningen achterwege kunnen blijven. Van voorzieningen op het gebied van de inrichting en uitrusting van de woning, die in hoge mate de 'sfeer' van de woning bepalen, zegt men deze later met zelfwerkzaamheid te realiseren. Ongeveer de helft van de respondenten van het Progresbouwonderzoek zegt onder de gegeven condities later zelf te behangen, te witten en losse kasten te plaatsen. Slechts 11% gaat zover dat men zegt ook zelf het aanrechtblok te zullen plaatsen. Deze uitspraken komen in hoge mate overeen met de aard en omvang van zelfwerkzaamheidsactiviteiten, zoals die in bestaande huurwoningen reeds blijken voor te komen (zie hoofdstuk 2).

De mogelijkheid van eventuele woonlastenbesparing door zelfwerkzaamheid is ook onderzocht door Jeanet Kullberg (1991) in het kader van haar dissertatie 'Stille strijd tegen de scheefheid'. Zij analyseerde aan de hand van 35 verschillende strategieën voor lagere inkomens-groepen om de woonlasten te verlichten, hoe de beheersbaarheid van de individuele woonuitgaven kan worden vergroot, opdat bewoners bepaalde uitgaven kunnen verlagen, bijvoorbeeld tegen inlevering van comfort of door eigen arbeidskracht te benutten (Kullberg, 1991: 231).

Drie van de 35 door haar onderzochte strategieën hadden betrekking op zelfwerkzaamheid, te weten:

- het zelf afbouwen van een woning. Ze concludeerde dat de opbrengsten hiervan hooguit enkele tientallen guldens per maand zouden zijn, als er een bevredigende wijze van vergoeden wordt gecreëerd (Kullberg, 1991: 92);
- het zelf uitvoeren van onderhoud: opbrengsten ook hooguit enkele tientjes per maand (Kullberg, 1991: 151);
- het zelf verbeteren van de woning: opbrengsten zeer verschillend en afhankelijk van de aard en omvang van de verbetering. Na aftrek van materiaalkosten zou het voor huurders gemiddeld om f. 4,- per maand gaan (Kullberg, 1991: 173).

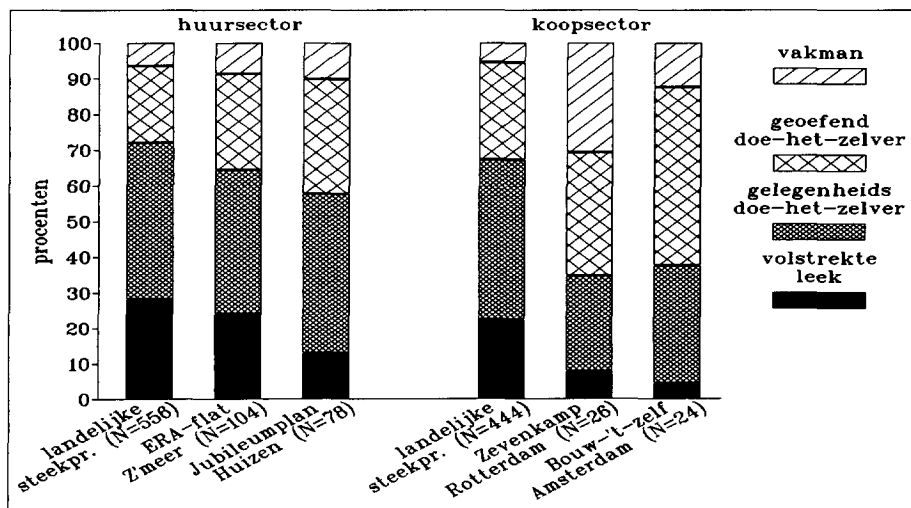
In par. 5.4.2 'Aanvangshuurvaststelling, huurprijsaanpassing en IHS' èn in hoofdstuk 6 'Zelfwerkzaamheidsbeleid van sociale verhuurders' wordt verder ingegaan op de financiële aspecten van huurderszelfwerkzaamheid.

3.3 Handigheid

In het kader van het meerjarige OTB-onderzoeksproject 'Zelfwerkzaamheid in de volkshuisvesting' zijn verschillende case-studies verricht. Bij een aantal daarvan is de bewoners gevraagd naar hun handigheid op doe-het-zelf-gebied. Het materiaal van vier van deze case-studies is gebruikt om de toepassingsmogelijkheden van de zogenaamde niet-metrische principale componenten-analyse (waarover straks meer) in beeld te brengen. Dit statistisch onderzoek is uitgevoerd door Coolen en Hilkhuyzen van het Onderzoeksinstituut OTB, die ik dank voor hun opmerkingen bij de concept-versie van deze paragraaf.

De gebruikte basis-gegevens voor de statistische bewerking omvatten in de eerste plaats een enquête onder de huurders van een ERA-flat in Zoetermeer, welk onderzoek in 1983 is uitgevoerd en waarvan in par. 2.6 de opzet reeds is besproken. De tweede case-study heeft betrekking op het eerder genoemde Jubileumplan in Huizen. Medio 1982 nam woningbouwvereniging Huizen ter ere van haar zeventig-jarig jubileum het initiatief voor de bouw van 93 casco-woningen in de sociale huursector. De toekomstige bewoners van de woningen konden in verschillende sessies van inspraak-avonden zelf de indeling en uitrusting van hun woning bepalen. Daarnaast werden ze in de gelegenheid gesteld de door de aannemer opgeleverde casco's zelf af te bouwen. Van het Jubileumplan in Huizen is eveneens door het Onderzoeksinstituut OTB een evaluatie-rapport gepubliceerd (Hoenderdos en Metselaar, 1990). De derde nader geanalyseerde bewoners-enquête behelst het zelfbouw-project Zevenkamp in Rotterdam. In 1982 startte de gemeente Rotterdam een proefproject van 28 woningen, uitgevoerd als houtskeletbouw patio-bungalows in de toen geldende premie-A-koopsector. De bewoners bouwden de woningen geheel zelf. Het project in de wijk Zevenkamp is samen met het vervolgproject in de Rotterdamse wijk Beverwaard door het Onderzoeksinstituut OTB geëvalueerd (Priemus e.a., 1989). Tenslotte gebruikten Coolen en Hilkhuyzen bij hun onderzoek een enquête, die is gehouden onder de bewoners van het project bouw-'t-zelf-huizen in Amsterdam. Het idee voor de bouw-'t-zelf-huizen werd eind 1983 gelanceerd door de gemeente Amsterdam. Het project houdt het midden tussen de projecten in Rotterdam en Huizen. Qua zelfwerkzaamheidsmogelijkheden lijkt het veel op het Jubileumplan; de toekomstige bewoners voltooiden zelf de door de aannemer opgeleverde casco's van de eengezinsrijenhuizen. De acht premie-koopwoningen in de Venserpolder, resp. negentien woningen in de Watergraafsmeer werden daarentegen gesubsidieerd volgens de premie-koopregeling. De totstandkoming van de bouw-'t-zelf-huizen is nauw gevolgd door Van Bokhoven van het Onderzoeksinstituut OTB. Door hem zijn destijds bewoners-enquêtes afgenomen en beschreven, wat echter niet in een publikatie uitmondde. Bij bovengenoemde vier case-studies is de vraagstelling aan de bewoners voor wat betreft hun doe-het-zelf-handigheid steeds hetzelfde geweest. In eerste instanties is de respondenten gevraagd aan te geven of men zichzelf een volstreekte leek, een gelegenheids doe-het-zelver, een geoefend doe-het-zelver of een vakman vond. De uitkomsten hiervan zijn vergeleken met een landelijk representatieve steekproef onder huurders en eigenaar-bewoners, zoals die is uitgevoerd door Baartmans et al. (1987) (afb. 3.5).

Afb. 3.5 Beoordeling van de eigen handigheid op doe-het-zelf-gebied van de bewoners van een ERA-flat in Zoetermeer (1983), het Jubileumplan in Huizen (1990), het zelfbouwproject Zevenkamp in Rotterdam (1989) en de Bouw-'t-zelf-huizen in Amsterdam (1986) in vergelijking met een landelijk representatieve steekproef onder huurders en eigenaar-bewoners (1987)

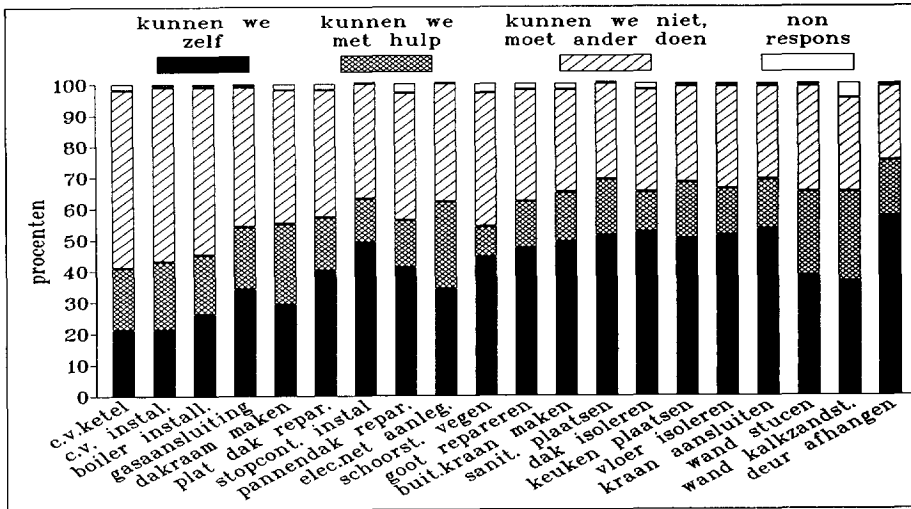


Bron: Hoenderdos en Metselaar, 1985: 161; Hoenderdos en Metselaar, 1990: 135; Priemus e.a., 1989: 175; Van Bokhoven, 1986 (niet gepubliceerd); Baartmans e.a., 1987 (secundaire analyse Meijer, 1993).

Het verschil in doe-het-zelf-handigheid tussen huurders en eigenaar-bewoners blijkt in het algemeen niet noemenswaardig. Gemiddeld vindt een kwart van de Nederlanders zichzelf een volstrekte leek op doe-het-zelf-gebied; ruim 44% noemt zichzelf een gelegenheds doe-het-zelver. Een kleine 24% zegt een geoeffend doe-het-zelver te zijn en slechts 6% ziet zich als een 'vakman' (Baartmans e.a., 1987; secundaire analyse Meijer, 1993).

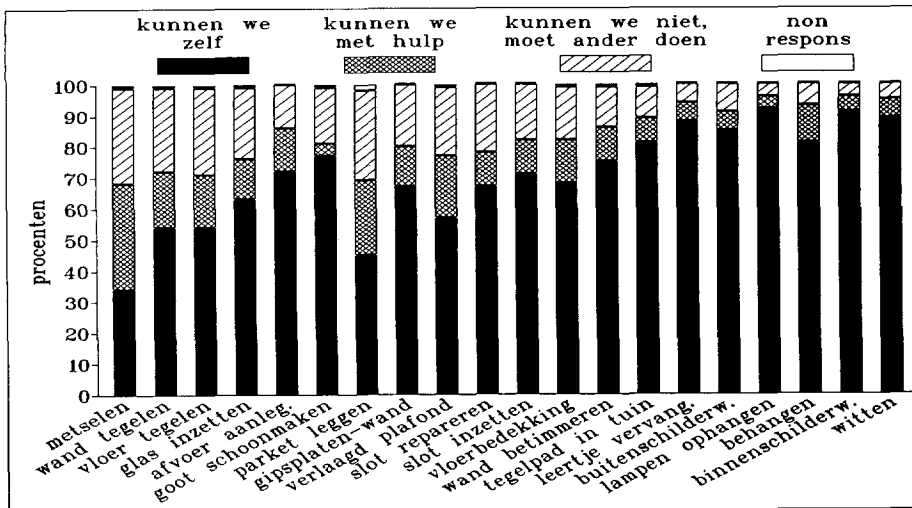
De bewoners van de ERA-flat in Zoetermeer voldoen qua handigheid aan het gemiddelde beeld. De afbouwers van het Jubileumplan in Huizen, het enige andere huurwoningcomplex, dat in het onderzoek van Coolen en Hilkhuysen is betrokken, vinden zichzelf handiger dan de gemiddelde Nederlander. Het percentage bewoners, dat zichzelf hier 'volstrekte leek' noemt is twee keer zo laag als gemiddeld. Zoals valt te verwachten werden op doe-het-zelf-gebied weinig ervaren huurders minder aangetrokken door de mogelijkheden van het plan. De eigenaar-bewoners in Amsterdam en Rotterdam beoordeelden hun eigen handigheid ook hoger dan gemiddeld. In het project Zevenkamp vond zelfs 31% van de respondenten zichzelf een vakman (vijf keer zoveel als het landelijk gemiddelde). Van de vier aan de orde zijnde zelfbouw-projecten was dit project ook het meest vergaande.

Afb. 3.6 Frequenties van antwoorden op de eerste helft van een lijst met veertig doe-het-zelf-werkzaamheden, zoals voorgelegd in vier verschillende case-studies (N=244)



Bron: Coolen en Hilkhuisen, 1992: 5.

Afb. 3.7 Frequenties van antwoorden op de tweede helft van een lijst met veertig doe-het-zelf-werkzaamheden, zoals voorgelegd in vier verschillende case-studies (N=244)



Bron: Coolen en Hilkhuisen, 1992: 5.

Behalve naar een subjectieve beoordeling van hun doe-het-zelf-handigheid is de respondenten bij de verschillende case-studies gevraagd naar hun capaciteiten ten aanzien van het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden. Aan de hand van een lijst van veertig werkzaamheden konden de respondenten aangeven welke karweien het huishouden zelf kan uitvoeren, bij welke men denkt hulp nodig te hebben, danwel welke werkzaamheden in het geheel niet zelf gedaan kunnen worden en die men indien nodig dus door een ander zal laten doen.

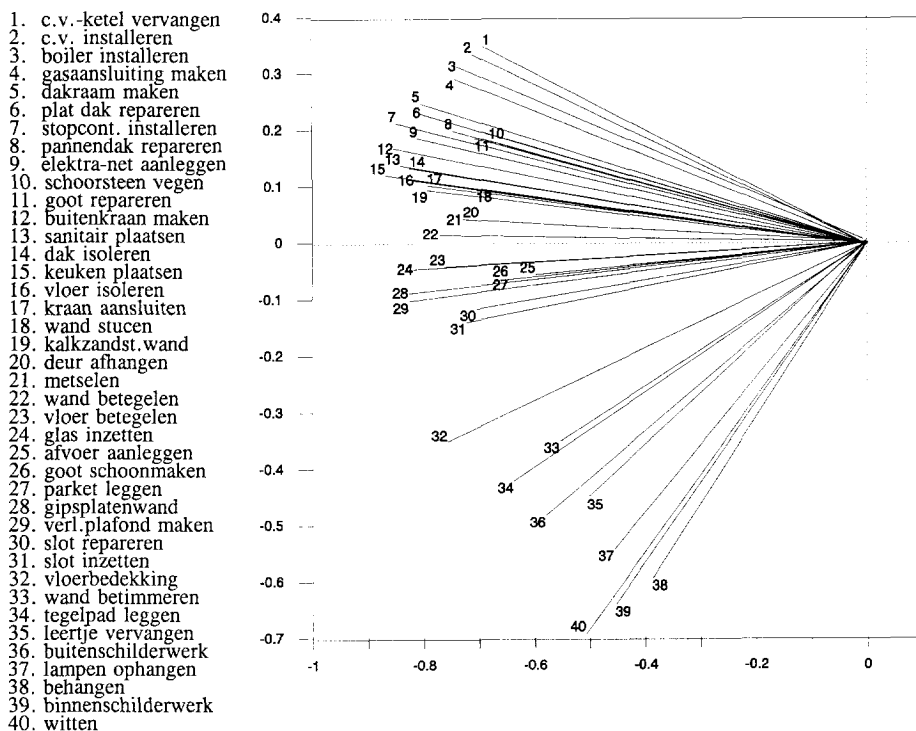
De frequentie-verdeling van de gezamenlijke antwoorden van de respondenten van de vier case-studies geeft inzicht in de gemiddelde handigheid bij alle veertig werkzaamheden (afb. 3.6. en afb. 3.7). Het is duidelijk, dat technisch ingewikkelde klussen als centrale verwarming installeren en c.v.-ketel vervangen laag scoren als doe-het-zelf-activiteit; terwijl voor lampen ophangen, behangen, schilderen en witten de meeste respondenten hun hand niet omdraaien.

De uitgebreide lijst van werkzaamheden biedt mogelijkheden voor nadere analyse. Met name is interessant te achterhalen welk verband er is tussen de handigheid bij verschillende werkzaamheden. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van zogenaamde multivariate data-analyse technieken, die onderzoekers ten dienste staat bij het identificeren van groepen van variabelen, om structuur te herkennen in een set van variabelen en mogelijk het aantal variabelen te beperken voor verdere bestudering. De klassieke Principale Componenten Analyse (PCA) is een voorbeeld van zo'n techniek om relaties te analyseren binnen een set numerieke variabelen.

In het hier aan de orde zijnde voorbeeld gaat het echter niet om numerieke variabelen. Ordinale variabelen, zoals bijvoorbeeld 'mate van handigheid' ('kunnen we zelf'; 'kunnen we met hulp'; 'kunnen we niet') en nominale variabelen, zoals bijvoorbeeld 'eigendomsvorm' ('huursector'; 'koopsector') lenen zich echter wel voor gebruik van Niet-Metrische Principale Componenten Analyse (NMPCA). Zeer in het kort komt NMPCA erop neer dat nominale en ordinale variabelen geschikt worden gemaakt voor PCA door 'optimale inschaling of transformatie' van deze typen variabelen, zodat ermee gerekend kan worden. Coolen en Hilkhuisen berekenden een tweedimensionale oplossing, dat wil zeggen dat de twee belangrijkste componenten werden afgeleid. De correlatie van de optimaal getransformeerde doe-het-zelf-activiteiten met de principale componenten (componenten-lading) is door hen grafisch weergegeven.

Hierbij worden de doe-het-zelf-activiteiten voorgesteld als vectoren in het platte vlak; de componenten-lading bepaalt hun richting. Het gewicht van een bepaalde doe-het-zelf-activiteit in de oplossing is hoger naarmate de lengte van de desbetreffende vector groter is. De werkzaamheid 'witten' (nr. 40) is in de twee-dimensionale oplossing bijvoorbeeld meer representatief dan de werkzaamheid 'afvoer aanleggen' (nr. 25).

Afb. 3.8 Grafische weergave van de 'componenten-lading' van de veertig verschillende doe-het-zelf-activiteiten.



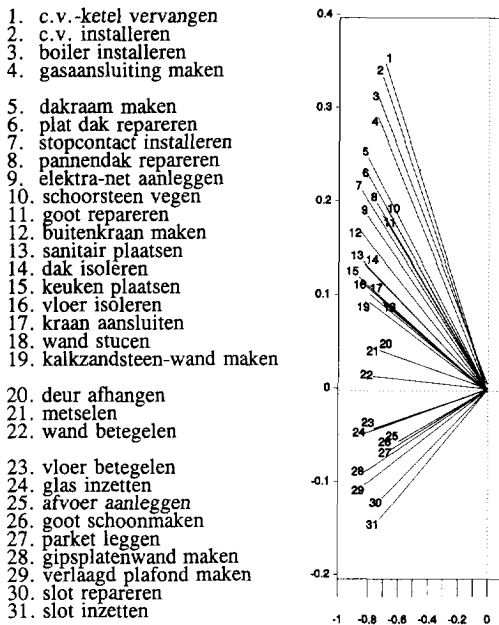
Bron: Coolen en Hilkuysen, 1992: 15.

De zogenaamde eigenwaarde van de eerste component was 0.52. Dit betekent dat de veertig vragen met betrekking tot de doe-het-zelf-activiteiten een grote hoeveelheid variantie gemeenschappelijk hadden. De eigenwaarde van de tweede component was .08. Vandaar dat de oplossing met de twee componenten 60% van de totale variantie in de doe-het-zelf-activiteiten verklaart, waarvan bijna 90% wordt verklaard door de eerste principale component. De eerste component bleek dus duidelijk dominant (Coolen en Hilkuysen, 1992: 16).

In de vector-weergave zijn reeds enigszins clusters van doe-het-zelf-werkzaamheden te onderscheiden. De onderste groep (nr. 32. 'vloerbedekking leggen'; nr. 33. 'wand betimmeren'; nr. 34. 'tegelpad in tuin leggen'; nr. 35. 'leertje in kraan vervangen'; nr. 36. 'buitenschilderwerk'; nr. 37. 'lampen ophangen'; nr. 38. 'behangen'; nr. 39. 'binnenschilderwerk' en nr. 40. 'witten') betreft activiteiten, die tamelijk eenvoudig zijn en zonder noemenswaardig risico in zelfwerkzaamheid kunnen worden uitgevoerd. Bovendien gaat het bijna allemaal om afwerkingswerkzaamheden, waarvan het gebruikelijk is dat huurders en eigenaar-bewoners die zelf uitvoeren.

De bovenste groep werkzaamheden bevat enkele sub-groepen, die duidelijk herkenbaar worden als hierop wordt ingezoomd (afb. 3.9). De eerste sub-groep (nr. 1 'c.v.-ketel vervangen'; nr. 2. 'c.v. installeren'; nr. 3. 'boiler installeren' en nr. 4. 'gasaansluiting maken') onderscheidt zich van de andere sub-groepen vanwege het risico van de activiteiten. Drie van de vier betreffen werkzaamheden waarbij aan de gasleiding wordt gesleuteld met het nodige gevaar van gaslekkage en ontploffing. De tweede sub-groep van werkzaamheden (nr. 5. 'dakraam maken'; nr. 6. 'plat dak repareren'; nr. 7. 'stopcontact installeren'; nr. 8. 'pannendak repareren'; nr. 9. 'elektra-net aanleggen'; nr. 10. 'schoorsteen vegen'; nr. 11. 'goot repareren'; nr. 12. 'buitenkraan maken'; nr. 13. 'sanitair plaatsen'; nr. 14. 'dak isoleren'; nr. 15. 'keuken plaatsen'; nr. 16. 'vloer isoleren'; nr. 17. 'kraan aansluiten'; nr. 18. 'wand stucen' en nr. 19. 'kalkzandsteen-wand maken') is iets minder risicovol dan de eerste subgroep. Onoordeelkundige uitvoering van de water- en elektrischeleidingen kan 'slechts' leiden tot lekkage resp. kortsluiting. Voor het grootste deel gaat het bij deze subgroep om werkzaamheden van traditionele beroepsgroepen met een specifiek vakmanschap (loodgieters, elektra-installateurs en schoorsteenvegers). Ook het isoleren van daken en vloeren is een activiteit, die vraagt om de nodige deskundigheid.

Afb. 3.9 Grafische weergave van de 'componenten-lading', ingezoomd op de bovenste groep werkzaamheden uit afb. 3.8.

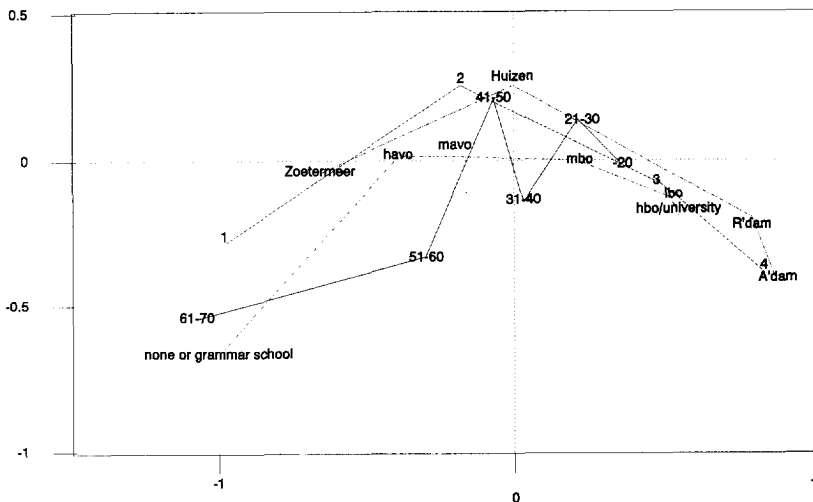


Bron: Coolen en Hilkhuisen, 1992: 19.

De werkzaamheden nr. 18 'wand stucen' en nr. 19 'kalkzandsteenwand maken' vormen een overbrugging naar de derde sub-groep werkzaamheden (nr. 20. 'deur afhangen'; nr. 21. 'metselen' en nr. 22. 'wand betegelen'). De clustering van deze werkzaamheden tot een aparte kleine groep kan opnieuw worden verklaard vanuit de benodigde vakkennis en vaardigheid. Stukadoren, metselen, tegelen en timmeren ('deur afhangen') zijn geen werkzaamheden, die je eenvoudig uit een boekje kan leren of even op een achternamiddag nadoet van een deskundige leermeester. Bij deze activiteiten is heel sterk het gezegde 'oefening baart kunst' van toepassing.

De vierde en laatste subgroep (nr. 23. 'vloer betegelen'; nr. 24. 'glas inzetten'; nr. 25. 'afvoer aanleggen'; nr. 26. 'goot schoonmaken'; nr. 27. 'parket leggen'; nr. 28. 'gipsplatenwand maken'; nr. 29. 'verlaagd plafond maken'; nr. 30. 'slot repareren' en nr. 31. 'slot inzetten') vormt het logische vervolg op de voorgaande drie sub-groepen. Terwijl de eerste activiteit van deze groep (nr. 23. 'vloer betegelen') een link legt met nr. 22. 'wand tegelen' uit de voorgaande groep, betreffen de overige activiteiten uit de groep vooral timmerwerk-achtige bezigheden, die met enige kennis van zaken, twee rechterhanden en goed gereedschap al snel tot een goed einde kunnen worden gebracht. Overigens is de activiteit nr. 25 'afvoer aanleggen' een vreemde eend in de bijt, omdat hiervan valt te verwachten dat deze behoort tot de tweede sub-groep met voornamelijk loodgietersklussen. Zoals hiervoor reeds vermeld, is echter de representativiteit van juist deze activiteit relatief gering, zodat aan de toedeling in de vierde groep ook niet teveel waarde mag worden gehecht.

Afb. 3.10 Gemiddelde componenten scores per categorie van de variabelen 'subjectieve handigheid' (categorie 1 tot/met 4), 'onderzochte case-study', 'leeftijd van de respondent' (in 6 categorieën) en 'opleidingsniveau'



Bron: Coolen en Hilkuysen, 1992: 23.

Naast de onderlinge relaties tussen de verschillende werkzaamheden bestudeerden Coolen en Hilkhuisen ook mogelijke verbanden met andere variabelen. Zij berekenden eerst de gemiddelde componenten scores van elke categorie van de variabelen 'subjectieve handigheid', 'onderzochte case-study', 'leeftijd van de respondent' en 'opleidingsniveau', die ze aan de NMPCA-oplossing wilden relateren. Vervolgens werden deze categorieën afgebeeld als punten in de Euclidische ruimte, gedefinieerd door de twee componenten (afb. 3.10).

Wat in de afbeelding onmiddellijk opvalt, is de volgorde van de antwoordcategorieën van de variabele 'subjectieve handigheid'. Waarde 1 'volstreckte leek', is uiterst links gesitueerd; waarde 2 'gelegenheids doe-het-zelver' iets links van de oorsprong; waarde 3 'geoeffend doe-het-zelver' rechts van de oorsprong en waarde 4 'vakman' uiterst rechts. Deze relatie vormt een bevestiging van de eerdere veronderstelling dat de eerste component de handigheid van de respondent representeert (Coolen en Hilkhuisen, 1992: 20).

Uit de NMPCA-analyse van de tweede variabele 'onderzochte case-study' resulteert een duidelijk en voorspelbaar verschil in handigheid van de desbetreffende bewoners. De ERA-flat in Zoetermeer ligt links in de afbeelding, het Jubileumplan Huizen in het midden en de zelfbouwhuizen in Rotterdam en Amsterdam uiterst rechts. De toekomstige eigenaar-bewoners van de twee laatstgenoemde projecten waren relatief zeer handig.

Voor wat betreft de leeftijd van de respondenten geeft de analyse het te verwachten beeld, dat met het stijgen van de leeftijd de handigheid op doe-het-zelf-gebied afneemt. Jonge mensen zijn actiever en fysiek beter in staat tot zelfwerkzaamheid.

Tenslotte is het resultaat van de variabele 'opleidingsniveau' enigszins verrassend. Respondenten met ten hoogste lagere school staan uiterst links in de figuur. HAVO, MAVO en MBO zijn min of meer geconcentreerd rond de oorsprong, terwijl zowel respondenten met hoogstens een lagere beroepsopleiding als respondenten met een HBO of universitaire opleiding rechts van de oorsprong zijn te vinden. Doe-het-zelf-handigheid komt dus zowel voor onder mensen met een specifieke beroepsopleiding (de timmerman, die in het weekend voor zichzelf klust) als onder de hoog-opgeleiden (de bureau-intellectueel, die 's avonds zijn handen laat wapperen). In onderstaande paragraaf 'Vrije-tijdsbesteding' wordt op de eventuele verbanden tussen zelfwerkzaamheid, opleiding en inkomen verder ingegaan.

Uit de niet-metrische componenten analyse, zoals Coolen en Hilkhuisen die toepasten, kan worden geconcludeerd, dat het mogelijk is om de mate van doe-het-zelf-handigheid van respondenten af te meten aan de aard van de werkzaamheden, die men zegt zelf te kunnen uitvoeren. De onderzoekers destilleerden vijf clusters van werkzaamheden, waarvan de handigheids-rangorde zich kenmerkt door het risico van en de benodigde kennis en ervaring voor het uitvoeren van de werkzaamheid. Het betreft achtereenvolgens de volgende groepen van activiteiten: 'gasfitterswerk'; 'installateurs-, schoorsteenveeg- en isolatiewerk'; 'stucadoor-, metsel-, tegel- en (complex) timmerwerk'; 'eenvoudig timmerwerk' en 'afwerking'.

Men is handiger, naarmate men zegt doe-het-zelf-werkzaamheden te kunnen verrichten uit een hogere categorie activiteiten, zoals door Coolen en Hilkuysen geformuleerd.

3.4 Vrije-tijdsbesteding

In hoofdstuk 2, waarin het verschijnsel zelfwerkzaamheid in Nederland wordt beschreven, is naar voren gekomen, dat veel gegevens over de aard en omvang van doe-het-zelven afkomstig zijn uit onderzoek naar vrije-tijdsbesteding.

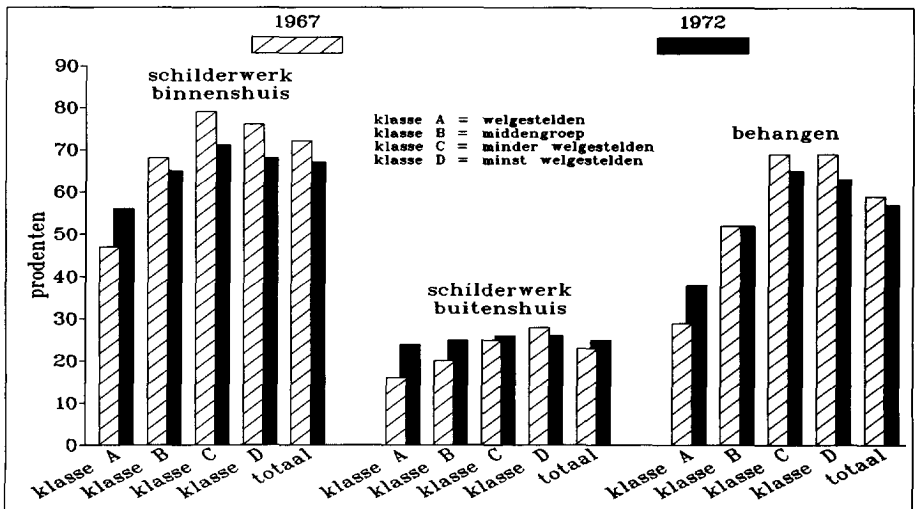
Wippler (1968) deed uitgebreid onderzoek naar de sociale determinanten van vrije-tijdsgedrag. In 1965 liet hij 1055 personen van 16 jaar en ouder in de provincie Groningen interviewen. De door hem gehanteerde definitie van 'vrije tijd' "... alle tijd die niet gebruikt wordt voor geregelde beroepsarbeid of andere geregelde dagelijkse werkzaamheden, gaan naar en komen van het werk, slapen, eten en lichamelijke verzorging", sloot aan bij de gebruikelijke definities op dit gebied.

Wippler onderscheidde 35 verschillende bezigheden, die hij door middel van een factoranalyse terugbracht tot 15 onderzoekbare factoren. Vervolgens ging hij van 26 variabelen na welke mogelijke verbanden er waren met de factor 'praktisch-nuttig vrije-tijdsgedrag', waartoe volgens zijn onderzoek de vrije-tijdsbezigheid 'zelf huis of woning opknappen' behoort. Zeven variabelen verklaarden gezamenlijk 31.4% van de variantie; hiervan waren de variabelen 'burgerlijke staat: gehuwd' (14.5% plus), 'geslacht: vrouw' (7.3% min) en 'urbanisatiegraad van de woongemeente: stad' (5.8% min) de drie belangrijkste. Praktisch-nuttig vrije-tijdsgedrag kwam volgens het onderzoek van Wippler dus vooral voor bij gehuwde mannen in een niet-stedelijke woonsituatie (Wippler, 1968: 118a).

Wippler veronderstelde dat mensen, die voor hun gevoel te veel vrije tijd hebben, een werksubstituut zoeken in praktisch-nuttig vrije-tijdsgedrag. Zijn onderzoeksresultaten steunen deze verwachting echter niet. Ook bleek deze vorm van vrije-tijdsbesteding geen economische functie te vervullen voor degenen, die ontevreden zijn met hun inkomen. Wippler kon geen relatie aantonen tussen het praktisch-nuttig vrije-tijdsgedrag en verschillen in sociaal-economische status van de respondenten (Wippler, 1968: 86).

In 1977 verrichtte Munters een studie naar stijgende en dalende cultuurgoederen op basis van de uitkomsten van het Tijdschrift en lezerskring Onderzoek Nederland 1967 (TON'67) en het Nationaal Onderzoek Persmedia 1972 (NOP'72) (zie ook par. 2.3). Hij onderzocht de verbanden van 58 verschillende items, variërend van het bezit van duurzame gebruiksartikelen, tot wijze van vakantiebesteding met vier welstandsklassen, waarin de respondenten werden verdeeld: klasse A 'welgestelden'; klasse B 'middengroep'; klasse C 'minder welgestelden' en klasse D 'minst welgestelden'. Zijn centrale onderzoeksvraag luidde: "Heeft zich tussen 1967 en 1972 met betrekking tot de onderzochte items een proces van herdistributie over de onderscheiden welstandsklassen voltrokken en zo ja in welke richting?"

Afb. 3.11 Percentages doe-het-zelf-activiteiten per welstandsklasse in 1967 en 1972 (volgens Munters)



Bron: Munters, 1977: 60-61.

Drie van de onderzochte items hadden betrekking op zelfwerkzaamheidsactiviteiten aan de woning: 'schilderwerk binnenshuis', 'schilderwerk buitenshuis' en 'behangen'. Voor deze activiteiten geldt in de onderscheiden periode van welvaartsgroei een zeer specifiek patroon: toename in de hoogste welstandsklasse(n) en afname in de laagste welstandsklasse(n) (afb. 3.11). Doe-het-zelven vormt dus een stijgend cultuuro goed.

Voor hogere welstandsklassen hebben deze bezigheden een positieve inkomenselasticiteit: hoe hoger de welvaart, des te hoger het niveau van de doe-het-zelf-activiteiten. Voor lagere welstandsklassen zijn doe-het-zelf-activiteiten een inferieur goed: hoe hoger de welvaart, des te lager het niveau van deze activiteiten (Priemus, 1984: 112).

Munters onderscheidde tevens bij zijn onderzoek de begrippen 'democratisering' (een ontwikkeling in de richting van méér sociale spreiding van het bezit of gebruik van bepaalde goederen) en 'exclusivering' (ontwikkeling in de richting van minder sociale spreiding). In het algemeen blijkt democratisering regel en exclusivering uitzondering. De door Munters in beschouwing genomen doe-het-zelf-activiteiten behoren alle drie tot de categorie 'zuivere opwaartse democratisering' (Munters, 1977: 99).

Volgens Knulst is ook de groep doe-het-zelvers die de grotere klussen aanpakt de laatste jaren een gevarieerd samengesteld gezelschap geworden. Hij constateerde dat de tijd dat alleen een bouwvakker in zijn avonduren een muur uitbreekt, een bad-

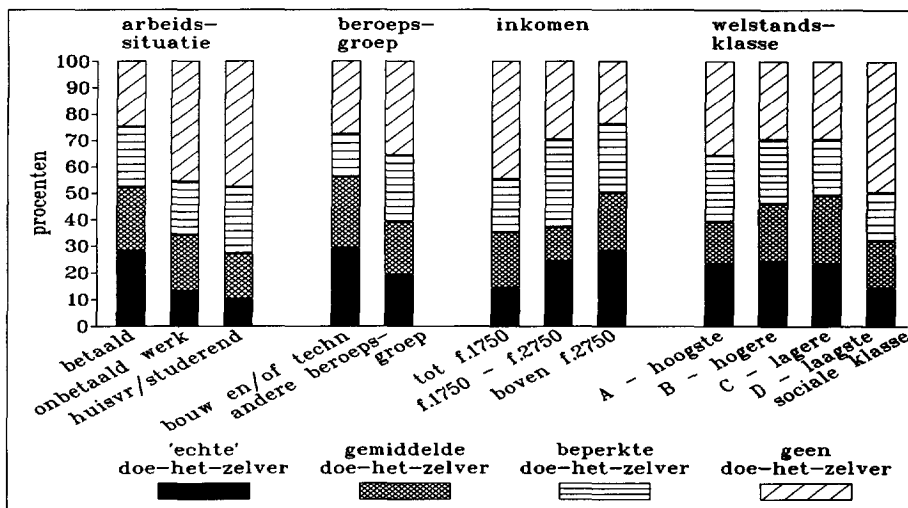
kamer inbouwt of centrale verwarming installeert, voorbij is (Knulst, 1983: 13, in: Groetelaers en Priemus, 1983).

Bij zijn beschrijving van het profiel van de doe-het-zelver baseerde Knulst zich op gegevens van een CBS/SCP-onderzoek uit 1977 en het Nationaal Onderzoek Pers-media 1979 (NOP'79). Voor de profielschets is door hem uitgegaan van de respondenten in deze onderzoeken, die regelmatig iets in de doe-het-zelf-sfeer ondernemen; 35% van de volwassen bevolking van Nederland. Deze groep kenmerkt zich als volgt:

- tweemaal zoveel mannen als vrouwen;
 - gehuwden in een gezin met kinderen zijn oververtegenwoordigd ten opzichte van alleenstaanden of personen in een gezin zonder kinderen;
 - een meer dan evenredige vertegenwoordiging van personen van 25 t/m 55 jaar;
 - laagste en hoogste inkomensgroepen zijn ondervertegenwoordigd;
 - de doe-het-zelvers hebben meestal een betaalde baan; onder uitkeringsgerechtigden en gepensioneerden komt zelfwerkzaamheid minder voor;
 - in de grote steden is het percentage doe-het-zelvers lager; daarentegen komt het doe-het-zelven vooral veel voor in forensengemeenten;
 - doe-het-zelvers zijn veelzijdig en druk bezet. Ze zijn significant actiever in vrijetijdsbezigheden (sport, uitgaan, lezen, openluchtrecreatie en verenigingsleven).
- (Knulst, 1983: 14-15, in: Groetelaers en Priemus, 1983)

Op basis van tijdsbudgetonderzoeken van het Sociaal en Cultureel Planbureau in achtereenvolgens 1975 en 1980 kwam Knulst tot nog een aantal belangrijke conclusies. Terwijl in de periode tussen 1975 en 1980 het tijdsbeslag van beroepsarbeid bij mannen met gemiddeld twee uur per week was afgenomen, vanwege het feit dat minder mannen een baan hadden en er minder overwerk werd verricht, bleven in diezelfde tijd de gemiddelde deelname en de tijdsbesteding aan klussen in huis gelijk. Zowel in 1975 als in 1980 was gemiddeld ca. 40% van de mannen gemiddeld ca. 4 uur per week bezig geweest met dit soort werk. Knulst berekende dat werkenden gemiddeld 4% van hun netto-vrije tijd besteden aan karweien aan de woning; werklozen of gepensioneerden daarentegen gemiddeld (slechts) 2.5%. Hij concludeerde dat de beschikbaarheid van veel vrije tijd weinig invloed heeft op de mate van doe-het-zelfwerk. In het algemeen is er geen toename van onderhoudswerk aan de woning als de werkkring wegvalt. Ook blijken degenen, die twintig tot dertig uur beroepsarbeid verrichten gemiddeld nauwelijks meer tijd aan doe-het-zelven te besteden dan personen met een (bijna) full-time baan. Overigens stelde Knulst dat de besteding van tijd en geld met betrekking tot doe-het-zelven twee heel verschillende zaken zijn. Terwijl 1980 een financieel 'topjaar' was voor wat betreft de omzet, nam de tijdsbesteding van Nederlanders aan zelfwerkzaamheid in dat jaar niet toe. Volgens hem kan zonder overdrijven worden geconcludeerd dat doe-het-zelfwerk gevoeliger reageert op veranderingen in de koopkracht dan op verschuivingen in de beschikbare tijd (Knulst, 1983: 16, in: Groetelaers en Priemus, 1983). De terugslag in de omzet van de doe-het-zelf-branchen na 1980 is ook op deze conclusie terug te voeren (zie afb. 2.1).

Afb. 3.12 Verdeling van de vier onderscheiden categorieën doe-het-zelvers over een aantal persoonlijke kenmerken (N=996)



Bron: Baartmans e.a., 1987: 72-75.

De meer recente gegevens van het landelijke representatieve onderzoek van Baartmans et al. (zie par. 2.4) onderschrijven het profiel en de conclusies van Knulst. Baartmans et al. gebruiken als maatstaf voor hun onderverdeling in categorieën doe-het-zelvers de hoeveelheid karweien, die de respondenten in de tijdspanne van één jaar aan hun woning hebben verricht. Hoe meer verrichte werkzaamheden, des te meer doe-het-zelver.

Onder de respondenten, die betaalde arbeid verrichten, dus degenen met relatief weinig vrije tijd, bevinden zich naar verhouding meer 'echte' doe-het-zelvers dan onder de groep die geen (betaalde) werkring heeft. Bovendien zijn bij de categorie 'echte' doe-het-zelvers, de respondenten met een bouw- en/of technisch beroep oververtegenwoordigd.

Daarnaast blijkt uit het onderzoek van Baartmans et al. dat naarmate het inkomen van de respondenten stijgt, de doe-het-zelf-activiteit toeneemt. De door de onderzoekers gehanteerde verdeling naar sociale klassen (gebaseerd op genoten opleiding en beroep) geeft overigens een gevarieerder beeld. In de laagste sociale klasse (D) zijn de 'echte' doe-het-zelvers veruit ondervertegenwoordigd, terwijl de categorie 'niet-doe-het-zelvers' hier het grootst is. De respondenten uit de andere drie sociale klassen verschillen niet zoveel. Hooguit kan gesteld worden dat de categorie 'niet-doe-het-zelvers' in de hoogste sociale klasse (A) is oververtegenwoordigd (Baartmans e.a., 1987: 73-74).

De plaats, die doe-het-zelven inneemt in de vrije-tijdsbesteding van Nederlanders blijkt nauwelijks te worden bepaald door de hoeveelheid netto vrije tijd, maar veel

meer door het besteedbaar inkomen. Wippler kon eind jaren zestig (nog) geen relatie aantonen tussen zogenaamd praktisch-nuttig vrije-tijdsgedrag en sociaal-economische status. Uit latere onderzoeken, die plaatsvonden in de tijd van de belangrijke omzet-groei in de doe-het-zelf-branche, blijkt dat mensen uit lage inkomenscategorieën het minst zelfwerkzaam zijn.

Toename van vrije tijd en afname van het inkomen (zoals het geval bij werkloosheid) vormen geen stimulans om te gaan doe-het-zelven.

3.5 Arbeidsinspanning en hulp van anderen

In hoofdstuk 2 is reeds aan de orde geweest welke soorten doe-het-zelf-activiteiten huurders in hun woning verrichten. In het onderstaande wordt nader ingegaan op de arbeidsinspanning die hiermee is gemoeid en de hulp, die men van anderen krijgt bij het doe-het-zelven.

Het onderzoek van Bunk, waarvan in par. 2.5 de opzet is besproken, bevat gedetailleerde gegevens over het aantal bestede uren zelfwerkzaamheid van een representatieve groep huurders. Via de tele-interview methode is de respondenten gevraagd aan te geven hoeveel tijd de afzonderlijke leden van het huishouden zelf en anderen in hun opdracht hebben gespendeerd aan verschillende doe-het-zelf-activiteiten in een periode van twee jaar. Zo verkreeg Bunk inzicht in de verdeling van in totaal 15.447 doe-het-zelf-uren van 327 huurders en hun huishoudens (Bunk, 1989, deel 1: 31-33).

Veruit de meeste tijd besteedden de respondenten aan karweien op het gebied van de binnenaafwerking. Van de bijna tienduizend uur, die de huishoudens met doe-het-zelven bezig waren, betrof het voor tweederde de binnenaafwerking. De in totaal ruim vijfduizend uur, die in opdracht van het huishouden door anderen werden verricht, hadden ook nog altijd voor meer dan de helft betrekking op karweien aan de binnenaafwerking. Verder werden door derden vooral uren gemaakt in de categorie 'keuken en sanitair' en 'isolatie, installaties en bijbouwen' (afb. 3.13).

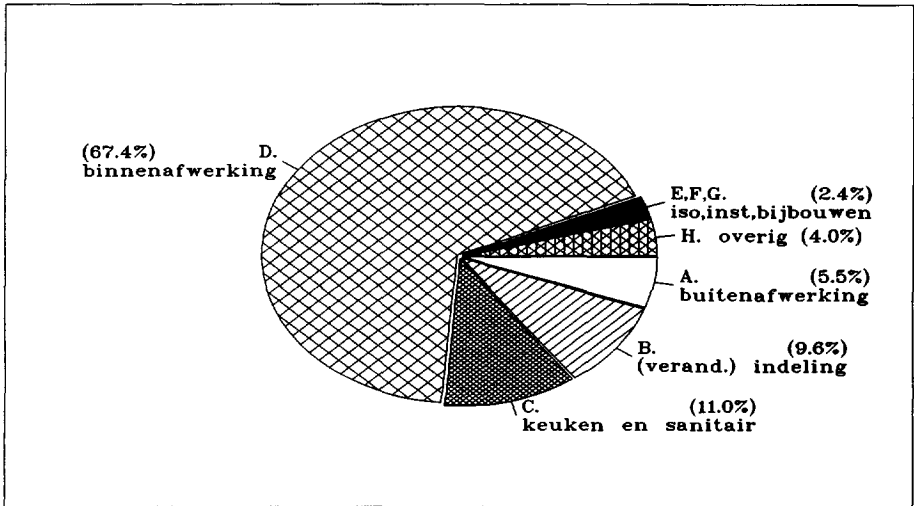
Uit de tijdsbesteding van huurders komt dus hetzelfde beeld naar voren als uit de aantallen door hen in zelfwerkzaamheid verrichte karweien. Eenvoudige klussen aan de binnenaafwerking worden in de doe-het-zelf-sfeer verricht. Voor meer ingrijpende en/of technisch ingewikkelde klussen roepen huurders de hulp in van anderen.

De doe-het-zelf-activiteiten van de afbouwers van het zogenaamde Jubileumplan in Huizen vormen hierop geen uitzondering, ofschoon hun project in vele opzichten uniek was.

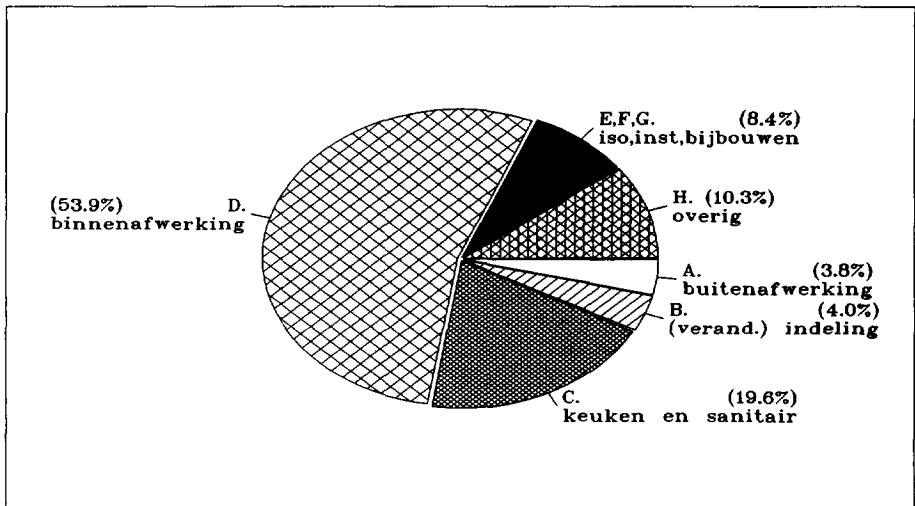
Begin jaren tachtig was het Jubileumplan van Woningbouwvereniging Huizen het eerste grootschalige project in Nederland, waarbij de toekomstige huurders de gelegenheid kregen hun woningen zelf af te bouwen. In samenspraak met de architect en woningbouwvereniging konden de bewoners eerst bepalen welke plattegrond-indeling, inrichting en uitrusting van de woning men wilde.

Afb. 3.13 Bestede uren van huurders en hun huishoudens zelf (bovenste figuur) en in hun opdracht door derden (onderste figuur) naar soort doe-het-zelf-activiteit over een periode van twee jaar (N=327)

door het huishouden zelf: totaal 9.704 uur



in opdracht van het huishouden door derden: totaal 5.743 uur

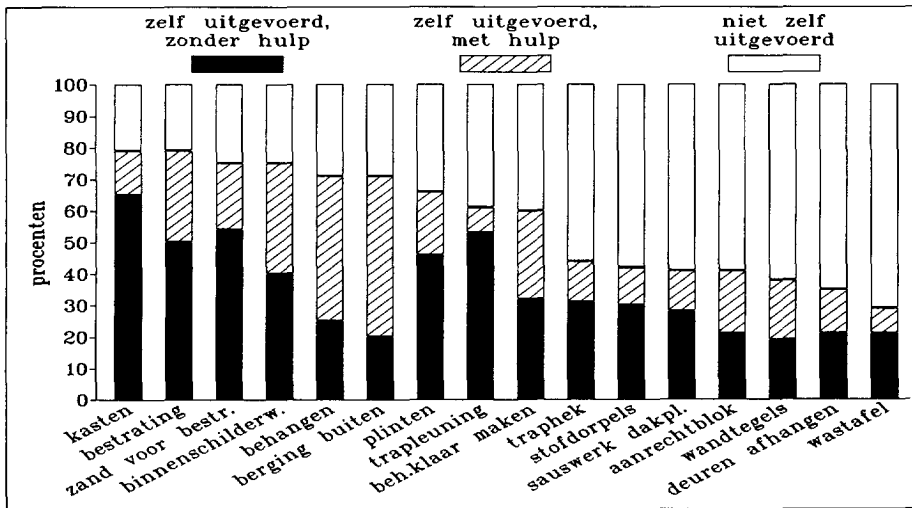


Bron: Bunk, 1989, deel 1: 33.

Vervolgens kon men uit een lijst van 32 zogenaamde nabouw-activiteiten kiezen welke onderdelen men al dan niet in zelfwerkzaamheid wilde uitvoeren. De enige restrictie hierbij was de bouwvolgorde. Als een huishouden bijvoorbeeld zelf de binnenwanden wilde plaatsen, moest men deze ook zelf verder afwerken. De aannemer bouwde dus de casco's en leverde de nabouw, voor zover dat met de toekomstige bewoners was overeengekomen. In een eenmaal opgeleverde en goedgekeurde (casco)woning kwam de aannemer niet meer terug.

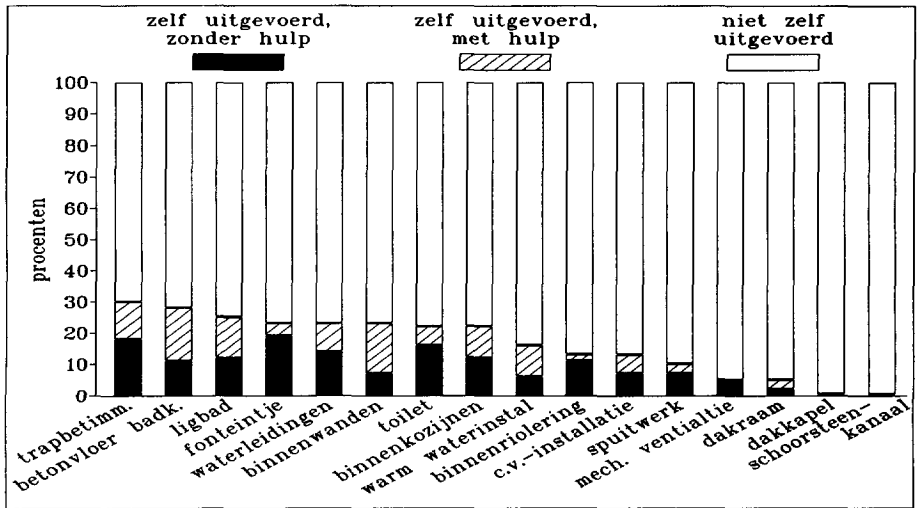
De huurders van het Jubileumplan hebben ruim gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheden (afb. 3.14 en afb. 3.15). Ca. driekwart van de huishoudens heeft de kasten, de bestrating, het binnenschilderwerk en het behang bij oplevering achterwege gelaten en al dan niet met hulp zelf aangebracht. Bij een kleine 40% van de woningen werd eenvoudig timmerwerk, zoals plinten, trapleuning, traphek en stofdorpels, niet door de aannemer opgeleverd. Ook de buitenberging werd door 70% van de huishoudens, met relatief veel hulp, zelf uitgevoerd. Sanitair, binnenwanden, binnenkozijnen en installaties werd door een derde of minder van de huishoudens zelf aangepakt.

Afb. 3.14 Mate waarin de verschillende onderdelen van het nabouwpakket van het Jubileumplan Huizen al dan niet door het huishouden zelf zijn uitgevoerd, gerangschikt van meest naar minst zelf uitgevoerd; eerste 16 activiteiten (N=93)



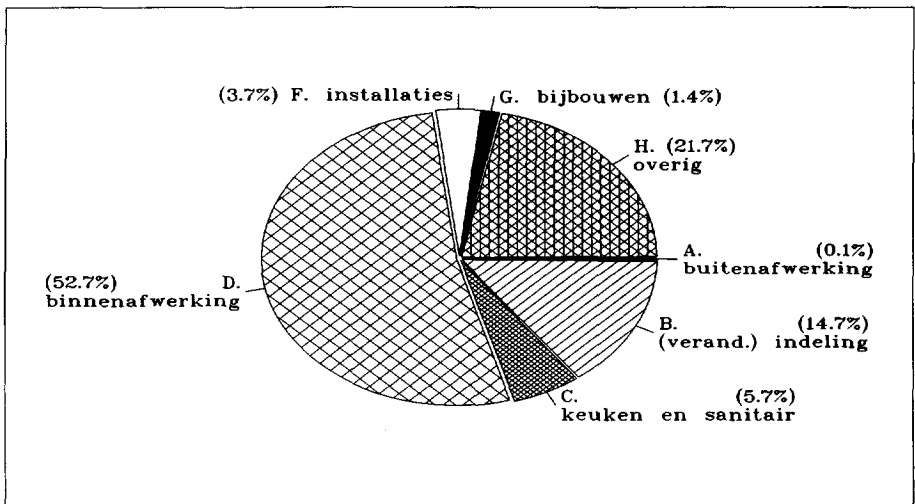
Bron: Hoenderdos en Metselaar, 1990: 154.

Afb. 3.15 Mate waarin de verschillende onderdelen van het nabouwpakket van het Jubileumplan Huizen al dan niet door het huishouden zelf zijn uitgevoerd, gerangschikt van meest naar minst zelf uitgevoerd; laatste 16 activiteiten (N=93)



Bron: Hoenderdos en Metselaar, 1990: 154.

Afb. 3.16 Uitgevoerde klussen door 19 afdouwers van het Jubileumplan Huizen naar karweigroep (N=1202)

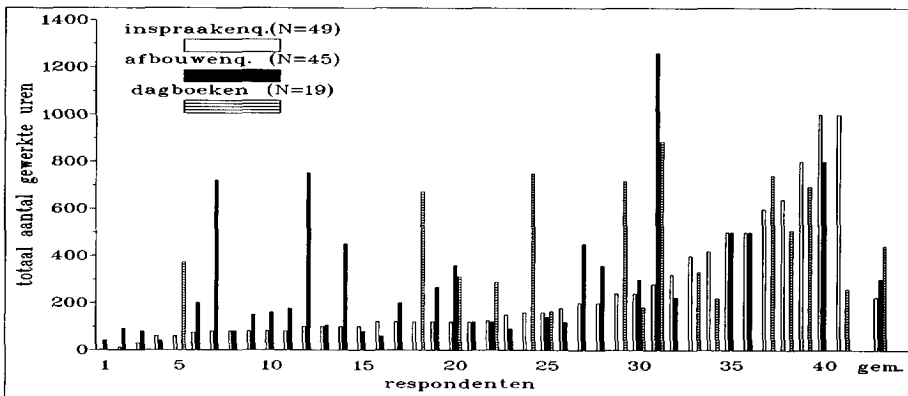


Bron: Dagboeken Huizen, 1985.

Bij de sleutel-uitreiking is aan de afzonderlijke bewoners gevraagd of men tijdens het afbouwen een dagboek wilde bijhouden. Per dag kon worden geregistreerd wie er met welke karweien bezig was geweest en hoe lang. Uiteindelijk hebben 19 huishoudens de moeite genomen om naast hun drukke afbouwwerkzaamheden nauwgezet het dagboek in te vullen. Gezamenlijk is door hen 8.391 uur gewerkt aan 1202 klussen. Wanneer de karweien worden onderverdeeld naar de door Bunk (1989) gehanteerde categorieën (afb. 3.16) valt het grote aantal karweien 'Overig' op (21.7%). Het betreft hier vooral klussen als materiaal inkopen, (gereedschap) schoonmaken, opruimen en informatie inwinnen. Uit de dagboeken blijkt het relatief grote beslag dat deze nevenactiviteiten leggen op de produktiviteit van de doe-het-zelver.

Van ongeveer de helft van de afbouwers zijn gegevens beschikbaar over de totale hoeveelheid bestede uren in vergelijking met een door hen vooraf gemaakte schatting. In de enquête, die direct na de inspraakperiode is gehouden, is gevraagd hoeveel uur men verwachtte voor het afbouwen nodig te hebben. In totaal antwoordden 49 respondenten dat men gemiddeld 223 uur met afbouwen dacht bezig te zullen zijn. Nadat de woningen enige tijd bewoond waren, is gevraagd naar de ervaringen met het afbouwen; ook de tijdsbesteding kwam hierbij aan de orde. In totaal 45 huishoudens konden achteraf een schatting maken van het totaal aantal bouwuren. Gemiddeld bleek men 302 uur over de afbouw te hebben gedaan; 1,35 maal zo veel als men gemiddeld vooraf verwachtte. Wordt de opgave van de 19 dagboeken in beschouwing genomen, dan deed men er gemiddeld 442 uur over; bijna twee keer zo lang.

Afb. 3.17 Voor afbouw benodigde uren volgens inspraakenquête (schatting vooraf); volgens afbouwenquête (schatting achteraf) in vergelijking met de beschikbare dagboek-gegevens



Bron: Hoenderdos en Metselaar, 1990: 62 en Dagboeken zelfbouwers Huizen, 1985.

Overigens blijken enkele respondenten er flink naast te zitten met hun tijdschattingen. De voor de afbouw benodigde uren volgens de inspraakenquête, afbouwenquête en dagboeken verschillen in sommige gevallen 300% en meer (afb. 3.17; in bijlage 3 zijn de achterliggende cijfers weergegeven).

Desalniettemin zegt ruim 40% van de respondenten dat de afbouwtijd is meegevallen tot erg meegevallen, ruim 20% vond het tegengevallen. Slechts één respondent meldde dat de afbouwtijd erg was tegengevallen (Hoenderdos en Metselaar, 1990: 63).

Voor meer dan de helft werden de karweien door de hoofdbewoner en zijn partner uitgevoerd; resp. 40% en 17% (afb. 3.18).

Doe-het-zelvers krijgen veel hulp van familie en vrienden. Volgens de dagboeken werd in Huizen 28% van het totaal aantal uren door familie uitgevoerd en 7% door vrienden en kennissen. Het spreekwoord 'vele handen maken licht werk' is hier zeker van toepassing. In de afbouwenquête gaven 57 respondenten aan dat de woningen gemiddeld door een ploeg van 5 tot 6 personen is afgebouwd (Hoenderdos en Metselaar, 1990: 148). Bij de huishoudens, die een dagboek bijhielden, was de gemiddelde ploeg zelfs 9 personen groot.

De hulp, die de afbouwers in Huizen kregen, wijkt niet af van het gemiddelde. Bunk (1989) kwam tot een vergelijkbare arbeidsverdeling van de hoofdkostwinner, zijn partner, familie en anderen (afb. 3.19).

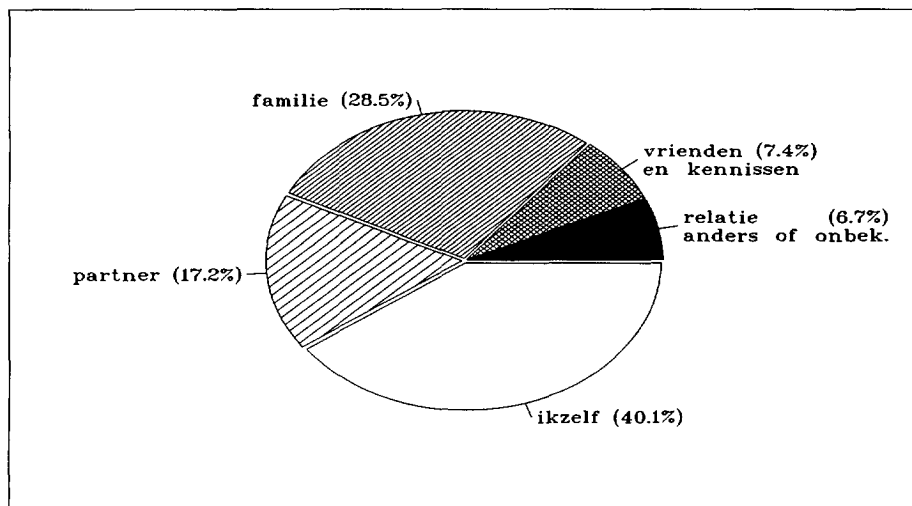
Volgens de dagboeken werd in Huizen gemiddeld door de afbouwers een kleine zes uur per dag gewerkt. De hoofdbewoners maakten de langste dagen: gemiddeld 6.5 uur. Daarnaast waren ze bijna altijd aanwezig (92% van de dagen, waarop werd gewerkt).

Naar verwachting zouden de afbouwers maximaal acht weken nodig hebben om het volledige nabouwpakket aan te brengen. Uiteindelijk hebben volgens gegevens van de woningbouwvereniging 43 huishoudens (46%) er minder dan twee weken over gedaan; 21 huishoudens (23%) twee tot zes weken en 29 huishoudens (31%) zes tot acht weken (Hoenderdos en Metselaar, 1990: 61). De huishoudens, die een dagboek hebben bijgehouden hadden gemiddeld vijf weken nodig om de afbouw te voltooien.

De afbouwers gunden zichzelf weinig rust. In de afbouwperiode werd gemiddeld zes dagen per week in het nieuwe huis gewerkt. Veel afbouwers namen ook vakantiedagen op voor de afbouw (57 respondenten gemiddeld 9 dagen) (Hoenderdos en Metselaar, 1990: 152).

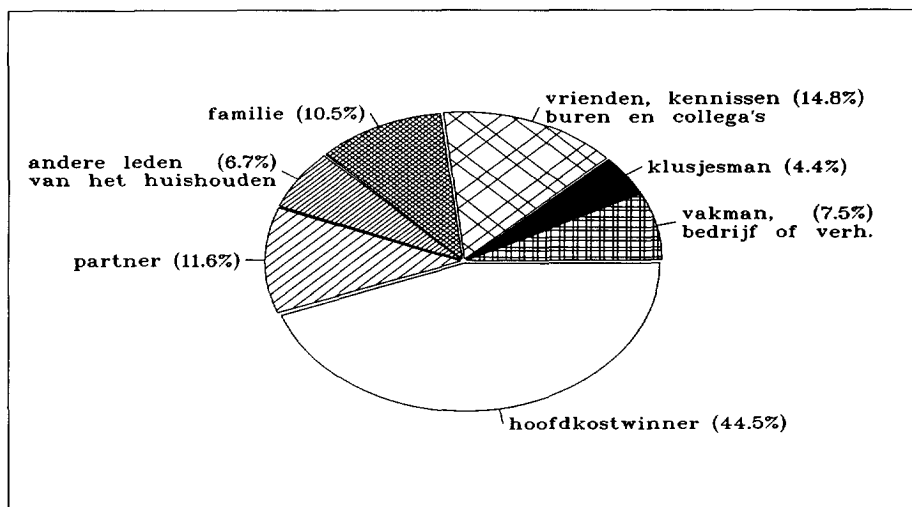
Vandaar dat de dagen van de week, waarop door de afbouwers is gewerkt (afb. 3.20) zo'n evenredig verdeeld beeld te zien geven. In het weekend is gemiddeld evenveel gewerkt als doordeweeks, met dat verschil dat op zaterdag ruim 20% en op zondag 9% van het totaal aantal uur is gewerkt. De zondagsrust wordt in de regio van Huizen blijkbaar nog enigermate gerespecteerd.

Afb. 3.18 Gewerkte uren door afbouwers van het Jubileumplan Huizen en de hulp van anderen, totaal 8.391 uur (N=19)



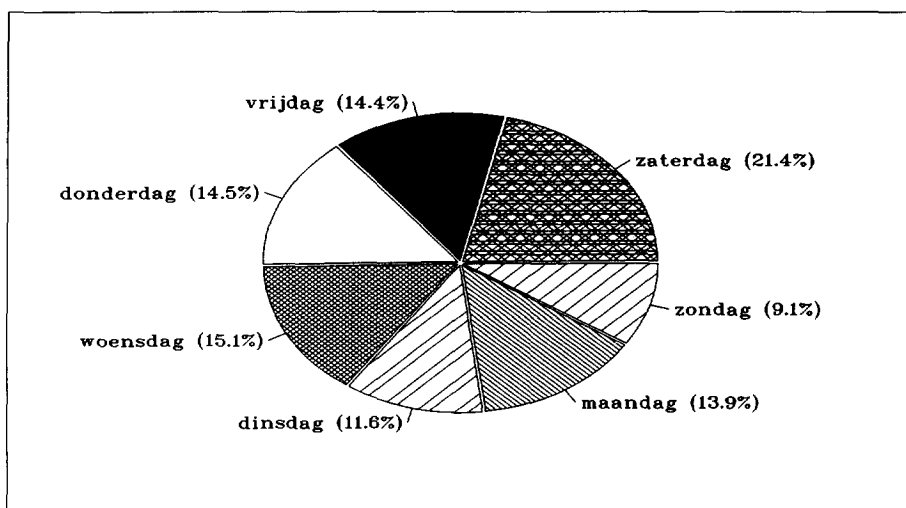
Bron: Dagboeken zelfbouwers Huizen, 1985.

Afb. 3.19 Bestede uren aan doe-het-zelf-bezigheden over een periode van twee jaar door een landelijk representatieve groep huurders en de hulp van anderen hierbij, totaal 15.447 uur (N=327)



Bron: Bunk, 1989, deel 1: 31.

Afb. 3.20 Dagen van de week, waarop door de afbouwers van het Jubileumplan Huizen is gewerkt (N=19)



Bron: Dagboeken zelfbouwers Huizen, 1985.

De dagboeken, zoals die door de afbouwers van het Jubileumplan in Huizen zijn bijgehouden, maken duidelijk, dat de hoofdbewoner en zijn eventuele partner gemiddeld ruim de helft van de afbouwwerkzaamheden aan hun nieuwbouwwoning verrichtten. Hulp kregen ze vooral van andere leden van het huishouden en familie, gevolgd door die van vrienden, kennissen, burens en collega's. Het huishouden heeft zelf het meest aan de binnenaafwerking gewerkt, ingrijpende en/of technisch ingewikkelde karweiën werden relatief vaker uitbesteed aan anderen.

3.6 Samenvatting

De belangrijkste reden van huurders om zelfwerkzaamheidsactiviteiten in hun woning te verrichten is in de eerste plaats mogelijke kostenbesparing. Een tweede belangrijk motief is de mogelijkheid van eigen keuze voor het tijdstip en/of de wijze van uitvoering. Aan de andere kant besteden huurders bepaalde werkzaamheden aan hun woning juist uit, omdat ze zichzelf ertoe niet in staat achten en/of dat anderen het beter kunnen. Tenslotte is van belang dat het voor bepaalde werkzaamheden (bijvoorbeeld gas en elektra) verplicht is deskundige hulp in te roepen.

Wanneer bewoners wordt gevraagd op welke voorzieningen er in de nieuwbouw eventueel bezuinigd kan worden, worden 'luxe' voorzieningen (aansluiting vaatwasser, aansluiting voor tweede telefoon, tweede wastafel en tweede toilet) relatief het meest overbodig gevonden, als men kennis heeft genomen van de bijbehorende prijskaartjes. Met betrekking tot voorzieningen in de sfeer van inrichting en afwer-

king (behang, plafonds witten, losse kasten, tochtstrippen, vensterbanken en aanrechtblok) hebben de respondenten in de gegeven situatie het voornemen deze later zelf aan te brengen.

De handigheid van huurders en die van eigenaar-bewoners verschillen weinig. Een kwart van de Nederlanders vindt zichzelf een 'volstreekte leek'. Minder dan de helft noemt zich een 'gelegenheids doe-het-zelver' en een klein kwart zegt een 'geofend doe-het-zelver' te zijn. Slechts 6% is volgens zichzelf een 'vakman'.

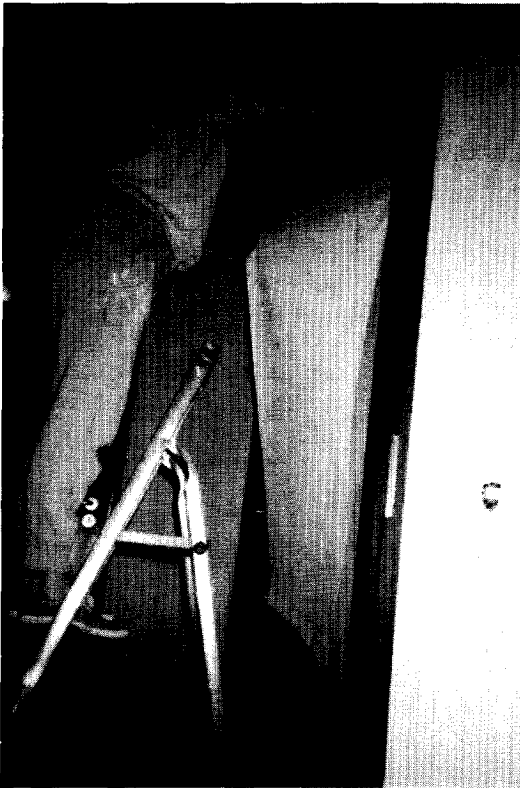
De mate van handigheid kan worden afgemeten aan de aard van de werkzaamheden, die men zegt zelf te kunnen uitvoeren. Coolen en Hilkhuysen (1992) voerden een niet-metrische principale componenten analyse uit van vier verschillende case-studies, waarbij de bewoners in meer of mindere mate zelfwerkzaamheidsactiviteiten hebben ontplooid. Zij destilleerden vijf clusters van werkzaamheden, waarvan de rangorde zich kenmerkt door het risico en de benodigde kennis en ervaring. Het betreft de groepen 'gasfitterswerk'; 'installateurs-, schoorsteenveeg- en isolatiewerk'; 'stucadoor-, metsel-, tegel- en (complex) timmerwerk'; 'eenvoudig timmerwerk' en 'afwerking'.

Wanneer sociaal-economische kenmerken van doe-het-zelvers in beschouwing worden genomen, blijkt het verschijnsel zelfwerkzaamheid in de loop der tijd te zijn verspreid onder verschillende lagen van de bevolking. Daarbij blijkt tevens dat de hoeveelheid vrije tijd weinig invloed heeft op de mate van zelfwerkzaamheid in tegenstelling tot de omvang van het besteedbaar inkomen. Degenen zonder betaald werk zijn ondervertegenwoordigd in de groep 'echte doe-het-zelver' en oververtegenwoordigd in de groep 'geen doe-het-zelver'.

In het algemeen is de gemiddelde doe-het-zelver een bezige bij.

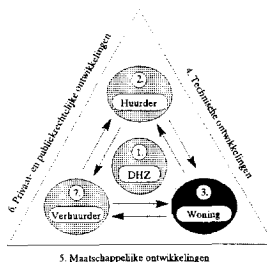
In aantal gewerkte uren gemeten verrichten de hoofdbewoner en zijn eventuele partner gemiddeld ruim de helft van de doe-het-zelf-karweien, maar vooral andere leden van het huishouden en (overige) familie bieden hun een helpende hand, gevolgd door 'vrienden, kennissen, burens en collega's'.

Het huishouden zelf doet in hoofdzaak klussen aan de binnenafwerking; meer ingrijpende en/of technisch ingewikkelde karweien (keuken, sanitair, isolatie, installaties en bijbouwen) worden in hun opdracht relatief vaker uitbesteed.



Behangen behoort tot de eenvoudige doe-het-zelf-werkzaamheden.

KENMERKEN VAN VERANDERBARE WONINGEN



4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt de derde onderzoeksvraag aan de orde: welke invloed hebben het ontwerp en de constructie van woningen op de zelfwerkzaamheidsactiviteiten van huurders? In de voorgaande hoofdstukken is geconstateerd dat huurderszelfwerkzaamheid veelal betrekking heeft op de afwerking van de woning. Hiervoor vormen het ontwerp en de constructie van de woning over het algemeen nauwelijks een belemmering of stimulans. Dat ligt anders voor meer ingrijpende activiteiten, zoals bijvoorbeeld het zelf veranderen van de indeling van de woning. Onder de verzamelnaam 'veranderbaar bouwen' worden in dit hoofdstuk negen praktijkvoorbeelden geëvalueerd, waarbij ernaar is gestreefd de bewoners meer mogelijkheden te bieden hun woning naar eigen wensen en behoeften aan te passen.

In het tegenwoordige, algemene spraakgebruik wordt de term 'flexibel bouwen' vaak gebruikt als containerbegrip voor het realiseren van eenvoudig veranderbare woningplattegronden. In de literatuur is met betrekking tot dit onderwerp in de loop der jaren een groot aantal verschillende definities gebruikt en hebben verschillende auteurs oude begrippen hernieuwd geïnterpreteerd en/of nieuwe begrippen toegevoegd. Door Boerman, Van der Voordt, Lans en Thomsen, verbonden aan resp. het Researchinstituut voor Woningbouw, Volkshuisvesting en Stadsvernieuwing (RIW), het Onderzoeksinstituut voor Stedebouw, Planologie en Architectuur (OSPA) en de Faculteit der Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft, is in 1992 ordening gebracht in de bestaande terminologie.

In navolging van de definities, die Priemus 25 jaar geleden in zijn proefschrift formuleerde, gaan Boerman et al. uit van het hoofdbegrip 'veranderbaar'. Veranderbaarheid is onder te verdelen naar de mate van bouwkundige ingrepen, die nodig zijn om veranderbaarheid te realiseren. Wanneer een woningplattegrond veranderd kan worden zonder bouwkundige ingrepen, spreken zij van 'neutraliteit' of 'multifunctionaliteit'. Bij lichte bouwkundige ingrepen, zonder tussenkomst van de vakman, is er volgens hen sprake van 'flexibiliteit' en in het geval van bouwkundige ingrepen, waaraan de vakman te pas komt, gaat het om 'variabiliteit' (Boerman e.a., 1992: 8-9).

In de afgelopen jaren is er bij verschillende projecten ervaring opgedaan met veranderbare woningen. In het onderstaande komen eerst drie typische scheiding-drager-inbouw-projecten van architect Van der Werf aan de orde. De scheiding-drager-inbouw-methodiek en het latere Open Bouwen gaan uit van een stringente scheiding tussen de draagstructuur en de verdere inbouw van een woning. Het ideaal is een uiterste vorm van zeggenschap voor de individuele bewoners, resulterend in een plattegrond, waarbij alle functies op elke plek in de woning kunnen worden gesitueerd (par. 4.2). Daarna worden zes voorbeelden van verschillende andere architecten besproken, die geen navolgers zijn van het scheiding-drager-inbouw-principe, maar ieder op hun eigen manier streven naar een optimale verhouding tussen eenvoudig veranderbare (flexibele) en vaste (gefixeerde) onderdelen, om de woning naar veranderende omstandigheden te kunnen wijzigen (par. 4.3).

Overigens wordt in dit rapport het begrip 'aanpasbaar bouwen' geheel buiten beschouwing gelaten. Met een 'aanpasbare woning' wordt meestal een woning bedoeld, die op eenvoudige wijze geschikt kan worden gemaakt voor rolstoelgebruikers. Met name de maatvoering van de woning, de verkeersruimte en doorgangen en de toegankelijkheid van de woning spelen hierbij een rol.

In opdracht van de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) te Rotterdam is in het voorjaar van 1992 door het Onderzoeksinstituut OTB een onderzoek verricht naar de praktische ervaringen met 'flexibel bouwen' in Nederland. Het rapport van deze studie is niet afzonderlijk gepubliceerd, maar door Kullberg en Priemus (1993) verwerkt in de publikatie 'Ruimte voor woonwensen; flexibel ontwerpen, bouwen en beheren' ten behoeve van de SEV-studiedag 'Maatwerk in beheer & techniek' op 12 mei 1993 in Utrecht. Het onderhavige hoofdstuk is voor een belangrijk deel een bewerking van het oorspronkelijke evaluatie-rapport.

4.2 Scheiding-drager-inbouw

De grondlegger van het scheiding-drager-inbouw-principe is Habraken. Begin jaren zestig ontwikkelde hij een theorie, die was gebaseerd op de doelstelling om de zeggenschap van bewoners te vergroten. In 1965 werd mede door Habraken de Stichting Architecten Research (SAR) in Eindhoven opgericht. De SAR werd de grote trekker van het scheiding-drager-inbouw-principe. Er wordt daarom ook wel gesproken van de SAR-methodiek.

In de vouwbladen, die door de SAR zijn uitgegeven, worden drager en inbouw als volgt gedefinieerd: "De drager is een voor bewoning bestemd stuk onroerend goed, dat zodanig is ontworpen, dat een bewoner daarbinnen zelfstandig kan beslissen over de indeling en uitrusting van zijn woning. Een inbouwpakket is een tot het roerend goed behorende verzameling elementen, die zodanig is ontworpen, dat de bewoner daarmee binnen de drager de indeling en uitrusting van zijn woning kan realiseren" (SAR, z.j.). De voornaamste invalshoek is dus een scheiding in beslissingsbevoegdheid.

De verdere ontwikkeling van de scheiding-drager-inbouw-gedachte heeft in het teken gestaan van nadere concretisering en praktische invulling. Om bewoners de grootst mogelijke keuzevrijheid te kunnen geven ten aanzien van hun woningplattegrond zou een universele drager moeten worden ontworpen en gebouwd, waarin het onafhankelijke inbouwpakket zou moeten kunnen worden aangebracht. Welke woningonderdelen zouden hiervoor tot de drager moeten behoren en welke tot de inbouw? Met name de gas-, water-, elektra- en cv-leidingen zorgden voor problemen door hun (technische) verwevenheid met zowel de drager als de inbouw. Een oplossing werd gevonden in het onderscheiden van een hoofdleidingnet door middel van een centrale leidingkoker, van waaruit vertakkingen naar het inbouwpakket kunnen plaatsvinden. De centrale leidingkoker behoort tot de drager; de bouwmuren, vloeren en plafonds van de drager zijn - in de ideale situatie - leidingvrij.

Volgens dit principe zijn van midden jaren zeventig tot midden jaren tachtig door architect Van der Werf in Nederland drie projecten gerealiseerd. De projecten Molenvliet in Papendrecht, Lunetten 4D in Utrecht en het plan Keyenburg in Rotterdam zijn exemplarisch voor de vroege experimenten met veranderbaar bouwen. Omdat de woningen inmiddels wat langere tijd bewoond zijn, is het mogelijk ervaringen op te tekenen over de praktische gebruiksmogelijkheden van de geboden veranderbaarheid.

4.2.1 Molenvliet, Papendrecht

Omvang: 123 woningen
Opgeleverd in: 1976/1977
Architect: F. van der Werf (Werkgroep KOKON Architecten B.V.), Rotterdam
Beheerder: Woningbouwvereniging Papendrecht, Papendrecht

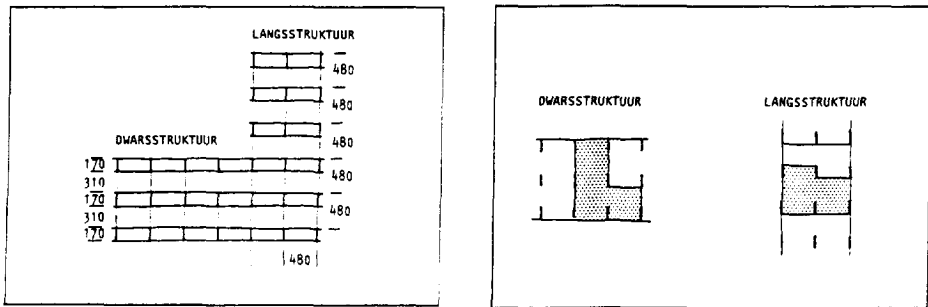
Beschrijving

Het project Molenvliet was het eerste scheiding-drager-inbouw-project in Nederland. De structuur van de drager is zeer origineel en biedt een ruime schakering aan verkavelingsmogelijkheden. Het betonskelet bestaat uit schijven met een hart-op-hart afstand van 4.80 m en een lengte van 1.70 m. Tussen de schijven zijn openingen van 3.10 m. In principe bestaat de basisvorm hierdoor uit kavels met een breedte van 4.80 m bij 9.60 m (2x 4.80 m) of 11.30 m (2x 4.80 m + 1.70 m), die in dwars- en langsstructuur voorkomen.

In de praktijk zijn 63 verschillende woningtypen gerealiseerd met een binnenwerks kernoppervlak van 37 m² tot 116 m².

Ter plaatse van woningscheidingen zijn de openingen tussen de betonschijven met baksteen dichtgemetseld en afgewerkt met gipsplaten. De binnenwanden van de woningen zijn uitgevoerd in houten stijl- en regelwerk, met aan weerszijden gipsplaten.

Afb. 4.1 Systematiek van de drager van het project Molenvliet



Bron: Kapteijns e.a., 1978: 18.

Veranderbaarheid in de praktijk

De Adviescommissie Experimentele Woningbouw heeft indertijd aan dit project het predikaat "experiment" toegekend. Mede daarom is het project al ruim een jaar na de oplevering uitgebreid geëvalueerd. Er werd geconcludeerd dat met Molenvliet "een precedent was geschapen dat voor de volkshuisvesting van onschatbare waarde is, omdat het vooruitrijpt op een toekomst waarin bewoners niet meer de machteloze consumenten zijn van woningwetwoningen, maar waarin zij met eigen initiatief en kunnen zullen bijdragen aan de eigen huisvesting" (Kapteijns e.a., 1978: 117). Deze mooie woorden geven de praktische betekenis van het plan Molenvliet goed weer. Met het project werd aangetoond, dat het mogelijk was om het theoretische ideaal van scheiding-drager-inbouw in de praktijk te realiseren.

Bij Molenvliet was met alle eerste gegadigden van een woning overleg gevoerd over de indeling van de toegewezen woningplattegrond, waarbij zoveel mogelijk rekening werd gehouden met ieders persoonlijke situatie. Op het eerste gezicht leken de keuzemogelijkheden voor de bewoners eindeloos. Maar de veranderbaarheid van de ontwikkelde woningtypen bleek in de praktijk tegen te vallen. Dat kwam vooral omdat de plaats van de leidingkoker en het trappat vastlagen. Deze vaste situering, in combinatie met de smalle travee-maat van 4.80 m, beperkte het aantal zogenaamde basis-varianten aanzienlijk. De bewoner had vaak geen keuze in de positie van de functies binnen de woningruimte (Kapteijns e.a., 1978: 70). Vanwege de benodigde ruimte en de relatie tot de leidingkoker bleken de plekken voor wonen, eten, koken, wassen en slapen in het aan de bewoner toegewezen woningtype dus vaak al voorbestemd.

Overigens is uit de gerealiseerde plattegronden ook gebleken, dat bewoners zich niet altijd wensden te houden aan gevestigde patronen. In het plan komen bijvoorbeeld woningen voor met een keuken op de verdieping of slaapnissen in plaats van slaapkamers (Kapteijns e.a., 1978: 70).

Recent is onderzocht in hoeverre de bewoners in de loop der tijd hun woning hebben veranderd. In het onderzoek waren 78 woningen (63%) van het project betrokken. Er bleken in 29 woningen (37% van de steekproef) in totaal 52 veranderingen te zijn uitgevoerd (Rienstra, 1990).

Van deze veranderingen vallen er 27 in de categorie "verbouwingen", zoals samenvoeging van vertrekken, vooral slaapkamers en bergingen (6 keer); splitsen van vertrekken (6 keer); open keuken dichtmaken en omgekeerd (5 keer); berging maken op moeilijke plaats, onder kap of trap (5 keer); barretje of laag muurtje tussen keuken en woonkamer (4 keer); wandje een meter verplaatsen (1 keer).

Het is echter zeer opmerkelijk dat de bewoners bij deze verbouwingen slechts in twee gevallen (dus bij 10% van het aantal geconstateerde verbouwingen, resp. bij 4% van het aantal veranderingen) zijn uitgegaan van de mogelijkheden van het flexibele systeem (Rienstra, 1990: 3.37).

Dat er in de bewoningsfase weinig gebruik is gemaakt van de veranderbaarheidsmogelijkheden, wordt veroorzaakt door de volgende factoren:

- 1 - Er is geen centraal magazijn om overtollige wanden op te slaan. De bewoners beschikken over te weinig bergruimte om weggehaalde wanden zelf op te slaan. Andersom is er een groter probleem als huurders een wand willen aanbrengen. De verhuurder biedt niet spontaan binnenwanden aan. De bewoners zijn aangevoerd op het assortiment van de lokale doe-het-zelf-handel;
 - 2 - het gebruikte systeem leent zich slecht voor meervoudige functies. Ophangmogelijkheden voor boekenkasten en dergelijke zijn onvoldoende;
 - 3 - er worden wanden aangebracht van afwijkende afmetingen ten behoeve van bijvoorbeeld een berging onder een schuine kap of trap. Hiervoor zijn de bestaande wanden niet zonder meer bruikbaar;
 - 4 - het systeem leent zich niet voor "barretjes" of lage muurtjes;
 - 5 - de bewoners worden niet geïnformeerd over de mogelijke veranderbaarheid.
- (Rienstra, 1990: 3.71-3.72)

Ten tijde van de uitvoering van Molenvliet werd er nog weinig gedaan aan produktontwikkeling op het gebied van scheiding-drager-inbouw. Dit wreekte zich vooral ten aanzien van de leidingen. Bij het aanleggen van de leidingen is geen eenduidig systeem voor het plaatsen gevolgd, waardoor verwarmingsleidingen en elektraleidingen (uitgevoerd als zogenaamd plint-systeem) elkaar wel eens in de weg lopen (Kapteijns e.a., 1978: 86). Daarnaast is bij de evaluatie van het uitvoeringsproces geconcludeerd, dat "in het algemeen voor de deelsystemen niet zulke oplossingen zijn gekozen, dat deze in het oog springende voordelen opleveren voor de produktie, uitvoering en assortimentsbeperking" (Kapteijns e.a., 1978: 88).

Beschikbare gegevens over de huurders

huishoudensamenstelling (N=70):	leeftijd hoofdbewoner (N=61):
alleenstaand: 38.6%	20-29 jaar: 27.9%
één oudergezin: 31.4%	30-39 jaar: 37.7%
twee persoonssh.: 14.3%	40-49 jaar: 26.2%
gezin met kinderen: 15.7%	50+: 8.2%

Door Rienstra werd geconcludeerd dat er een sterk verband is tussen doe-het-zelven en de verandering van de huishoudengrootte. Ook vond hij een significant verschil bij de gemiddelde leeftijd: 39 jaar voor de doe-het-zelvers versus gemiddeld 35.7 jaar voor de bewoners van het project Molenvliet (Rienstra, 1990: 3.55).

Kosten

Bij het project Molenvliet werd voor het eerst in de uitvoering een scheiding gemaakt tussen de bouw van de draagstructuur en het (achteraf) aanbrengen van de inbouw. Dat stelde de architect, aannemer en leveranciers van de inbouwproducten voor veel problemen. Er deden zich knelpunten voor ten aanzien van de onderlinge communicatie en coördinatie. Door de opdrachtgever met de bewoners overeengekomen wijzigingen kwamen bijvoorbeeld niet - of te laat - door naar het werk. Omdat er van iedere woning bij de verschillende participanten 13 tekeningen in omloop waren, betekende dit vaak dat eventueel wel doorgegeven wijzigingen niet op alle tekeningen terecht kwamen of dat oude exemplaren van tekeningen niet werden vervangen. Dergelijke communicatieproblemen leidden soms tot situaties, waarbij pas gestelde wanden weer verplaatst moesten worden of het totale leidingbeloop gewijzigd diende te worden (Kapteijns e.a., 1978: 103).

De bij de bouw betrokken onderaannemers maakten aanvankelijk voor iedere woning een installatietekening. Bij een qua omvang vergelijkbaar traditioneel project zouden hooguit voor vier woningtypen installatietekeningen gemaakt behoeven te worden. Bij Molenvliet zouden echter 122 installatietekeningen nodig zijn geweest. Naarmate het werk voortschreed, werd er dan ook noodzakelijkerwijze meer geïmproviseerd (Kapteijns e.a., 1978: 103).

Uiteindelijk is de uitvoering van het totale gebouw ca. 6 maanden uitgelopen (Kapteijns e.a., 1978: 100), werd voor de verschillende deelsystemen (gevel, dak, inbouwpakket, leidingen, verwarming en elektra) in totaal 14.5% meerwerk geleverd en waren de kosten voor de opdrachtgever (inclusief de architectenkosten) twee keer zo hoog als normaal (Kapteijns e.a., 1978: 105).

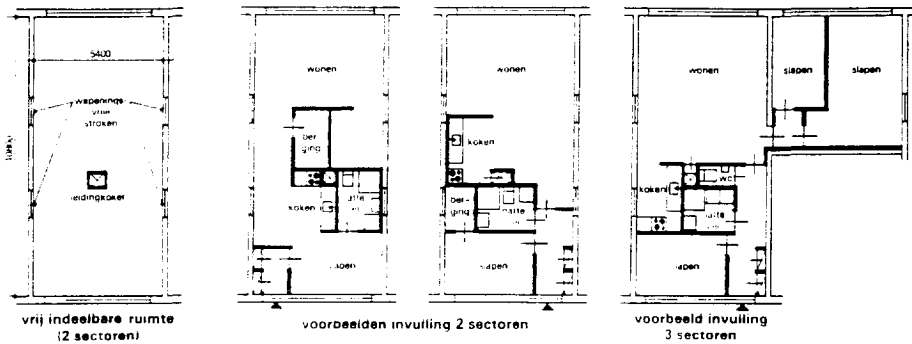
4.2.2 Lunetten 4D, Utrecht

Omvang: 431 woningen
Opgeleverd in: 1982
Architect: F. van der Werf (Werkgroep KOKON Architecten B.V.), Rotterdam
Beheerder: St. Bo-Ex, Utrecht

Beschrijving

Lunetten 4D was het eerstvolgende scheiding-drager-inbouw-project, dat architect Van der Werf na Molenvliet ontwikkelde. Daarom kon optimaal worden geprofiteerd van de eerdere ervaringen. Ditmaal werd uitgegaan van een meer traditioneel gietbouwskelet, met wanden van 10.80 m lang en een bredere traveemaat van 5.40 m. De keuze voor een brede travee kwam voort uit de parkeergarage op de begane grond, het optimaal gebruik van de ruimte onder de kap, een grote(re) diversiteit aan typen en de (premie huur)subsidie.

Afb. 4.2 **Structuur van de drager van het project Lunetten 4D en voorbeelden van de invulling van twee en drie sectoren**



Bron: Debets, 1983: 23.

De plaats van de leidingkoker werd zó gekozen, dat er per beuk twee sectoren ontstonden van 5.40 m (breed) bij 5.10 m (diep). De woninggrootte varieert van twee tot vijf sectoren.

Om de drager in de toekomst herverkavelbaar te maken, zijn wapeningsvrije stroken toegepast. Bij latere samenvoeging van traveeën kan een dergelijk stuk wand eenvoudig worden uitgezaagd.

Voor 60% bestaat het complex uit eengezinshuizen, flats en maisonnettes; de overige 40% zijn HAT-woningen. De HAT-woningen bestaan uit zeven wooneenheden, bewoond door eenpersoonshuishoudens, die individuele huurcontracten hebben met de verhuurder en niet altijd een woongroep vormen.

Voor de inbouw werd een industrieel ontwikkeld binnenwandensysteem gebruikt. Dit bestond uit een houten stijl- en regelwerk, afgewerkt met spaanplaat. In de natte ruimten (badcel en toilet) zijn deze wanden met kunststof bekleed. De wanden worden tussen vloer en plafond geklemd.

Uit een brief van de verhuurder aan de bewoners dd. 7-1-1985 blijkt, dat er bij tijd en wijle klachten kwamen over de slechte geluidsisolatie binnen de woning. In de HAT-woningen zijn daarom direct na de bouw maatregelen getroffen. Vanwege de zeer hoge kosten is echter ervan afgezien om deze geluidsisolerende maatregelen ook in de andere woningen te treffen.

Voor de elektra is hetzelfde plintstelsel gebruikt als bij het plan Molenvliet. Dit is een zogenaamd opdek-systeem, wat betekent dat de elektraleidingen op de wanden worden gemonteerd. Meestal boven langs de wand, tegen het plafond aan, is een elektraplint aangelegd. De plafondverlichting wordt van stroom voorzien vanuit een stopcontact op deze elektraplint. De stekker en het snoer langs het plafond naar de lamp zijn dus volledig in het zicht.

Ook de leidingen voor water en gas zijn 'opdek' uitgevoerd. Deze leidingen worden afgedekt met een kunststof kap.

Veranderbaarheid in de praktijk

Bij Lunetten 4D is bij aanvang het aantal verschillende plattegronden beperkt. De bewoners konden kiezen uit 15 basistypen. De inspraak- en uitvoeringsprocedures werden hierdoor aanzienlijk vereenvoudigd, zonder dat dit ten koste ging van de feitelijke keuzevrijheid. De nieuwe bewoners van Lunetten 4D werden namelijk uitgebreid geïnformeerd over het toegepaste binnenwandensysteem en de mogelijkheden om de woning naar eigen inzicht te kunnen veranderen. Er werden zelfs een 'gebruiksaanwijzing inbouwpakket' en een 'eenvoudige handleiding voor het vervangen van inbouwpakket-onderdelen' geleverd.

Deze uitnodigende informatie heeft er niet voor gezorgd, dat er veel animo is geconstateerd bij de bewoners om veranderingen aan te brengen. Egbert Koster memoreert in het blad *Architectuur/Bouwen* van februari 1992 dat geen van de door hem aangesproken bewoners ooit ook maar de geringste wijziging in zijn plattegrond heeft aangebracht. Navraag bij de verhuurder gaf ook aan, dat van de bijna 300 verplaatsbare natte cellen (...) er in de afgelopen tien jaar niet één van zijn plaats is geweest (Koster, 1992: 18-19). Voor zover er wel gebruik wordt gemaakt van de geboden flexibiliteit in de woningen, lijkt dit vooral te gebeuren door de woongroepen (Rienstra, 1990: 3.16).

Beschikbare gegevens over de huurders

Geen.

Kosten

Ook bij Lunetten 4D kon nog geen financieel voordeel worden bereikt. De woningen waren ca f. 2.500 per woning duurder dan traditioneel afgebouwde woningen. Deze kosten-overschrijding werd veroorzaakt door het ontbreken van "de nodige produktgaranties in het voorbereidingsproces" (Debets, 1983: 25). Met andere woorden, de kinderziektes van het uitvoeringsproces waren ook bij het tweede project nog niet volledig uitgebannen.

Maar ook de door de leverancier van de inbouw opgezette logistiek sloot niet aan bij de praktijk van de (hoofd)aannemer. Van iedere woning was een materiaallijst van het inbouwpakket opgesteld. Aan de hand daarvan werden voor enkele woningen tegelijk alle inbouwonderdelen in een container naar de bouwplaats gebracht. Vervolgens konden deze inbouwpakketten in de desbetreffende dragers worden gemonteerd. Deze bevoorradingsmethode voorkomt weliswaar verspilling van bouw materiaal, maar het gevaar bestaat ook dat, als er verkeerde onderdelen zijn geleverd, het òf lang duurt voor het juiste onderdeel ter plaatse is òf het onderdeel uit een andere container wordt 'geleend' of 'passend' wordt gemaakt. Van de industriële opzet en strakke organisatie blijft dan al gauw weinig meer over. De inbouwleverancier heeft daarom een concessie gedaan en een aparte container met enige voorraad geleverd (Zwinkels, 1982: 61).

4.2.3 Keyenburg, Rotterdam

Omvang: 152 woningen
Opgeleverd in: 1984
Architect: F. van der Werf (Werkgroep KOKON Architecten B.V.), Rotterdam
Beheerder: Stichting voor Volkshuisvesting Tuinstad Zuidwijk, Rotterdam

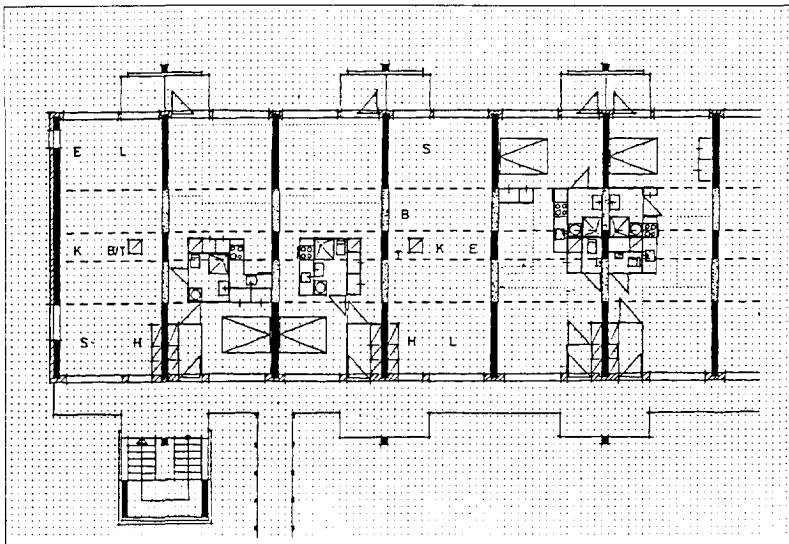
Beschrijving

Keyenburg was voor architect Van der Werf het derde scheiding-drager-inbouw-project op rij. In dit geval zijn de woningen ontworpen als huisvesting voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, zogenaamde HAT-woningen. De drager is opgezet volgens hetzelfde principe als de drager van Lunetten 4D in Utrecht, dat wil zeggen: een gietbouw stroken-verkaveling, met een leidingkoker in het midden van de plattegrond. Tevens zijn er in de bouwmuren wapeningsvrije stroken opgenomen om herverkavelbaarheid in de toekomst mogelijk te maken. De diepte van een kavel bedraagt 10.80 m (of 9.30 m ter plaatse van de galerij) bij een traveemaat van 4.80 m. Binnen deze smalle structuur past het woonprogramma voor een HAT-eenheid.

Om (eenvoudige) koppeling van traveeën later mogelijk te maken zijn er behalve de wapeningsvrije stroken ook zogenaamde leidinggoten opgenomen in de dekvloer, met het doel de leidingkokers horizontaal te kunnen koppelen.

De inbouw is via een afzonderlijk contract gerealiseerd. In samenwerking met het architectenbureau produceerde de inbouw-aannemer een pakket bestaande uit het aanbod van verschillende (inbouw)leveranciers en zelf vervaardigde elementen.

Afb. 4.3 Systematiek van de drager van het project Keyenburg



Bron: Carp, 1985: 40.

Voor de binnenwanden werd hierbij teruggerepen naar het systeem van het project Molenvliet in Papendrecht: een binnenwandensysteem, dat is opgebouwd uit een houten stijl- en regelwerk met aan weerszijden gipsplaten. Voor de natte ruimten zijn deze wanden afgewerkt met een kunststof bekleding.

Ook het al eerder toegepaste plintstelsel voor de elektraleidingen is weer gebruikt.

Voor het eerst werd bij dit project geëxperimenteerd met het aanbrengen van een verhoogde badkamer- en toiletvloer, waaronder de leidingen voor het sanitair worden opgenomen. Deze verhoogde vloeren behoren tot het inbouw pakket en zorgen er mede voor dat er een geheel leidingvrije drager kan worden opgeleverd.

Veranderbaarheid in de praktijk

Het project Keyenburg is in de loop der tijd veel in de (vak)publiciteit geweest en vormt een dankbaar onderwerp voor onderzoek. Vooral de feitelijke veranderbaarheid voor de bewoners is van verschillende kanten belicht. Van de SAR is een nederlands-/engelstalig boekwerk verschenen over de totstandkoming van Keyenburg. Hierin wordt in voorzichtige bewoordingen gesteld, dat de indelingsvrijheid voor de bewoners beperkt was vanwege de keuze voor kleine woningen met een gering aantal hoofd functies (Carp, 1985: 40).

Harm Valk komt in zijn afstudeeronderzoek tot een duidelijkere stellingname. Volgens hem bestaat er geen mogelijkheid voor de bewoners om de woningindelingen in Keyenburg tegen lage kosten te wijzigen (Valk, 1985: 82). Ca. drie jaar na de oplevering is de gebruikskwaliteit van Keyenburg ook onderzocht door Bouwkundig Ingenieursbureau Bouwhulp uit Eindhoven. Aan de hand van een analyse van (slechts!) vijf gerealiseerde plattegronden en interviews met de desbetreffende bewoners worden zeer negatieve conclusies getrokken. Volgens Bureau Bouwhulp komt de kritiek van de bewoners erop neer dat "de woning zo klein was, dat inspraak wel noodzakelijk was. Het was woekeren met de ruimte". Bovendien wordt gesteld dat de woningen zeer beperkt zijn voor wat betreft het eventueel later veranderen. "Van de mogelijkheden om de indeling tijdens de gebruiksfase te wijzigen en aan te passen aan veranderende huishoudenssamenstelling of woonmode is geen gebruik gemaakt. Verhuizen is het antwoord." (Liebregts, 1988: 27).

Voor wat betreft de toegepaste verhoogde badkamervloer, die een opstap nodig maakt, zijn soortgelijke geluiden te horen. Volgens het rapport van de SAR vormt deze verhoogde vloer voor veel bewoners een bezwaar (Carp, 1985: 60).

Harm Valk is in zijn geheel kritischer ten opzichte van de toegepaste inbouwmaterialen. Bij een zo representatief mogelijke steekproef van 12 huishoudens (8% van het totaal) heeft hij interviews gehouden. Hierbij kwam hij tot de conclusie, dat de beschikbare inbouw pakketten "oplossingen bevatten, die esthetisch of qua gebruik voor bewoners niet of nauwelijks aanvaardbaar zijn." De opstap van de verhoogde badkamervloer is te hoog; lange mensen stoten hun hoofd aan het kozijn. Daarnaast hebben bijna alle bewoners de wasmachine in de badkamer staan, die door de toegepaste vloerconstructie geluidsoverlast veroorzaakt (de vloer vormt een klankkast).

Voor wat betreft het toegepaste elektrasysteem stelt Valk dat veel bewoners de gekozen oplossingen "lelijk" vinden. Dit geldt ook voor de kunststof wand- en vloerafwerking in de natte ruimten. Die vindt men "armoedig". Tevens worden de binnenwanden "niet stevig" gevonden en ondervinden de bewoners problemen bij het bevestigen van attributen (ondanks de hierover verstrekte informatie) (Valk, 1985: 105).

Dat deze conclusies representatief zijn voor de toenmalige stand van zaken omtrent de beschikbaarheid van industriële inbouwpakketten, blijkt uit het knelpunten-onderzoek dat in 1983 door de SAR is uitgevoerd. Als een belangrijk technisch knelpunt van scheiding-drager-inbouw werd genoemd, het 'gegeven dat er weinig operationele, industriële inbouwsystemen op de markt voorhanden zijn'. Dit bemoeilijkt een 'goede technische en esthetische afweging'. Volgens de SAR werden ontwerpers en bouwers voor het blok gezet om òf de doelstellingen te verlaten òf te kiezen voor een systeem dat aan de doelstellingen beantwoordt, maar waartegen enkele (soms ondergeschikte) bezwaren bestaan (SAR, 1983a: 53-54).

Beschikbare gegevens over de huurders

De werving van gegadigden voor het project Keyenburg vond plaats via adverteren en het woningzoekendenbestand. De volgende voorwaarden werden gesteld: omvang huishouden één tot twee personen, leeftijd 18-63 jaar, maximaal inkomen f. 43.450. Urgent woningzoekenden hadden voorrang (Valk, 1985: 43). Doordat in het plan een lift werd toegepast, werden de wooneenheden aantrekkelijk voor oudere bewoners. De verhuurder had veel woningzoekenden in de leeftijdscategorie van 50-63 jaar (Valk, 1985: 36).

Kosten

Bij Keyenburg leken er voor het eerst besparingen ten opzichte van vergelijkbare traditionele woningen gerealiseerd te kunnen worden. De laagste inschrijver voor de inbouw bleef f. 1000 per wooneenheid onder de begroting (Debets, 1983). Het is overigens de vraag of deze kostenonderschrijding voortkwam uit de toepassing van het scheiding-drager-inbouw-principe. Het ligt meer voor de hand om de lage bouwkosten te verklaren uit de situatie op de bouwmarkt van toen. Begin jaren tachtig was de bouwmarkt zeer competitief; gedurende enkele jaren daalden de bouwkosten zelfs.

Bij aanvang werd tevens verwacht dat het toegepaste inbouwsysteem de bouwtijd van de woningen zou bekorten. In plaats van twee maanden zou het afbouwen slechts twee weken in beslag behoeven te nemen, waardoor een besparing bereikt zou kunnen worden op de tijdgebonden uitvoeringskosten en op de rentelasten voor de opdrachtgever (Debets, 1983).

Uiteindelijk bleken er echter toch aanpassingsproblemen tussen de drager en de inbouw en werd de inbouw vertraagd, doordat niet alle bewoners op tijd hun plattegrond hadden vastgesteld. Hierdoor konden de corporatie en de inbouwaannemer de tegenvallet met gesloten beurzen verrekenen (Carp, 1985: 15).

Ten behoeve van de inspraakbegeleiding was een computer-programma ontwikkeld dat snel tekeningen genereerde van de bewonerswensen. Omdat aan dit computer-programma een kosten-calculatie was verbonden, kregen de bewoners bovendien inzicht in de financiële gevolgen van hun keuze. De huurprijvaststelling, die vanuit de rijksoverheid werd voorgeschreven, doorkruiste echter het idee dat bewoners, die weinig inbouw wilden, relatief minder huur zouden kunnen gaan betalen. De huurprijvaststelling vond namelijk plaats op basis van referentie-inbouwplannen. Oogluikend werd afwijking van de bewonersplattegronden toegestaan, maar de rijksbijdrage bleef gebaseerd op de referentieplattegronden. Als de bewoners goedkoper uitkwamen, moest toch de referentiehuur worden betaald. Als de keuze van de bewoners duurder was, moest dit apart worden verrekend als 'huur extra inbouw'. De corporatie heeft deze extra inbouw afzonderlijk gefinancierd tegen een annuïteitenlening van 11.05%.

Gemiddeld hebben de inbouwkosten, de kosten van de referentie-inbouw overschreden met f. 962, hetgeen resulteerde in een 'extra huur' van f. 8,86 per maand.

De referentie huurprijs van de inbouw bedroeg ca. f. 44 per maand. Hieruit is te berekenen dat de gemiddelde bewoner ca. 20% extra aan inbouw heeft uitgegeven (Carp, 1985: 19).

4.3 'Flexible fixation'

Ofschoon het scheiding-drager-inbouw-principe een belangrijke aanzet is geweest voor de vergroting van bewonerszeggenschap, keerden in de loop van de jaren zeventig veel architecten deze systematiek de rug toe. Het aanvankelijke enthousiasme van bijvoorbeeld architect Van Tijen, die in de begintijd van de SAR gold als dé autoriteit onder de woningarchitecten en destijds gretig inging op het verzoek om de positie van raadsman in het bestuur van de SAR te bekleden, sloeg om in bittere teleurstelling. Het breekpunt was voor hem het ontwerp voor een flat in Ommoord, Rotterdam waarbij per verdieping een middengang als ontsluiting zou dienen voor de aan weerszijden gelegen woningen, zoals bij hotels wel gebruikelijk is. Voor Van Tijen bleek dat 'een goed gereedschap (de SAR-methodiek) nog niets zegt over de kwaliteit van het produkt' (Idsinga en Schilt, z.j.: 184, 188-189). Later keerden ook veel andere architecten zich tegen de SAR vanwege de starheid van het ontwikkelde maatafsprakenstelsel, die de ontwerp vrijheid zou aantasten.

Daarnaast heerste er een anti-industrieel klimaat in de bouwwereld. Er werd weer traditioneel gebouwd. Als reactie op de uniformiteit en monotonie van de stadsuitbreidingen van eind jaren zestig en begin jaren zeventig verschenen overal in Nederland kleinschalige uitbreidingswijken, met de nadruk op herkenbaarheid, identiteit en visuele complexiteit. Deze periode die laetdunkend ook wel de 'nieuwe truttigheid' wordt genoemd, zou volgens Habraken de ontwikkelingen in de bouw met minstens tien jaar terugwerpen. Na zijn vertrek naar de Verenigde Staten degenereerde de SAR tot 'een groep gelovigen met een sektarisch karakter', volgens Van Eldonk en Fassbinder (Van Eldonk en Fassbinder, 1990: 63-65).

Er kwam een nieuwe stroming ontwerpers naar voren, die het thema veranderbaarheid weer aan de basis oppakten. De Rotterdamse architecten Wytze Patijn en Jan Mulder wilden bijvoorbeeld niet volgens de SAR-principes ontwerpen, omdat zij van mening waren dat het destijds maar al te vaak voorkwam dat drager-inbouw als doel werd gezien. "Daarbij wordt dan veelal het eigenlijke doel - flexibele woningbouw - niet bereikt. En vaak gaat dit ook nog gepaard met hoge extra investeringen die dan weinig effect opleveren." Patijn en Mulder zochten zelf naar minimale middelen om maximaal aan verschillende vormen van veranderbaarheid te voldoen (Debets, 1984b).

Met andere woorden: er wordt niet gestreefd naar totale keuzevrijheid, maar naar optimale veranderbaarheid. Er wordt veel aandacht besteed aan de plattegrondkenmerken, die veranderbaarheid in de ontwerp- en bewoningsfase mogelijk maken. Welke woningonderdelen zouden daarvoor flexibel moeten zijn, en welke hoeven dat niet? Dit streven kan worden aangeduid met 'flexible fixation'. Deze term is de titel van het tweetalige boek, waarin de geschiedenis van het veranderbaar ontwerpen en bouwen in Nederland is beschreven (Van Eldonk en Fassbinder, 1990).

In het geval van 'flexible fixation' benut de architect zijn of haar deskundigheid om een optimaal bruikbare plattegrond te ontwerpen. Afhankelijk van stedenbouwkundige uitgangspunten (verkaveling, bezonning, ontsluiting, etc.) worden basistypen ontwikkeld, waarin bepaalde elementen (natte ruimten, binnentrap, e.d.) van te voren zijn vastgelegd ("fixatie"), terwijl de resterende ruimte voor de bewoners zo neutraal, multi-functioneel en vrij indeelbaar mogelijk blijft ("flexibel").

Er is reeds veel onderzoek verricht naar de randvoorwaarden ter vergroting van de gebruiksmogelijkheden en veranderbaarheid van woningplattegronden. Het proefschrift van Priemus is in Nederland het standaardwerk op dit gebied (Priemus, 1968).

Maar juist ook in de afgelopen jaren zijn belangrijke nieuwe studies verschenen. Mulder en Patijn schreven in 1980 de nota 'Flexibele woningbouw' op basis waarvan de gemeente Rotterdam besloot een proefproject te realiseren. Mede aan de hand van de bevindingen in dit project (zie par. 4.3.2. 'Honingerdijk, Rotterdam') actualiseerden de ontwerpers hun nota in 1986 (Mulder en Patijn, 1986). Mulder maakte vervolgens in 1988 een overzicht van de woningtypologie in de Rotterdamse stadsvernieuwing uit de periode 1974 tot 1986. Zijn analyse leverde zeer belangrijke aanbevelingen ten aanzien van veranderbaar bouwen (Mulder, 1988).

Vanuit geheel andere hoek heeft het onderzoek van de sectie Vrouwenstudies Bouwkunde aan de Technische Universiteit Delft, dat in opdracht van de Emancipatieraad en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is uitgevoerd met betrekking tot de normering in de woningbouw in relatie tot veranderende woon- en leefvormen, geleid tot bruikbare ontwerprichtlijnen (Ter Horst e.a., 1988).

Daarnaast zijn er evaluatie-onderzoeken verricht naar het feitelijke gebruik en de woningaanpassingen door bewoners. Voor wat betreft het laatste zijn bijvoorbeeld van belang het Amsterdamse onderzoek naar de relatie tussen bruikbaarheid en op-

pervlakte van woningen, resulterend in bepaalde voorbeeldplattegronden (Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting Amsterdam, 1980 en 1981; Bouw- en Woningdienst Amsterdam, z.j.) en het vaak geciteerde Rotterdamse onderzoek "Wonen in een Rotterdams uitleggegebied" (Dorren e.a., 1984).

Ook is het thema populair voor afstudeer- en dissertatie-onderzoek (Patijn, 1976; Greter, 1986; Renò, 1989; Boerman, 1991; De Vreeze, 1993).

Tenslotte is er aan de Faculteit der Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft recent gewerkt aan de ontwikkeling van een catalogus van relevante ontwerpmaatregelen op het gebied van veranderbaar bouwen en de praktijkervaringen hiermee (Boerman e.a., 1992).

De aanbevelingen, die in de verschillende rapporten zijn geformuleerd, benadrukken sommige aspecten meer of minder, maar stemmen in grote lijn overeen. De hiervoor genoemde onderzoekers zijn het erover eens dat verschillend gebruik van woningplattegronden voor verschillende huishoudensvormen wordt bevorderd door toepassing van de volgende uitgangspunten:

- neutraliteit en multi-functionaliteit van vertrekken: Het gebruik van een ruimte moet niet door het ontwerp worden vastgelegd. De historisch gegroeide hiërarchie in vertrekken (woonkamer, ouder-slaapkamer, kinderkamer(s) en keuken) moet worden doorbroken;
- autonomie van vertrekken: de verschillende verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk onafhankelijk van elkaar toegankelijk zijn. Vooral de in het verleden toegestane ontsluitingsfunctie van bijvoorbeeld de hoofdwoonkamer wordt gehaald, omdat dit een vrije keuze tussen collectief en individueel gebruik belemmert;
- een zekere overmaat: Er wordt zeker niet gepleit voor verkwisting, maar voor een doordachte manier van toedeling van beschikbare ruimte over de vertrekken. Door beperkte vergroting van bijvoorbeeld traditionele kinderslaapkamers of keukens kunnen deze vertrekken voor verschillende functies worden gebruikt;
- toepassing flexibele woningonderdelen, zoals schuifwanden en -deuren en/of eenvoudig verplaatsbare wanden. Het is belangrijk dat relaties tussen verblijfsruimten, die bij bewoners vaak ter discussie staan (zoals tussen woonkamer en keuken of tussen twee kleine kamers), eenvoudig veranderbaar zijn. Het is dus voorwaarde dat de mogelijkheid tot flexibiliteit op de meest gewenste plaats wordt aangebracht.

In deze paragraaf worden zes projecten beschreven, waarbij op verschillende manieren is geprobeerd om de gebruiksmogelijkheden van de woningen voor verschillende huishoudenssamenstellingen te vergroten. De architecten van de onderzochte projecten hebben ieder op hun eigen manier een afweging gemaakt tussen de aard en de situering van de vaste elementen ("fixatie") en de woningonderdelen en/of functionele bestemming van ruimte, die aan de bewoners wordt overgelaten ("flexibiliteit").

4.3.1 ERA-flat, Zoetermeer

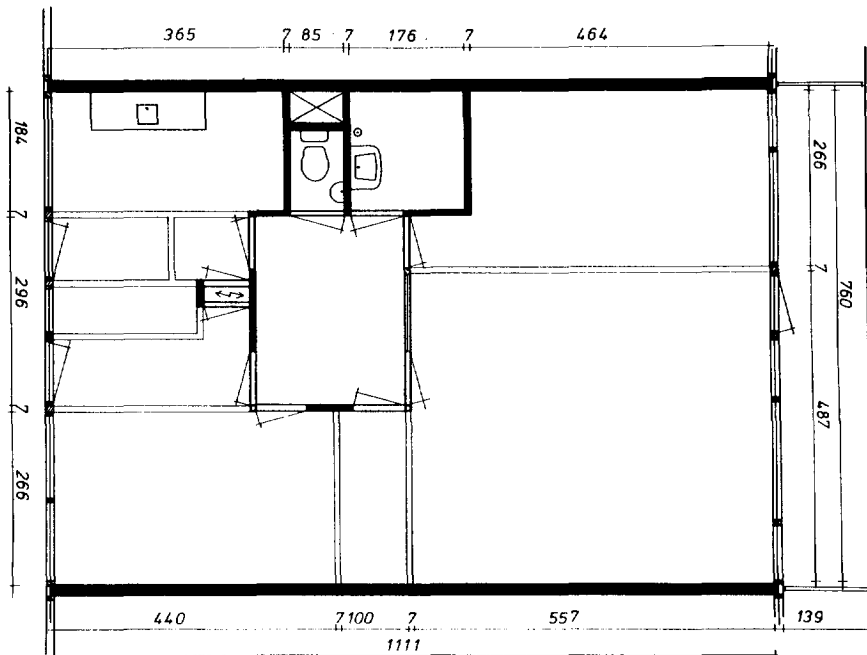
Omvang: 300 woningen
Opgeleverd in: 1970
Architect: basisontwerp: R. Fledderus;
voor zover het de indelingsvarianten betreft: Nationale Woningraad in overleg met de aannemer en opdrachtgever
Beheerder: Algemene Woningbouwvereniging Beter Wonen, Zoetermeer

Beschrijving

In 1983 is onderzoek gedaan naar de ervaringen met het ERA-binnenwandsysteem in een flatcomplex te Zoetermeer (Hoenderdos en Metselaar, 1985). Het ERA-bouw-systeem bestaat uit een betonnen gietbouwskelet, waarbij de bouwmuren in één keer worden overspannen (in het onderzochte complex is de overspanning 7.80 m). Geen enkele binnenwand heeft hierdoor een dragende functie.

De plaats van de natte ruimten, aan de centrale leidingkoker langs de bouwmuur, de meterkast en de centrale hal lagen vast. Voor het overige konden de eerste bewoners kiezen op welke plaats de binnenwanden werden gemonteerd. Hiervoor was een beperkt aantal mogelijkheden. Het inspraak-experiment is destijds verslag gelegd door Priemus (1970).

Afb. 4.4 ERA-flat Zoetermeer; posities waar een binnenwand kon worden geplaatst; de 'zwarte' wanden lagen vast



Bron: Hoenderdos en Metselaar, 1985: 13.

De binnenwanden tussen de vertrekken zijn opgebouwd uit een houten stijl- en regelwerk, dat aan weerszijden is beplaat met gipskartonplaten, waartussen een vulling van polystyreenschuim.

De wanden van de binnenberging bestaan uit hetzelfde stijl- en regelwerk, maar zijn slechts aan één kant met verticale schrootjes afgewerkt. Tenslotte bestaan de wand tussen de keuken en de entreehal en alle wanden van de centrale hal uit kozijnwerk en/of binnenpuien, voorzien van spaanplaat of glas.

De verdiepinghoge wandelementen van ca. een meter breed zijn achteraf in het betonskelet gemonteerd en door middel van stelschroeven vastgezet. De binnenwanden zijn aan de onder- en bovenkant afgewerkt met een houten plint. Horizontaal zijn de panelen aan elkaar verbonden met een multiplex veer. De naden zijn onzichtbaar afgewerkt.

De binnenwanden bevatten geen leidingen. Deze zijn voor het grootste deel opgenomen in het betonskelet. De waterleidingen zijn uitgevoerd als opdekleidingen. De lichtschakelaars zijn trekschakelaars.

Veranderbaarheid in de praktijk

Toen het flatgebouw in Zoetermeer bijna vijftien jaar was bewoond, is onderzocht in hoeverre de bewoners in de loop der tijd veranderingen aan de wanden hebben aangebracht. In ongeveer de helft van de in totaal 104 onderzochte woningen bleken één of meer wanden te zijn veranderd (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 55).

In 41% van de gevallen betroffen de veranderingen het weghalen van een wand.

De bewoners moeten hierbij zelf voor opslag zorgen. Omdat er binnen de woning of het complex eigenlijk geen geschikte opslagmogelijkheid is, moet een deel van de weggehaalde wanden als verloren worden beschouwd.

Daarnaast zijn bij 43% van de veranderingen wanden van een onbekend type geplaatst. Voor bewoners, die wanden willen plaatsen, is geen voorraad aanwezig. Er is geen uitwisselingssysteem van wandelementen. Tenslotte is een aanzienlijk deel van de geplaatste wanden (16%) afwijkend veranderd ten opzichte van de standaard wand: 12% van de veranderde wanden is van een afwijkend type, 4% is deels vervangen of deels weggehaald (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 64).

Vooraf bij de laatste categorie zijn creatieve veranderingen geconstateerd, zoals het zagen van een gat in de wand, waarin een aquarium of televisietoestel werd aangebracht, zodat er vanuit twee vertrekken naar gekeken kan worden. Ook het halfoog maken van wanden komt voor, bijvoorbeeld als aanzet voor een eetbar.

De veranderbaarheid van het ERA-binnenwandsysteem schiet tekort voor een aantal aanpassingen, die bewoners plegen. Van het totaal aantal aanwezige strekkende meters binnenwand is ca. 17% door de bewoners veranderd in een afwijkend type (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 64). Dat wil zeggen van een ander materiaal, een andere vorm en/of afmetingen. Vaak gaat het hierbij om de realisatie van zeer individuele wensen. In twee van de 104 onderzochte woningen kreeg bijvoorbeeld de inpandige bergingsruimte een gebruiksfunctie. In de ene woning was van de berging een speelkamer voor de kinderen gemaakt: voor daglichttoetreding hadden de bewo-

ners een raam in de bergingwand gemaakt. In de andere woning was de berging als werkkamer ingericht; omdat het bureau niet in de breedte in de berging paste, werd de wand ter plaatse om het bureau heen gebouwd.

Aan een representatieve steekproef van de bewoners (in totaal 104) is hun mening gevraagd over het toegepaste binnenwandsysteem. Over het algemeen wordt het verplaatsen van de wanden niet moeilijk of makkelijk gevonden. De problemen, die men eventueel ziet om een wand te verplaatsen, zijn "wanden zijn te groot om te hanteren of op te slaan" (25x genoemd); "weet niet hoe verplaatsen werkt" (19x genoemd); "kans op beschadiging van de wand" (8x genoemd); "verplichting terugbrengen in oude staat" (6x genoemd); "indeling gaat erop achteruit" (5x genoemd); "opnieuw wand, plafond en vloer afwerken" (4x genoemd); "wand past niet elders" (4x genoemd); "kosten van verplaatsen, omdat men daartoe zelf niet in staat is" (4x genoemd) en "arbeidstijd" (2x genoemd).

Overigens melden 13 respondenten geen problemen te hebben en vinden 9 respondenten het een makkelijke constructie.

Wanneer men zou verhuizen, zou 33% van de respondenten weer een woning met verplaatsbare binnenwanden willen hebben, 23% niet. De voorstanders zijn vooral te vinden in de groep jonge bewoners (20 tot 29 jaar) en bij de bewoners, die al eens een wand hebben verplaatst. Als grootste voordeel wordt de indelingsvrijheid genoemd. De tegenstanders wijzen de wanden af vanwege de slechte kwaliteit. De wanden worden niet stevig en gehorig gevonden. Met "niet stevig" wordt vooral bedoeld het probleem om zware voorwerpen op te hangen. Door de manier van afwerken is niet inzichtelijk op welke plaats zich stijlen bevinden, die hiervoor kunnen worden gebruikt. Bovendien is alleen aan de eerste bewoners informatie over de opbouw van het binnenwandsysteem verstrekt. De gehorigheid heeft een dubbele oorzaak. Klemconstructies hebben het euvel contactgeluid over te brengen. Daarnaast wordt bij het ERA-binnenwandsysteem de kier tussen de bovenkant-wand en plafond slechts afgetimmerd, hetgeen ook de luchtgeluidsisolatie niet ten goede komt. Op zijn minst zou zo'n kier dichtgeschuimd kunnen worden (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 66-67).

Beschikbare gegevens over de huurders

huishoudensamenstelling (N=104):	leeftijd respondent (N=103):
alleenstaand: 7.7%	20-29 jaar: 34.0%
één oudergezin: 42.3%	30-39 jaar: 18.4%
twee persoonshsh.: 8.0%	40-49 jaar: 7.8%
gezin met kinderen: 42.0%	50+: 39.8%

Van de 45 geënquêteerde huishoudens, waarvan het aantal personen sinds ze in de flat wonen is uitgebreid, heeft 41% weleens een wand verplaatst. De huishoudens die in omvang gelijk zijn gebleven (N=29) of afgenomen (N=22) hebben veel minder gebruik gemaakt van de verplaatsbaarheid. Van hen verplaatste resp. 21% en 22% weleens een wand in hun woning.

Jongere en vooral oudere bewoners verplaatsten minder vaak een wand. In de leeftijdsgroep van 20-29 jaar (N=35) heeft 31% weleens een wand verplaatst; in de groep van 30-59 jaar (N=36) 43% en bij de 60-plussers slechts 9% (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 86).

Aan de respondenten is gevraagd aan te geven op welk moment er eventueel klussen in de woning zijn uitgevoerd. In totaal kon van 900 klussen de uitvoeringsdatum door de 104 respondenten worden genoemd. De meeste doe-het-zelf-activiteiten (37.8%) worden verricht in de verhuisperiode. Het betreft dan vooral werkzaamheden aan de afwerking (behangen, schilderen, witten en vloerbedekking leggen). Als de woning eenmaal is bewoond nemen de doe-het-zelf-activiteiten af (7.4% van alle klussen werd gedaan in het eerste bewoningsjaar, 6.3% in het tweede, 6.9% in het derde, 6.0% in het vierde, 5.1% in het vijfde, 3.4% in het zesde en weer 6.1% in het zevende jaar). Ofschoon het maar om kleine aantallen gaat en de resultaten dus niet zonder meer kunnen worden gegeneraliseerd, valt op dat vooral relatief ingrijpende klussen (aanbrengen van keukenkastjes, tegels, bad en dergelijke) in een later stadium van bewoning worden uitgevoerd (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 174).

Dit is een bevestiging van de veronderstelling, die door Dorren et al. werd geuit in hun onderzoek naar verhuisstromen in de Rotterdamse wijken Beverwaard, Oosterflank en Zevenkamp. Zij constateerden bij 144 pas verhuisde huishoudens (steekproef uit een populatie van 2.245), dat kleine, eenvoudige klussen het meest voorkomen en grotere, ingrijpende het minst (Dorren e.a., 1984: 17). De onderzoekers hadden de indruk dat de wat moeilijker veranderingen (iets) worden uitgesteld. Bij de vraag wat de bewoners nog van plan zijn te gaan doen werden moeilijker klussen genoemd dan wat reeds was gerealiseerd (Dorren e.a., 1985: 86).

Kosten

Bij het ERA-binnenwandstelsel zijn geen extra kosten gemaakt om de wanden verplaatsbaar te maken. Het is inherent aan het bouwsysteem, waarbij werd gestreefd naar prefabricage van de inbouw en eenvoudige montage op de bouwplaats. De wanden worden door middel van een eenvoudige klemconstructie achteraf in het betonskelet vastgezet. Dit voordeel is bij de inspraak voor de eerste bewoners benut. Opvolgende bewoners profiteren ervan bij het weghalen van wanden.

Als de constructie echter uitsluitend zou zijn gerealiseerd met het doel de wanden verplaatsbaar te maken, zouden de eventuele meerkosten hiervoor weinig rendabel zijn. Vanwege het in de praktijk geconstateerde gebruik in combinatie met de tekortkomingen van het stelsel zou een sloopbaar wandstelsel (van betere kwaliteit) de voorkeur verdienen (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 64).

4.3.2 Honingerdijk, Rotterdam

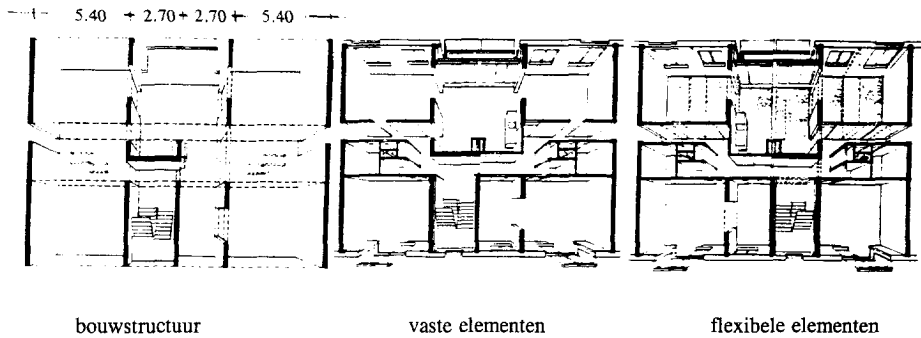
Omvang: 218 woningen

Opgeleverd in: 1984

Architecten: W. Patijn en J. Mulder (Dienst Volkshuisvesting), Rotterdam

Beheerder: Maatschappij voor Volkswoningen, Rotterdam

Afb. 4.5 Systematiek van de bouwstructuur, vaste en flexibele elementen van het project Honingerdijk



Bron: DROS, 1984: 10, 12-13.

Beschrijving

Het project Honingerdijk heeft een traditionele hoofdstructuur, zoals die veel in stadsvernieuwingsprojecten voorkomt. Het gietbouw-betonskelet voor één woning bestaat uit een brede beuk van 5.40 m en een smalle beuk van 2.70 m, met een diepte van 12.18 m. Hierin is ruimte voor een vier-kamerwoning. In de gespiegelde versie is in de smalle travée het gemeenschappelijke trappenhuis ondergebracht, zodat hier een kamer aan de gevel vervalt.

De natte ruimten (toilet en badkamer) en de hoofdleidingkoker zijn midden in de woning gesitueerd en behoren tot de vaste, onveranderbare elementen. Tevens zijn in het midden de bouwmuren doorbroken, om koppeling met naastliggende woningen mogelijk te maken.

De verdere invulling gebeurt door middel van meer of minder flexibele elementen: metselwerk ter plaatse van een doorbreking in de bouwmuur; lichte scheidingswanden; schuifdeuren en dubbele glasdeuren binnen een woning om keuken(s) en/of kamers te kunnen samenvoegen; het keukenblok en de voordeuren.

Daarnaast is volgens dezelfde opzet een maisonnette-type ontwikkeld. In totaal bevat het project Honingerdijk 17 verschillende woningvarianten. Er zijn 197 eengezinswoningen gerealiseerd.

Een groot deel van het project is bestemd voor andere huishoudensvormen dan gezinnen met kinderen. Hiervoor zijn 46 eengezinswoningen samengevoegd tot 21 groepswoningen, met in totaal 105 wooneenheden. De groepswoningen komen voor in negen verschillende varianten, voor de huisvesting van twee tot veertien personen (incl. kinderen).

Voor het inbouwpakket is gebruik gemaakt van traditionele, standaard afbouw-producten. De elektraleidingen zijn opgenomen in het betonskelet en indien van toepas-

sing in de lichte scheidingswanden. Deze wanden bestaan uit een frame van lichte stalen profielen, afgewerkt met gipsplaat; zogenaamde metal-stud wanden.

Veranderbaarheid in de praktijk

Voor wat betreft de ervaringen met de veranderbaarheid moet onderscheid worden gemaakt tussen de eengezinshuizen en de groepswooningen. Bij het project Honingerdijk is een afzonderlijke inspraakronde gehouden voor de woongroepen. Via advertenties zijn belangstellenden opgeroepen. De wensen van de gegadigden liepen sterk uiteen voor wat betreft de groeps grootte en de hoeveelheid zelfstandige en gemeenschappelijke voorzieningen. De ingrijpende wijzigingen van het plan, die hiervoor nodig waren, zijn tot in een vrij laat stadium mogelijk geweest.

De eerste bewoners van de eengezinswoningen hebben slechts gedeeltelijk inspraak gekregen, omdat de gegadigden uit de aangewezen stadsvernieuwingsgebieden zich pas in een laat stadium aanmeldden. De toekomstige bewoners van één derde van de eengezinswoningen hebben door middel van een vragenformulier hun wensen voor de invulling van de sparingen kenbaar kunnen maken. Dit gebeurde tijdens de uitvoeringsfase. In 1984 is door de afdeling Nieuwbouw van de toenmalige Dienststructuur Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing (DROS) van de gemeente Rotterdam een boekwerkje uitgegeven over de totstandkoming en eerste ervaringen met het project. Hierin wordt lovend geschreven over de keuzemogelijkheden voor de eerste bewoners. Er wordt gesteld dat de keuzeproblematiek van de bewoners eenvoudig was, omdat de mogelijkheden min of meer vooraf geprogrammeerd waren. De gevraagde beslissingen waren concreet en inzichtelijk (DROS, 1984: 43).

Ook de onderzoeksters van de sectie Vrouwenstudies van de Faculteit Bouwkunde aan de Technische Universiteit Delft hebben een positief oordeel over het ontwerp. Zij stellen dat in het plan Honingerdijk door de beukmaten (alle 5.40 m breed) en de vele sparingen in de bouwmuren vrijwel alle ruimten met elkaar gecombineerd kunnen worden. "Er is dan ook een groot scala van mogelijkheden in de hoeveelheid ruimte die men wil toedelen aan de gemeenschappelijke ruimte ('woonkeuken') dan wel aan de individuele kamers" (Ter Horst e.a., 1988: 125).

Toen het project enkele jaren was bewoond, is het op gebruiksmogelijkheden onderzocht door Bureau Bouwhulp uit Eindhoven. Hiervoor zijn 14 gerealiseerde woningplattegronden (6% van het totaal) geanalyseerd en zijn de desbetreffende bewoners geïnterviewd. Bureau Bouwhulp komt voor wat betreft de mate van veranderbaarheid tot de conclusie dat de aanwezigheid van beweegbare elementen (dubbele deuren en schuifdeuren) een grote rol speelt in het gebruik van de woningen. Bewoners benutten de mogelijkheid om activiteiten te combineren of te scheiden. Ook wordt de ruimtelijkheid van de woning erdoor vergroot. Daarnaast werd als positief punt aangemerkt dat bewoners kunnen kiezen welke ruimte als woonkamer wordt gebruikt, omdat vertrekken eenvoudig kunnen worden samengetrokken en verschillende vertrekken op zich zo groot zijn, dat ze als woonkamer kunnen fungeren (Liebregts, 1988: 38-39).

De bewoners hebben grote waardering voor de beweegbare wand. De schuifdeur vergroot de gebruiksmogelijkheid van de vertrekken ten opzichte van elkaar.

Daarentegen is er bij de bewoners kritiek over de technische uitvoering ervan. Omdat de schuifdeur niet in de wand, maar voorlangs schuift, is de desbetreffende wand onbruikbaar om er kasten en ander meubilair tegenaan te plaatsen (Liebregts, 1988: 47).

Beschikbare gegevens over de huurders

huishoudensamenstelling (bij de door Liebregts onderzochte woningen (N=14)):

- 1x alleenstaand 20-30 jaar
- 1x alleenstaand 30-40 jaar
- 1x alleenstaand 60+
- 4x één oudergezin
- 1x twee persoonshsh. 50+
- 1x twee persoonshsh. 60+
- 1x twee persoonshsh. 70+
- 4x gezin met kinderen

Kosten

Voorafgaand aan het experimentele project Honingerdijk is in opdracht van de gemeenteraad van Rotterdam een studie verricht naar de mogelijkheden voor flexibele woningbouw. Er werd verwacht dat veranderbaarheid kostenverhogend werkt. Deze extra kosten werden geschat op f. 2.000 tot f. 3.000 per woning.

Het project Honingerdijk heeft deze veronderstelling echter niet bevestigd. De aanneemsom was zeer laag. Voor een deel werd dit verklaard uit de marktomstandigheden. Maar ook met het plan zelf werd bewezen, dat typevariatie niet per definitie kostenverhogend hoeft te zijn. De bouwstructuur is in principe in het gehele project dezelfde, alleen de invullingen zijn verschillend (DROS, 1984: 45). Er zijn geen extra voorzieningen in de vorm van bijvoorbeeld een specifiek inbouwpakket ten behoeve van de veranderbaarheid toegepast. Het project is ook op traditionele wijze aanbesteed en uitgevoerd.

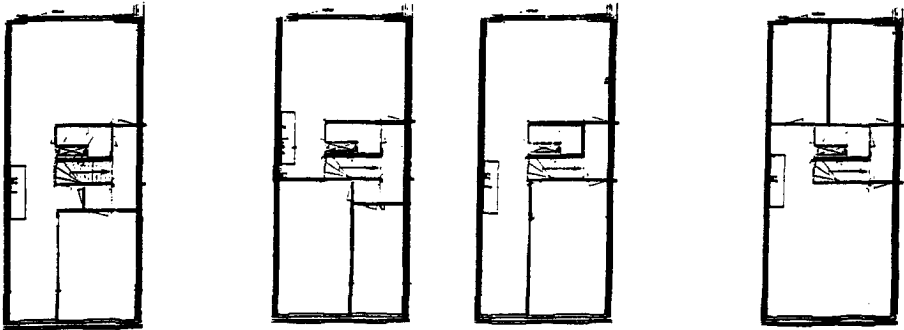
4.3.3 Klarendal, Arnhem

- Omvang: 93 woningen
- Opgeleverd in: 1984
- Architecten: M. Hellgardt en W. Klinkenbijl, Architectengroep voor Stadsvernieuwing, STUT, Den Bosch
- Beheerder: Centrale Woningstichting Arnhem

Beschrijving

De initiatiefnemers van het project in de wijk Klarendal in Arnhem voorzagen het ontwerp van het motto "participatie op basis van een gegeven karkas". Nadat het stedenbouwkundig plan en de hoofdopzet (het 'karkas') van de woningen met bewonersinspraak tot stand waren gekomen, zouden de toekomstige bewoners ook zoveel mogelijk de uiteindelijke indeling van hun woning moeten kunnen bepalen. Hierbij gingen de architecten niet uit van een neutrale, 'eigenschapsloze' ruimte, maar werd een zogenaamde ruimtelijke eenheid ontworpen, die voor een deel als woonruimte was bestemd en voor een ander deel nog naar believen invulbaar (Le Nobel e.a., 1985: 22).

Afb. 4.6 Voorbeeld van verschillende indelingsprogramma's voor één van de 'karkas'ontwerpen



Bron: Le Nobel e.a., 1985: 37.

Op enkele uitzonderingen na, is de travee-maat van de woonblokken 5.40 m. Afgezien van twee ondiepe bouwblokken met in totaal 16 woningen, die buiten het experiment met vrije indeelbaarheid vielen, is de diepte van de woningen 13.20 m. De natte ruimten (toilet, badruimte en keuken) en een eventuele binnentrap zijn zoveel mogelijk midden in de woning gesitueerd, zodat aan de voor- en achterkant van deze centrale installatie-kern min of meer vrij indeelbare ruimten van ca. 28 m² ontstaan. Door de architecten wordt deze vrije ruimte een "standaard ruimte-eenheid" genoemd. Door horizontale en/of verticale combinatie van dergelijke ruimte-eenheden ontstaan verschillende woningvarianten met een capaciteit van twee tot vijf kamers.

Op deze manier zijn voor 77 woningen in totaal 32 typevarianten ontwikkeld. Voor de verschillende typevarianten hebben de architecten tevens mogelijke indelingsprogramma's aangegeven.

De binnenwanden zijn traditioneel opgebouwd uit gipsblokken. Ook het installatiewerk is traditioneel; deels ingestort, deels opgebouwd.

Veranderbaarheid in de praktijk

De eerste bewoners kregen de mogelijkheid om hun wensen ten aanzien van de woningplattegrond kenbaar te maken. Door de Technische Universiteit Eindhoven, afdeling Bouwkunde, Vakgroep Stadsvernieuwing is in 1985 geïnventariseerd welke veranderingen de bewoners hebben aangebracht in vergelijking met de oorspronkelijke bestektekeningen. Door de onderzoekers is onderscheid gemaakt in 14 soorten veranderingen, variërend van het weghalen van een wand, het plaatsen van een lichtkoepel tot het maken van een geheel nieuwe indeling. Van de totaal 77 woningen, die bij de inspraak waren betrokken, bleken er bij 34 plattegronden (44 %) wijzigingen te zijn aangebracht. De meeste veranderingen betreffen: het afsluiten van de keuken door een wand en deur (13x); het maken van een gang tussen de entree en de

keuken (8x) en het wijzigen van de plaats van de deur in de wand tussen slaapkamer en eetruimte (8x).

Voor zover de toekomstige bewoners hun plattegrond hebben veranderd, is het aantal veranderingen per woning gering. Bij 30 van de 34 woningen zijn één tot drie soorten veranderingen aangebracht. Bij twee woningen zijn vier veranderingen geconstateerd, terwijl twee woningen een geheel nieuwe indeling kregen (Le Nobel e.a., 1985: 50).

Door de onderzoekers wordt het verhoudingsgewijze geringe aantal ingrijpende wijzigingen onder andere verklaard uit de dimensionering en het indelingsprincipe van de woningen. Ofschoon de geldende toewijzingsregels nogal ruim waren (aantal personen = aantal kamers volgens de bestektekening + 2) stellen de onderzoekers dat de in de woningwetsector beschikbare ruimte per huishouden en de in het ontwerp toegepaste centrale installatie-kern grenzen stellen aan de mogelijkheden tot vrije indeling (Le Nobel e.a., 1985: 58).

Behalve bij de totstandkoming van het woningontwerp was het streven erop gericht om de bewoners ook in de bewoningsfase hun woning te kunnen (laten) aanpassen. Hiervoor werd aanvankelijk gedacht aan het toepassen van een verplaatsbaar binnenwandensysteem, bestaande uit verdiepinghoge elementen van 30 cm of 60 cm breed, opgebouwd uit een houten stijl- en regelwerk en afgewerkt met gipsplaat. Uit bezuinigingsoverwegingen is echter gekozen voor de goedkopere, eenvoudig sloopbare gipsblokkenwanden. Volgens de architecten zou dit "geen al te grote schade hebben berokkend aan de waarde van het experiment." Ze vonden de hanteerbaarheid en hergebruiksmogelijkheden van de systeemwanden bij nadere beschouwing geringer dan vanuit het oogpunt van veranderbaarheid wenselijk zou zijn. Bovendien waren ze op grond van gesprekken met bewoners tot de conclusie gekomen dat wijziging tijdens de gebruiksfase toch slechts incidenteel zou plaatsvinden (Le Nobel e.a., 1985: 31-32).

Beschikbare gegevens over de huurders

Geen.

Kosten

Het project "participatie op basis van een gegeven karkas" was reeds complex ten gevolge van de bewonersinspraak bij het stedenbouwkundig en casco-ontwerp. Aanvankelijk waren veranderbare woningplattegronden daarom nauwelijks bespreekbaar bij de aanbesteding en gunning. Pas nadat het project officieel gehonoreerd was met de experimentstatus, werden de bereidwilligheid van de opdrachtgever en aannemer groter en is toegewerkt naar een meer systematische aanpak van de veranderbaarheid (Le Nobel e.a., 1985: 87).

Vooralsnog was er behoefte aan inzicht in de te verwachten meerkosten. Door de architecten is een eerste maximale raming gemaakt, waarbij ervan werd uitgegaan dat alle bewoners zouden kiezen voor de duurste variant. In vergelijking met de besteksversie zou dat in totaal f. 33.308 (f. 433 per woning) aan meerkosten betekenen.

Ook de aannemer maakte een berekening. Hierin verschenen posten - met name indirecte kosten - die tot dat moment nog niet waren voorzien. Deze kosten ontstonden voor een groot deel door aanpassingen van het besteksontwerp, die noodzakelijk waren om het experiment uitvoeringstechnisch mogelijk te maken (Le Nobel e.a., 1985: 66). De aannemer verwachtte dat de meerkosten in totaal f. 107.695 (f. 1.399 per woning) zouden bedragen. Uit budgettaire overweging is toen vrij snel besloten om het binnenwandensysteem te vervangen door wanden van gipsblokken, hetgeen een bezuiniging van f. 32.000 zou opleveren. Daarna volgde een lange weg van prijsonderhandelingen, waarbij de definitieve plattegrondkeuzen door de bewoners een belangrijke rol speelden. Een jaar na de eerste raming kwamen de architect en aannemer tot overeenstemming over de kostenopzet. De totale meerkosten voor het project bedroegen f. 36.005 (excl. BTW; f. 468 per woning). Uit nadere specificering blijken de meerkosten voor ca. 40% uit directe kosten en voor ca. 60% uit indirecte kosten te bestaan. De hoge indirecte kosten worden verklaard door de inrichting van het bouwproces. Ten behoeve van de goedkeuringsprocedure is een gebruikelijke besteksversie van het project gemaakt en er is een gangbare procedure van aanbesteden en begroten gevolgd (Le Nobel e.a., 1985: 74-76). Tijdens de inspraak op woningniveau konden de bewoners de bestektekeningen naar eigen voorkeur wijzigen. Het vaststellen van de definitieve plattegronden bracht daardoor veel extra coördinatie, calculatie- en tekenwerk met zich.

Door de onderzoekers van de Technische Universiteit Eindhoven is ook berekend dat de extra kosten van alleen de gewijzigde woningen uitkwamen op gemiddeld f. 1.423 (excl. BTW). Ook dit bedrag bestaat voor een groot deel uit indirecte kosten (Le Nobel e.a., 1985: 86).

4.3.4 De 'andere' woning, Amsterdam

Omvang: 38 woningen
Opgeleverd in: 1987
Architect: L. Hartsuyker-Curjel, Amsterdam
Beheerder: Gemeentelijk Woningbedrijf Amstel, Amsterdam

Beschrijving

In het midden van de jaren zeventig ontwikkelde architecte Luzia Hartsuyker de 'andere' woning. In de plattegrond van de 'andere' woning is de hiërarchie van vertrekken doorbroken. Er is geen opeenvolgende grootte van kamers, zoals in een traditionele woning met een woonkamer, oudersslaapkamer en kinderslaapkamer(s).

Daarentegen zijn de verschillende vertrekken zoveel mogelijk gelijkwaardig om verschillend gebruik mogelijk te maken en tegemoet te komen aan de individuele wensen van de bewoners. Omdat het gebruik niet is gedefinieerd kunnen de bewoners zelf bepalen waarvoor ze welke ruimten gebruiken en/of een vertrek voor gezamenlijk of individueel gebruik wordt bestemd.

De 'andere' woning is in eerste instantie uitgewerkt als theoretische plattegrond (Hartsuyker-Curjel, 1983). Bij het type van de 'andere' driekamerflat, dat de archi-

tekte in 1983 in het blad *Bouw* presenteerde, zijn de verzorgende functies centraal in de woning gesitueerd. Daaromheen liggen de kamers van de bewoners. Het ontwerp kenmerkt zich door de kavelstructuur, die ondiep (11.70 m) en breed (3.90 m + 3.90 m aan de ene gevel; 6.60 m + 2.40 m aan de andere gevel) is. De drie verblijfsruimten zijn bijna vierkant van vorm en zijn minstens 12 m² groot. In principe is de situering van de functies wonen, eten, werken, slapen volledig uitwisselbaar, zoals de invulling van de voorbeeldplattegronden aangeeft.

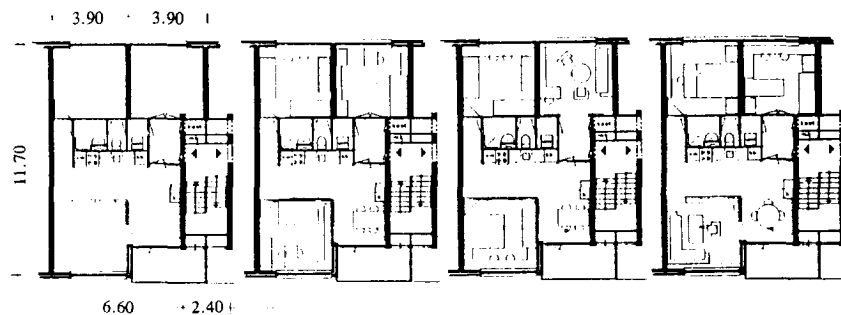
Inmiddels zijn er door *Luzia Hartsuyker* enkele projecten met 'andere' woningen gerealiseerd. Het eerste project omvat 22 goedkope eengezinshuizen in de koopsector en is bekend geworden onder de naam *Geindriedorp*, onderdeel van de wijk *Gaasperdam* in Amsterdam-Zuidoost.

Het eerste huurwoningcomplex met 'andere' woningen, gelegen aan het *Borssenburgplein* in Amsterdam, staat in deze paragraaf centraal. Het betreft een portiek-etagewoningcomplex met in totaal 38 twee-, drie- en vierkamerwoningen.

Vanwege de lokatie is de plattegrond aanmerkelijk anders dan het theoretische model (afb. 4.7). De woningen zijn dieper (13.40 m) en smaller (7.20 m aan de ene gevel; 6.00 m + 2.40 m aan de andere gevel). De traveemaat van 7.20 m wordt in één keer overspannen, zodat de scheidingswanden binnen deze travee zijn weg te halen. In de smalle travee zijn het gemeenschappelijke trappenhuis en een vertrek opgenomen.

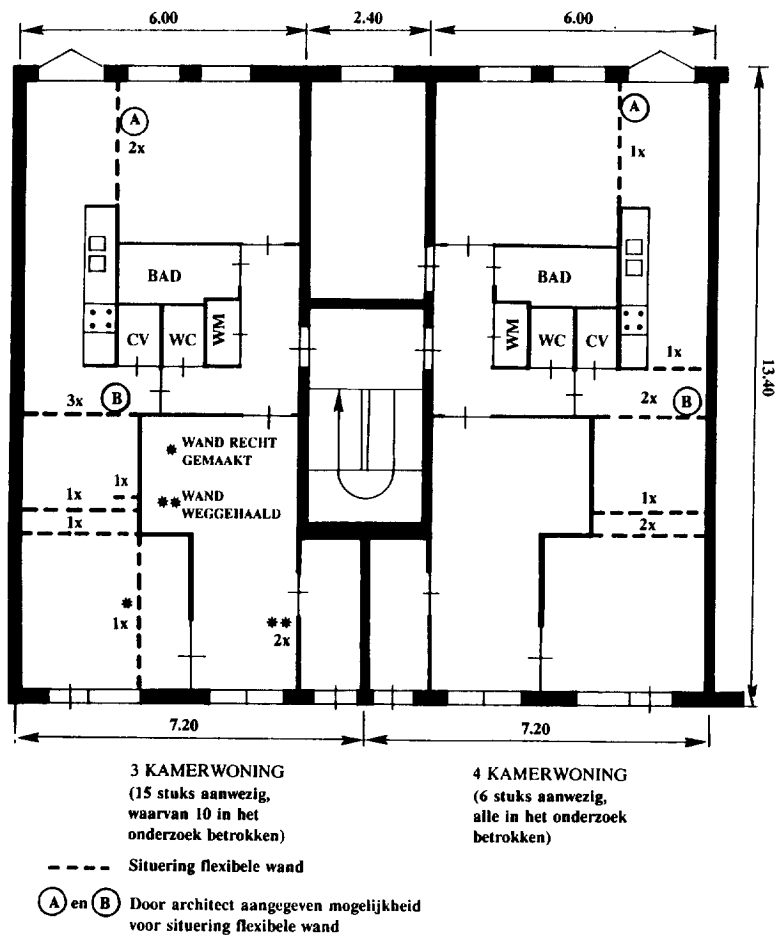
De vertrekken aan de brede gevel zijn qua grootte goed vergelijkbaar. Om een pijpelade-effect te vermijden heeft de architecte echter een knik aangebracht in de scheidingswand. De vertrekken hebben hierdoor een brede en een smalle kant gekregen.

Afb. 4.7 De 'andere' driekamerwoning; basisopzet en mogelijke invullingen.



Bron: *Hartsuyker-Curjel*, 1983.

Afb. 4.8 De 'andere woning' van architecte Hartsuyker-Curjel aan het Borsseburgplein, Amsterdam; situering van de flexibele wand in de drie- en vierkamerwoningen



Bron: Van Hintum, e.a., 1989.

Om de uitwisselbaarheid van functies in de woning te bewerkstelligen zijn de woningen royaler uitgerust dan vergelijkbare woningwetwoningen. Het betreft hier enkele kleine aanpassingen aan de verwarmingsinstallatie (alle vertrekken hebben radiatoren met woonkamer-capaciteit en thermostaatkranen), de CAI en de telefoon-aansluiting (de eerste bewoners konden aangeven waar de aansluitingen feitelijk moesten worden aangebracht; naar de overige vertrekken zijn loze leidingen getrokken).

Tenslotte heeft de opdrachtgever voorgesteld om in het ontwerp flexibele wanden toe te passen. Hiervoor zijn twee mogelijke situeringen aangegeven (posities A en B in afb. 4.8). De eerste bewoners konden kiezen of en waar ze de uit verdiepinghoge panelen en een deur bestaande wand geplaatst wilden hebben.

Veranderbaarheid in de praktijk

De bruikbaarheid van de woningen aan het Borssenburgplein is in het voorjaar van 1989 (ruim een jaar nadat de woningen waren opgeleverd) uitvoerig onderzocht. Connie van Hintum en Marian Steenhagen van Werkgroep '2duizend hebben bij 20 huishoudens (53% van het totaal) een interview afgenomen en geïnventariseerd hoe de functies over de vertrekken waren verdeeld.

Op basis van de resultaten van hun onderzoek is afb. 4.8 samengesteld. Hierin is voor de drie- en vierkamerwoningen aangegeven op welke posities de bewoners de flexibele wand hebben aangebracht.

In alle vierkamerwoningen en in tweederde van de onderzochte driekamerwoningen hebben de bewoners de flexibele wand geplaatst. Dit is niet altijd gebeurd op de plaats, die daarvoor is bedacht (situatie A en B). In de vierkamerwoningen staat de helft van de flexibele wanden op een andere plaats. In de driekamerwoningen zijn drie van de acht wanden afwijkend neergezet. Daarnaast hebben twee huishoudens scheidingswanden weggehaald, die niet flexibel zijn uitgevoerd. De bewoners gaan creatief te werk (Van Hintum e.a., 1989: 125).

Bij de huishoudens van drie of meer personen is de flexibele wand vooral geplaatst omdat men behoefte heeft aan een bepaald aantal afsluitbare slaapkamers (Van Hintum e.a., 1989: 82). Gezinshuishoudens geven prioriteit aan een eigen kamer voor elk van de kinderen (Van Hintum e.a., 1989: 124).

Voor wat betreft de bruikbaarheid van de drie- en vierkamerwoningen leveren de bewoners kritiek op het aantal hoeken in de woning, de korte wandjes en de niet recht doorlopende wanden. De hoeken bemoeilijken de inrichting, vinden de meesten (Van Hintum e.a., 1989: 119). Wanneer de woningen aan het Borssenburgplein worden vergeleken met de theoretische plattegrond van de 'andere' driekamerflat (afb. 4.7), valt dit probleem direct op. Zoals hiervoor gesteld heeft de architecte haar ontwerp aangepast aan de lokatie, waardoor een smallere kavelstructuur werd toegepast. Dit werkt door in het ontwerp van de scheidingswand (met knik) tussen de twee vertrekken aan de tuinzijde van de woning.

De bewoners hebben een positief oordeel over de aanwezigheid van de flexibele wand (Van Hintum e.a., 1989: 125). De wand is echter minder veranderbaar dan verwacht. Voor de bewoners doet zich het praktische probleem voor, dat de wand te hoog is in het geval deze wordt geplaatst, nadat er vloerbedekking is gelegd. De wand wordt dan ingekort. In het andere geval, als de wand eerst wordt geplaatst en de vloer daarna wordt afgewerkt, is er bij het eventueel verplaatsen van de wand een kier in de vloerafwerking.

De aangebrachte flexibele wand zorgt in sommige woningen voor een probleem met de verlichting. Het komt voor dat lichtpunten in twee ruimten, die door de flexibele wand zijn gescheiden, door dezelfde schakelaar worden bediend. Deze consequenties zijn bij het ontwerp niet voldoende overdacht (Van Hintum e.a., 1989: 124).

De belangrijkste conclusie in het onderzoek van Van Hintum en Steenhagen ten aanzien van de bruikbaarheid van de woningen is echter dat de bewoners van de drie- en vierkamerwoningen een negatief oordeel hebben over het ontbreken van een ruimte die groot genoeg is om als gemeenschappelijke ruimte te fungeren.

De helft van de bewoners van de onderzochte driekamerwoningen en alle bewoners van de vierkamerwoningen uiten deze kritiek (Van Hintum e.a., 1989: 118).

De oppervlakte van de vertrekken bedraagt maximaal 17 à 18 m². Hierbij is het niet mogelijk om verblijfsruimten, anders dan door het weghalen van niet-flexibele scheidingswanden, samen te voegen (Van Hintum e.a., 1989: 123).

Beschikbare gegevens over de huurders

huishoudensamenstelling (bij de door Van Hintum et al. onderzochte woningen (N=20)):

4x alleenstaand 20-45 jaar

3x twee persoonshsh. 20-45 jaar

8x twee persoonshsh. 45+

5x gezin met kinderen

Van Hintum et al. concludeerden dat de grootte van het huishouden van invloed is op de keuze om wel of niet gebruik te maken van de flexibele wand. Bij alle relatief grote huishoudens is de wand geplaatst, omdat ze een bepaald aantal slaapkamers nodig hebben (Van Hintum e.a., 1989: 125).

De hoofddoelstelling van het onderzoek van Van Hintum et al. was om te bepalen of de woningen geschikt zijn voor verschillende huishoudensvormen. De onderzoeksters kenschetten de helft van de huishoudens in het project als traditioneel, de andere helft als niet-traditioneel. Onder 'traditioneel' verstaan ze een gezin met kinderen, waarvan de vader buitenshuis werkt en de moeder voor het huishouden en de kinderen zorgt. Ook rekenen ze tot de traditionele huishoudens de in het project relatief veel aanwezige oudere echtparen, waarvan de kinderen het huis uit zijn en waarbij de taakverdeling tussen man en vrouw in principe niet is gewijzigd.

Ten aanzien van de bruikbaarheid van de woningen concluderen de onderzoeksters dat zowel het traditionele als het niet-traditionele huishouden in principe voldoende gebruiksmogelijkheden worden geboden. Maar ze merken daarbij op: "Zowel de traditionele als de niet-traditionele huishoudens hebben behoefte aan een grote gemeenschappelijke ruimte en daarnaast aan relatief grote overige ruimten, waar plaats is voor meerdere activiteiten. In de drie- en vierkamerwoningen gaan de relatief grote overige ruimten echter ten koste van een grote gemeenschappelijke ruimte" (Van Hintum e.a., 1989: 126).

Kosten

Qua totale woonoppervlakte is de 'andere' woning vergelijkbaar met een traditionele woning in de sociale huursector. De beschikbare oppervlakte is echter anders verdeeld over de vertrekken.

Voor de woningen aan het Borssenburgplein is onderzocht welke extra kosten zijn gemaakt ten opzichte van een standaard driekamerwoning. Er zijn drie kostenposten onderscheiden. Ten eerste de brede overspanning van de woning. Hierbij compenseren de meerkosten (dikkere vloer) de minderkosten (dragende tussenmuur). Ten tweede het materiaalgebruik. De woningen zijn uitgevoerd, zoals dat in Amsterdam gebruikelijk is. Alleen voor de flexibele wand worden de meerkosten geraamd op f. 580. Tenslotte zijn in de woningen enkele extra voorzieningen aangebracht. De kosten van de thermostaatkranen bedragen: f. 180; de extra capaciteit van de centrale verwarming: f. 150; de extra wandcontactdozen: f. 500 en de loze leidingen voor de extra aansluitingsmogelijkheden voor CAI en telefoon: f. 250.

De totale meerkosten voor een driekamerwoning komen uit op f. 1.660.

4.3.5 De schuifdeurwoning, Amsterdam

Omvang: 21 woningen

Opgeleverd in: 1988

Architecten: Duinker, Van der Torre, samenwerkende architecten, Amsterdam

Beheerder: Gemeentelijk Woningbedrijf West en Gemeentelijk Woningbedrijf Centrum Oost, Amsterdam

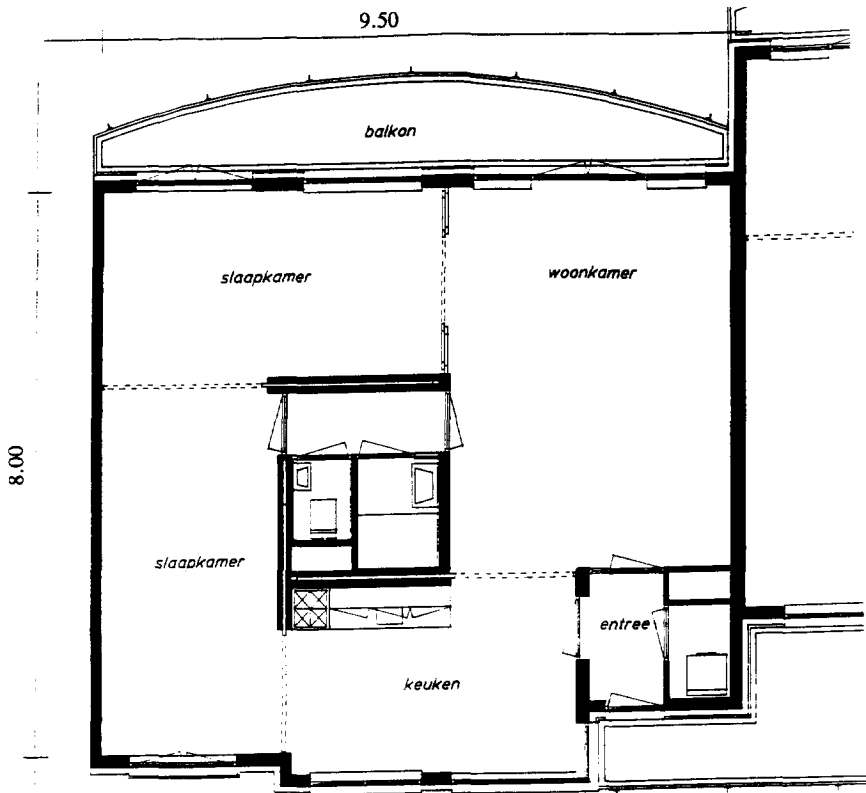
Beschrijving

Op twee lokaties in Amsterdam zijn zogenaamde 'schuifdeurwoningen' gerealiseerd. Het eerste project, bestaande uit één HAT-woning, één tweekamerwoning en twee driekamerwoningen, verrees in de Jordaan. Hierbij ging het om de invulling van een ondiepe lokatie in een nauwe straat. De architecten hebben daarom veel aandacht besteed aan de bezonning en lichttoetreding. Ze streefden hiervoor naar een zo open mogelijke woningplattegrond. Daarnaast wilden ze de woningen ruimte laten bieden aan een "zo gevarieerd mogelijke wooncultuur en gezinssamenstelling" (Back, 1990: 2).

Geïnspireerd door het Rietveld-Schröderhuis in Utrecht en het ontwerp van Van den Broek aan de Vroesenlaan in Rotterdam ontwikkelden ze een bijna vierkante plattegrond (9.90 m breed bij 8.60 m diep), waarbij de sanitaire voorzieningen en keuken midden in de woning zijn gesitueerd. Daaromheen ligt een vrije ruimte, die door middel van schuifdeuren kan worden verdeeld in kamers van verschillende grootte.

Door de bewoners van de Dapperbuurt werden de architecten gekozen om op drie verschillende lokaties in deze buurt nieuwbouw te ontwerpen. Bij één van deze lokaties is het schuifdeurtype gerealiseerd. Hierbij ging het om zes HAT-woningen en elf driekamerwoningen.

Afb. 4.9 De schuifdeurwoning van Duinker en Van der Torre, als driekamerwoning in de Dapperbuurt gerealiseerd



Bron: Duinker, Van der Torre, samenwerkende architecten, Amsterdam.

Kenmerkend in de plattegrond is de toepassing van de grote schuifwanden, die zijn opgenomen in de wanden van de sanitaire kern. Deze schuifwanden zijn speciaal voor de woningen in Amsterdam gemaakt en bestaan uit een houten stijl- en regelwerk, afgewerkt met multiplex en gevuld met minerale wol.

Behalve de schuifwanden zijn er ook schuifdeuren toegepast; er komen bijna geen andere binnenwanden voor.

De capaciteit van de verwarmingsinstallatie en radiatoren is erop berekend dat alle vertrekken op woonkamertemperatuur (kunnen) worden verwarmd. Er is in iedere woning één aansluitpunt voor CAI en telefoon; ook het aantal stopcontacten en lichtpunten voldoet aan de norm (Back, 1990: 5).

Veranderbaarheid in de praktijk

Door Susanne Back van de Bouw- en Woningdienst Amsterdam is recent een evaluatie-onderzoek verricht van de schuifdeurwoningen (Back, 1990). Ze heeft hier-

voor de bewoners van de driekamerwoningen benaderd; in beide lokaties totaal dertien. Elf huishoudens (85%) verleenden hun medewerking.

Het onderzoek vond plaats in 1990, toen de woningen twee tot twee-en-half jaar bewoond waren.

Back constateert dat de schuifwanden en -deuren in de onderzochte woningen regelmatig worden gebruikt en meestal in de volle breedte. Het minst wordt geschoven met de wand tussen de keuken en de woonkamer (deze wand is bij tien huishoudens altijd of meestal open; bij één huishouden 's avonds en 's winters dicht) en de deuren tussen de woonkamer en de brede slaapkamer (deze zijn bij zeven huishoudens altijd of meestal open; bij drie huishoudens wisselend open en bij één huishouden altijd dicht). De wanden, die de diepe slaapkamer kunnen afscheiden van enerzijds de keuken en anderzijds de brede slaapkamer worden frequenter gebruikt (de keukenwand is bij vijf huishoudens meestal of altijd dicht; bij vijf huishoudens wisselend open en bij één huishouden altijd open. De slaapkamerwand is bij drie huishoudens altijd of meestal dicht; bij vijf huishoudens wisselend open en bij drie huishoudens altijd of meestal open).

In één van de onderzochte woningen staan de wanden en deuren altijd open. In geen enkele woning staan alle wanden en deuren altijd dicht.

Overigens is door de bewoners in één van de woningen een vaste wand aangebracht in de brede slaapkamer, waardoor deze is gesplitst in een eetkamer en een babykamer (Back, 1990: 17).

De meeste bewoners vinden dat de woning meer gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden biedt dan een gangbare woningplattegrond (Back, 1990: ii). Tien van de elf onderzochte huishoudens willen de schuifwanden of -deuren niet missen (Back, 1990: 24). Bewoners waarderen het open karakter van de woning (Back, 1990: 28).

De woning lijkt groot (door zes van de elf huishoudens als positief punt genoemd) en er komt veel licht binnen (door vijf genoemd). De indelingsvrijheid vinden vijf huishoudens een positief aspect van de woning (Back, 1990: 16).

De schuifwanden hebben weinig invloed op de spreiding van de activiteiten binnen de woning (Back, 1990: ii-iii). De hiërarchie in vertrekgruotte, de ligging van de vertrekken ten opzichte van elkaar en de bezonning leiden tot een vrij uniform gebruik van de woning (Back, 1990: 28). Desondanks maken de woningen geen uniforme indruk. Door het type meubels en de plaatsing ervan is het beeld heel gevarieerd (Back, 1990: 11).

Negatieve punten van de woningen, zoals die in het onderzoek van Back naar voren kwamen, betreffen de 'geluidwering van de schuifdeuren' (door vijf huishoudens genoemd) en 'het tekort aan wandlengte voor het plaatsen van kasten' (twee keer genoemd). Dat de slaapkamers uitsluitend via de woonkamer of de keuken bereikbaar zijn, vindt echter geen enkel huishouden een bezwaar (Back, 1990: 16-17).

In verhouding tot de totaal beschikbare oppervlakte is er relatief veel woonoppervlak en weinig sanitaire en verkeersruimte. Zeven van de elf huishoudens zijn hierover

tevreden. Twee huishoudens zouden liever een grotere badkamer willen hebben, één huishouden geeft voorkeur aan een grotere entree en één aan meer bergruimte ten koste van het woonoppervlak (Back, 1990: 18-19).

Beschikbare gegevens over de huurders

huishoudensamenstelling (bij de door Back onderzochte woningen (N=11)):

6x alleenstaand jonger dan 45 jaar

2x twee persoonshsh. jonger dan 45 jaar

2x twee persoonshsh. 55+

1x gezin met kinderen

Alle zes ondervraagde één persoonshuishoudens waarden de schuifwanden en zijn van mening dat deze wanden meer gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden bieden dan een gangbare woningindeling. Eén van hen denkt dat vooral twee persoonshuishoudens voordeel hebben van de schuifwanden. Alle twee persoonshuishoudens vinden zelf ook dat de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden in het algemeen worden vergroot door de schuifwanden. Eén twee persoonshuishouden vindt echter dat dit niet opgaat voor de eigen situatie met twee personen. Ook het geïnterviewde gezin denkt dat de mogelijkheden beter te benutten zijn door een huishouden van één of twee personen (Back, 1990: 25).

Kosten

Vanwege de vorm van de bouwlocatie in de Jordaan is een relatief brede en ondiepe woning ontworpen. In principe is dit een dure oplossing.

Daarnaast waren er in het begin van de ontwerpfase twijfels over de financiële haalbaarheid van de veranderbaarheid. Al gauw kregen de architecten echter steun van de opdrachtgever en de bewoners (vijf toekomstige bewoners hadden zitting in het bouwteam). In de onderhandelingsfase met de aannemer is daarom vastgehouden aan de schuifwanden 'als onaantastbaar principe'. Daarop werd niet bezuinigd (Van Zoelen, 1988: 27-28).

Per schuifdeur zijn de extra bouwkosten in vergelijking met een traditionele binnenwand van gipsblokken en een deur geraamd op f. 1.600. Voor de driekamerwoning betekent dit een kostenverhoging van f. 4.800 in totaal.

4.3.6 De Punt Komma, Den Haag

Omvang: 106 woningen

Opgeleverd in: 1988

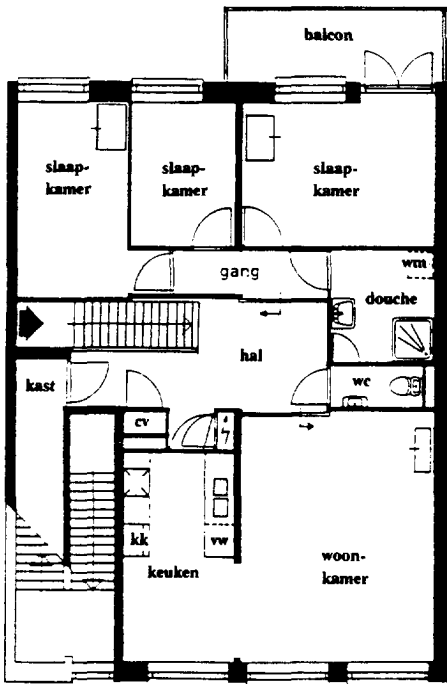
Architect: Alvaro Siza, Portugal

Beheerder: Woningbouwvereniging 's-Gravenhage, Den Haag

Beschrijving

De Punt Komma dankt haar naam aan de stedenbouwkundige vorm van de twee bouwblokken, waaruit het complex in de Haagse Schilderswijk bestaat. Kenmerkend van het door de SEV als experiment gehonoreerde project is de aanwezigheid van aparte verkeerscircuits, die door twee schuifwanden kunnen worden gescheiden.

Afb. 4.10 De plattegrond van de meest voorkomende vierkamerwoning in De Punt Komma, Den Haag



Bron: Kullberg, 1993: 3.

De achtergrond van de scheiding in een openbaar circuit (entree, woonkamer, keuken) en privé circuit (slaapkamers, badkamer en balkon) is de mogelijkheid om verschillende leden van het huishouden zelfstandig binnen de woning te laten functioneren. De veronderstelling was dat vooral traditionele allochtone huishoudens hiervan gebruik zouden maken, omdat op deze manier de mannen en vrouwen binnen het huishouden een eigen domein kunnen hebben.

In 1992 is door Jeanet Kullberg van het Onderzoeksinstituut OTB onder andere onderzocht in hoeverre deze verwachting is uitgekomen (Kullberg, 1993). Zij spitste haar onderzoek toe op het gebruik van de meest 'typerende' woningplattegrond van het complex: de vierkamerportieketagewoning.

In deze plattegrond is de ene schuifwand gesitueerd tussen de hal en de gang naar de slaapkamers en de andere tussen de hal en de woonkamer. Het toilet heeft twee toegangsdeuren: één vanuit de hal en één vanuit de badkamer, zodat het toilet zowel vanuit het openbaar gebied als vanuit het privé-circuit afzonderlijk bereikbaar is.

Het complex heeft een multiculturele bewonerssamenstelling, waarvan Kullberg een zo goed mogelijke afspiegeling in haar onderzoek heeft betrokken. Uiteindelijk zijn bij 19 huishoudens interviews afgenomen.

Veranderbaarheid in de praktijk

Uit het onderzoek van Kullberg blijkt ruim de helft van de huishoudens gebruik te maken van de twee deuren van het toilet. Dit gebeurt niet vanwege de mogelijke scheiding in circuits, maar om andere, uiteenlopende redenen. Vier huishoudens vinden bijvoorbeeld de situering van het toilet naast de woonkamer een bezwaar en gebruiken liever de 'achteringang' via de badkamer.

Enkele huishoudens vinden de dubbele deur echter overbodig; je moet twee deuren op slot doen en er zijn minder inrichtingsmogelijkheden voor de hal en de badkamer (Kullberg, 1993: 32).

Voor wat betreft de schuifwanden is er slechts één huishouden van de ondervraagde negentien, die ze gebruikt voor de circuit-gedachte. Het betreft een ouder Turks echtpaar met merendeels volwassen kinderen, die bij visite beide schuifwanden dichtdoen. Zij doen dit echter niet met het oog op een scheiding tussen mannen- en vrouwengebied, maar om de rust van de gezinsleden, die in hun eigen slaapkamer hun gang willen gaan. Bij de andere huishoudens worden de schuifwanden niet wezenlijk anders gebruikt dan traditionele draaideuren.

Van de negentien huishoudens, die één of beide wanden dagelijks gebruiken, gaat het tien keer om geluidwering als de kinderen slapen, zes keer om het buitensluiten van huisdieren en drie keer om warmte binnen te houden. Negen van de negentien huishoudens zeggen één of beide schuifwanden altijd open te hebben staan (Kullberg, 1993: 32-34).

Drie huishoudens zijn tevreden over de schuifwanden; negen huishoudens zijn ontevreden; twee huishoudens zijn tevreden met een van beide schuifwanden, maar ontevreden over de andere, terwijl vijf huishoudens geen mening hebben. Wanneer gevraagd wordt naar de aspecten, die niet bevallen in de woning, geven zes huishoudens de schuifwanden als belangrijkste nadeel aan.

De negatieve beoordeling komt vooral voort uit problemen met een efficiënte indeling van de woning. De schuifwanden vindt men over het algemeen niet nodig. De versnippering van de hal wordt als een bezwaar gezien en volgens de geïnterviewde bewoners had de ruimte beter kunnen worden besteed aan de slaapkamers of de woonkamer.

Bovendien schuift de wand vóór de muur langs, zodat het lastiger is om daar meubilair te plaatsen of wanddecoraties op te hangen (Kullberg, 1993: 35; 38-39).

Beschikbare gegevens over de huurders

land van herkomst:		gemiddelde huishoudengrootte:
Nederland	20 %	2.3 personen
Suriname/Antillen	35 %	3.1 personen
Marokko	17 %	4.5 personen
Turkije	20 %	4.1 personen
Overig	8 %	4.3 personen

Kullberg concludeert dat we niet bevreesd hoeven te zijn dat de aangeboden mogelijkheid om mannen- en vrouwencircuits te scheiden, de bewoners forceert tot een

ouderwets cultuurpatroon. "Het heeft er alle schijn van dat - vooral de Turkse en Marokkaanse - bewoners geëmancipeerder zijn dan werd verondersteld. De behoefte aan circuits die zodanig zijn gescheiden dat men andere aanwezigen in de woning niet kan zien, werd bij de 19 geïnterviewde gezinnen in het geheel niet aangetroffen. De schuifdeuren zijn niet aangewend om mannen- en vrouwencircuits te scheiden" (Kullberg, 1993: 40).

Kosten

De plattegronden van De Punt Komma zijn mede via een inspraakproces met bewoners van de Schilderswijk totstand gekomen. In de uiteindelijke plattegronden zijn om budgettaire redenen wijzigingen aangebracht. Het aantal schuifwanden in het voorlopig ontwerp werd van vier terug gebracht naar twee. Met instemming van de insprekende bewoners verdween de schuifwand tussen de oudersslaapkamer en de gang. Tot hun teleurstelling werd ook de schuifwand tussen keuken en woonkamer wegbezuinigd.

Bovendien werd uit kostenoverweging gekozen voor een constructie, waarbij de schuifwand voorlangs de muur schuift in plaats van erin.

Behalve de twee schuifwanden en de extra toegangsdeur naar het toilet zijn er in de woningen geen extra maatregelen getroffen voor de veranderbaarheid van de plattegrond.

4.4 Samenvatting

In dit hoofdstuk zijn drie projecten besproken, die tussen midden jaren zeventig en midden jaren tachtig door architect Van der Werf zijn gerealiseerd volgens de methodiek van een scheiding tussen drager en inbouw. De achterliggende gedachte is gebaseerd op een scheiding in beslissingsbevoegdheid, met als doel de zeggenschap van de individuele bewoners te vergroten. Volgens de scheiding-drager-inbouw-methode wordt de keuze van de individuele bewoners niet beperkt door een aantal vooraf bepaalde basisvarianten, maar is men geheel vrij in de keuze van de woningplattegrond. In plaats van confectie wordt er maatwerk geleverd.

De praktische uitwerking van scheiding-drager-inbouw resulteerde in het streven naar het ontwerpen van een multifunctionele, leidingvrije draagstructuur en een gestandaardiseerd, industrieel vervaardigd inbouwpakket.

Voor de drie in dit hoofdstuk beschreven projecten betekende dit dat de draagstructuur bestond uit een gietbouw-betonskelet en dat voor de inbouw gebruik werd gemaakt van het destijds beperkte aanbod van inbouwsystemen en -producten.

Wanneer de ervaringen bij de drie projecten naast elkaar worden gelegd, is daarin de volgende lijn te herkennen.

Het eerste project Molenvliet had een tamelijk smalle traveemaat. Die blijkt het aantal wezenlijk verschillende typen woningplattegronden aanzienlijk te beperken. Bij Lunetten 4D was er een bredere traveemaat, waarbij veel meer basisvarianten mogelijk bleken. Bij dit project zijn bijvoorbeeld ook zodanige woningtypen ontworpen,

dat binnen één woning, zeven wooneenheden voor alleenstaanden zijn gerealiseerd. Het blijken vooral de bewoners van deze HAT-eenheden te zijn, die gebruik (willen) maken van de veranderbaarheid. Juist zij hebben echter ook veel klachten over geluidsoverlast. Om dit te bestrijden waren dure isolerende maatregelen nodig.

Het project Keyenburg is in zijn geheel bestemd als HAT-project. Er zijn smalle kavels ontworpen, waarbij in principe één HAT-eenheid per travee kan worden gerealiseerd. Dit bewerkstelligt een goede oplossing ten aanzien van de geluidsoverlast, maar schiet tekort voor wat betreft de wezenlijke veranderbaarheid voor de bewoners. Ook het toegepaste inbouwpakket als geheel valt de bewoners tegen.

Voor wat betreft de financiële kant van scheiding-drager-inbouw werd door de initiatiefnemers verwacht dat (op den duur) kostenbesparing is te bereiken door vergaande standaardisatie en industrialisatie van met name de inbouw. Dit is in de praktijk niet gerealiseerd. De eerste twee projecten waren zelfs duurder dan vergelijkbare traditionele woningbouwprojecten. Deze kostenoverschrijdingen worden toegeschreven aan de onbekendheid met het verschijnsel scheiding-drager-inbouw van destijds. De organisatie van de hoofdaannemer en de leverancier van het inbouwpakket sloten onvoldoende op elkaar aan. Daarnaast schoten de beschikbare inbouwsystemen en -producten tekort.

Door een aantal vertegenwoordigers van onder andere architecten-, bouw- en onderzoeksbureaus is begin 1984 het initiatief genomen om het scheiding-drager-inbouw-principe nieuw leven in te blazen onder de naam 'Open Bouwen'. In het door deze groep ondertekende 'Manifest Open Bouwen' wordt nadrukkelijk gesteld dat de initiatiefnemers niet op zoek zijn naar nieuwe definities, maar dat ze willen proberen de begrippen drager en inbouw 'in de praktijk gewoon handen en voeten te geven' (Manifest Open Bouwen, 1984).

Sindsdien is de Stichting Open Bouwen zeer actief geweest op dit gebied. Zo publiceerde Van der Werf bijvoorbeeld in 1987 de resultaten van zijn onderzoek naar de kwaliteitsaspecten van - de tot dan toe bestaande - inbouwelementen voor de woningbouw. Hij concludeerde dat de vraag vanuit het wonen 'rijk, divers en essentieel' was, maar het antwoord erop nog 'arm, schraal en eenzijdig'. "Met andere woorden: voor inbouwleveranciers ligt een belangrijke markt open" (Van der Werf, 1987; 43). In hoofdstuk 5 zal verder worden ingegaan op recente ontwikkelingen aan het inbouw-front.

In het kader van dit onderzoek zijn ook zes projecten behandeld, waarvan de verschillende ontwerpers zijn uitgegaan van een plattegrond-systematiek, waarbij een aantal elementen (ontsluiting en natte ruimten) vastligt, terwijl de restruimte voor de bewoners vrij indeelbaar is. De onderzochte projecten, die dateren van begin jaren zeventig tot eind jaren tachtig, zijn samengebracht onder de term 'flexible fixation'.

De architecten van de onderzochte projecten proberen - mede uit kostenoverweging - een middenweg te vinden tussen de traditionele woning, waarin alles vooraf is bepaald, en de volledig lege plattegrond volgens de stringente SAR-methodiek. Door Duvekot is deze vorm van veranderbaarheid als volgt verwoord: "Natuurlijk moet er

worden nagedacht over wooncultuur, de relatie tot de omwonenden, de buitenruimte, gemeenschappelijke voorzieningen, etc., maar een algemeen geldend antwoord zal hij (bedoeld is 'de architect', AM) niet kunnen geven. Dat antwoord is dan niet een leeg casco, dat de bewoners zelf moeten invullen, maar een plattegrond met uitgebreide mogelijkheden, pasklaar voor gebruik" (Duvekot, 1987: 53).

Het basis-principe van de plattegrond van de onderzochte zes projecten berust op het toepassen van een relatief brede kavelstructuur, waarbij de voorzieningen (natte ruimten en hoofdleidingkoker) centraal in de woning zijn gesitueerd. Aan de voor- en achtergevel ontstaan hierdoor vrij indeelbare ruimten.

In vijf projecten zijn bovendien verplaatsbare wanden of schuifwanden toegepast.

Bij alle zes onderzochte projecten gaat het om woningen binnen de sociale huursector. Het beschikbare oppervlak per huishouden is daardoor bij voorbaat relatief beperkt. De verdeling van de beschikbare ruimte over woonoppervlak, sanitaire ruimte, verkeers- en berg ruimte en de relatie tussen vertrekken is daardoor van cruciaal belang voor de vraag of de bewoners feitelijk (kunnen) profiteren van de mogelijkheden tot veranderbaarheid. Opvallend is bijvoorbeeld het verschil tussen het project Honingerdijk in Rotterdam en Klarendal in Arnhem. In beide gevallen gaat het om een kavel-structuur van 5.40 m breed, met een centrale zône voor voorzieningen.

Het Rotterdamse project wordt in de verschillende bruikbaarheidsonderzoeken hoog gewaardeerd om het feit dat veel ruimten (horizontaal) met elkaar kunnen worden gecombineerd. In Klarendal wordt daarentegen de omvang van de centrale installatiekern, die in tegenstelling tot het project Honingerdijk ook de keuken-uitrusting omvat, gezien als een obstakel voor vrije indeelbaarheid. In dit project zijn bovendien soms binnentrappen toegepast, die veel ruimte innemen in het middengebied. Hierdoor ontstaat in zo'n woning niet alleen de traditionele scheiding tussen boven en beneden, maar kunnen ook de voor- en achterkant van de woning (ruimtelijk) minder gemakkelijk worden samengevoegd.

Om multifunctionaliteit van woonruimte te realiseren is het van groot belang dat de bewoners naar eigen inzicht kunnen bepalen welke ruimte als woonvertrek wordt gebruikt. Bij het ontwerp van de 'andere' woning van Luzia Hartsuyker is dit idee echter te ver doorgevoerd. In het Amsterdamse project heeft ze de hiërarchie in vertrekgrootte doorbroken en zijn alle vertrekken gelijkwaardig. Omdat er nu eenmaal in de sociale woningbouw slechts een beperkte hoeveelheid woonoppervlakte te verdelen is, resulteert dit in vertrekken van maximaal 17 à 18 m². De bewoners zeggen nu daardoor een vertrek te missen, dat groot genoeg is om als gemeenschappelijke woonruimte te fungeren.

Het project Honingerdijk wordt in dit opzicht positiever beoordeeld. Hier kunnen kleine vertrekken worden samengevoegd, of aan een groter vertrek worden gekoppeld.

De gebruiksmogelijkheden van een woning nemen in het algemeen toe als bij elkaar gelegen ruimten relatief eenvoudig kunnen worden samengevoegd tot één vertrek. Voor de gemeente Amsterdam is dit daarom één van de uitgangspunten van de zoge-

naamde referentieplattegronden. De belangrijkste kenmerken van de referentieplattegronden zijn: "(...) voldoende ruimte in alle vertrekken voor de woonfuncties, een goede bereikbaarheid van alle vertrekken vanuit een centraal gelegen verkeersruimte, alle technische en sanitaire ruimten in één smalle beuk verenigd, één vrij indeelbare beuk ten behoeve van woon- en slaapkamers" (Oostenbrink, 1987: 54).

Bij drie van de zes onderzochte projecten zijn schuifwanden toegepast. Bij twee projecten staan de bewoners er zeer positief tegenover en maken ze er veel gebruik van. Bij het project in Den Haag worden de schuifwanden niet wezenlijk anders gebruikt dan traditionele deuren.

De schuifwanden, zoals die in de schuifdeurwoningen in Amsterdam zijn gerealiseerd, zijn zodanig ontworpen, dat ze vanuit de wanden van de centrale installatiekern schuiven. Ze vragen geen extra ruimte. Zowel de wand in het project Honingerdijk als die van De Punt Komma schuiven daarentegen voorlangs en maken de desbetreffende muren onbruikbaar voor meubilering.

In de woningen aan het Borsseburgplein zijn flexibele wanden toegepast. Deze wanden blijken vaak op een andere plaats te worden neergezet, dan waarvan bij het ontwerpen (van bijvoorbeeld de verlichtingsinstallatie) is uitgegaan. Het kan daardoor voorkomen dat twee lichtpunten, die door een flexibele wand worden gescheiden, slechts door één schakelaar worden bediend.

Zoals in de inleiding van dit hoofdstuk is gesteld, wordt er veel belang gehecht aan een zekere autonomie van vertrekken. De verschillende verblijfsruimten moeten zoveel mogelijk onafhankelijk van elkaar toegankelijk zijn. Vier van de zes projecten voldoen aan deze voorwaarde. De schuifdeurwoningen in Amsterdam vormen in dit opzicht een uitzondering op de regel. De verkeersruimte is hier tot een minimum beperkt, wat heeft geresulteerd in een ontwerp, waarbij de slaapkamers uitsluitend via de woonkamer of keuken bereikbaar zijn. Geen enkel van de onderzochte huishoudens vindt dit echter een bezwaar. Overigens betreft het hier driekamerwoningen, die in Amsterdam worden toegewezen aan één- en tweepersoonshuishoudens. De leden van dergelijke huishoudens lopen elkaar minder voor de voeten dan die van grotere huishoudens of woongroepen. Bij De Punt Komma is de autonomie van de slaap- en woonvertrekken gebaseerd op een mogelijke scheiding in een mannen- en vrouwengebied binnen de woning. Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

De zes onderzochte projecten wijken qua kosten weinig af van de traditionele sociale-huursector. Dit ligt voor de hand, omdat ernaar wordt gestreefd met zo min mogelijk extra middelen een zekere veranderbaarheid te bewerkstelligen. Het saldo van minderkosten en meerkosten voor extra voorzieningen, zoals het toepassen van schuifwanden, flexibele wanden, extra capaciteit van de centrale verwarming, zodat meer vertrekken op woonkamertemperatuur kunnen worden verwarmd, thermostaatkranen, loze leidingen voor CAI en telefoon, en dergelijke, loopt gemiddeld per project uiteen van nagenoeg niets tot f. 4.800 per woning in vergelijking met een traditionele woning en is dus marginaal ten opzichte van de totale bouwkosten.

Voor zover er gegevens beschikbaar zijn over de huurderskenmerken van de verschillende projecten valt op dat bewoners, die voldoen aan de profielschets van doehet-zelvers, zoals die in hoofdstuk 3 is beschreven, zijn ondervertegenwoordigd. In de onderzochte complexen wonen relatief weinig gezinnen met kinderen, waarvan de hoofdbewoner een leeftijd van 25 t/m 55 jaar heeft.

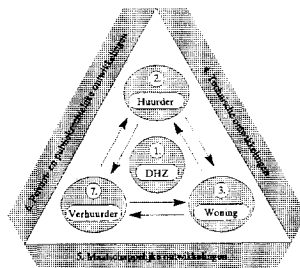
Er blijkt een sterk verband tussen wijziging van de huishoudensamenstelling en het veranderen van de woning. Vooral bij uitbreiding van huishoudens worden nog al eens wanden in de woning geplaatst.

Bovendien is gebleken dat zowel traditionele als niet-traditionele huishoudens behoefte hebben aan een grote ruimte voor gemeenschappelijk gebruik. Tenslotte is geconstateerd dat allochtone bewoners zich niet laten forceren tot een ouderwets cultuurpatroon, als de woning daartoe de mogelijkheid biedt.



*De emancipatie van de vrouw
zorgt voor een veranderend
rolpatroon binnen een
huishouden.*

EXOGENE FACTOREN VAN BEWONERSZELFWERKZAAMHEID



5.1 Inleiding

In de twee voorgaande hoofdstukken is aandacht besteed aan de endogene factoren 'huurder' en 'woning' van het schema van de probleemstelling. Nu komen de exogene factoren, die van invloed zijn op zelfwerkzaamheid, aan bod. Hierbij gaat het om drie soorten factoren.

Ten eerste de technische ontwikkelingen van de afgelopen jaren (par. 5.2). 'Goed gereedschap is het halve werk', wordt wel gezegd. In ieder geval is het gereedschapsbezit van huurders aanzienlijk. Tot welke ongevallen het gebruik ervan heeft geleid is onderzocht door de Stichting Consument en Veiligheid. Naast een uitgebreid assortiment gereedschappen, is er voor de doe-het-zelvers een gevarieerd aanbod van materialen en bouwprodukten. De toeleveringsindustrie timmert flink aan de weg bij het vergroten van de omzet door produktdiversificatie en het leveren van ondersteunende service. Vervolgens worden enkele zeer recente initiatieven behandeld op het gebied van (in)bouwprodukten voor veranderbaar bouwen: de systemen Esprit en Matura, waarmee zogenaamde consumentgerichte renovatie plaatsvindt.

Aan de vraagkant spelen enkele belangrijke algemeen maatschappelijke ontwikkelingen (par. 5.3). De variëteit in huishoudensvormen (alleenstaanden met of zonder kinderen, LAT-relaties, groepswonen en dergelijke) is toegenomen. Deze niet-traditionele samenlevingsvormen, kunnen niet altijd hun woonwensen realiseren binnen een traditionele woningplattegrond, opgebouwd uit een gezamenlijke woonkamer, keuken, een grote (ouders)slaapkamer en één of meer kleine slaapkamers. Maar ook binnen het traditionele gezin hebben de individuele leden steeds meer behoefte aan een eigen plek in de woning. De emancipatie van de vrouw zorgt voor een veranderend rolpatroon binnen een huishouden, waarbij behoefte ontstaat aan veranderbare woningen. Tenslotte wordt de woning behalve een plaats om te slapen, eten en ontspannen, ook vaker een werkplek, van waaruit (een deel van) het huishoudensinkomen wordt verworven. Het zogenaamde 'telewerken' stelt bepaalde eisen aan de inrichting en uitrusting van de moderne woning.

De 'juridische en financiële aspecten', die als derde exogene factor worden behandeld (par. 5.4), spelen vooral een rol bij de contractuele verhouding tussen huurder en verhuurder. Toen in 1983 onder leiding van prof.dr.ir. H. Priemus een onderzoeksgroep van de Afdeling der Bouwkunde van de Technische (toen nog) Hogeschool Delft startte met het meerjarige onderzoek 'Zelfwerkzaamheid in de woningbouw', waren er voor huurders verschillende obstakels in de regelgeving, die zelfwerkzaamheid in de weg stonden en/of afremden. In de loop der jaren is een aantal barrières geslecht, maar voor wat betreft de juridische aspecten is het voor huurders nog steeds een (financieel) riskant avontuur om op eigen houtje de woning te verbouwen. Er wordt uit de doeken gedaan wat de consequenties (kunnen) zijn van de juridische begrippen 'natrekking' en 'wegbreekrecht'. Vervolgens worden de belangrijkste financiële aspecten van de regelgeving beschreven, voor zover deze gevolgen hebben voor huurderszelfwerkzaamheid. Het betreft hier de huurprijsbepaling en de Individuele Huursubsidie.

5.2 Technische ontwikkelingen

In deze paragraaf komen drie technische ontwikkelingen aan de orde, die een stimulerende werking kunnen hebben op doe-het-zelven. Het betreft het aanbod van doe-het-zelf-gereedschap, waarmee overigens de nodige ongelukken gebeuren (par. 5.2.1), de opkomst van de bouwmarkten (5.2.2) en de introductie van nieuwe inbouwsystemen (par. 5.2.3).

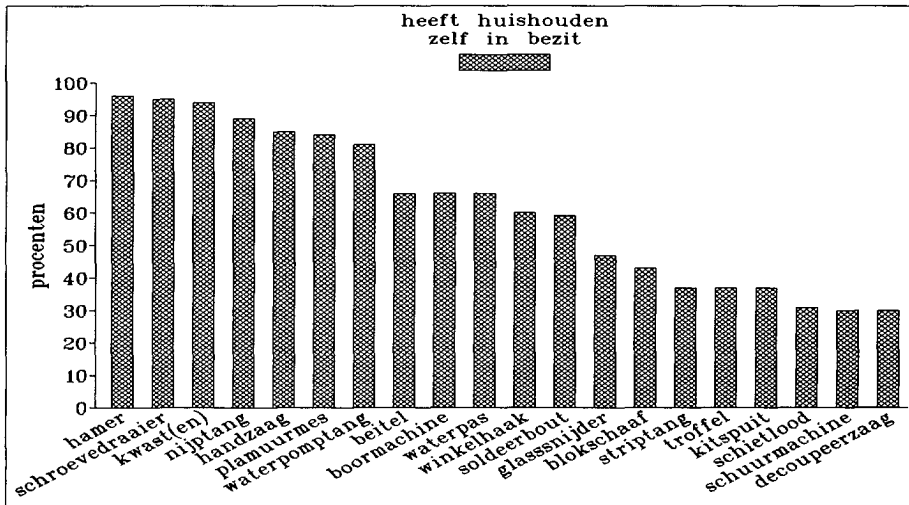
5.2.1 Gereedschapsbezit en doe-het-zelf-ongevallen

Om zelfwerkzaamheidsactiviteiten te verrichten is passend gereedschap onontbeerlijk. Bunk (1989) betrok in zijn tele-interview onderzoek onder een representatieve steekproef van Nederlandse huurders een vraag naar het bezit van gereedschap. Op basis van dit onderzoek is een top-twintig samengesteld van de meest in bezit zijnde gereedschappen (afb. 5.1). Bijna alle huurders hebben eenvoudig handgereedschap: hamer, schroevendraaier, kwast(en) en nijptang. Minder gangbaar, maar wel bij meer dan de helft van de huishoudens aanwezig, zijn een handzaag, plamuurmes, waterpomp, beitel, boormachine, waterpas, winkelhaak en soldeerbout. De lijst wordt afgesloten met 'schuurmachine' en 'decoupeerzaag': elektrisch gereedschap, dat 30% van de huurders zelf in bezit heeft.

Huurders beschikken niet alleen zelf over de benodigde gereedschappen, maar ook wordt er door de helft van de respondenten weleens geleend bij vrienden en kennissen en huurt een zesde weleens gereedschap bij een doe-het-zelf-winkel of bouwmaterialenhandel (Bunk, 1989, bijlage E, tabel 15).

Door de Stichting Consument en Veiligheid (SCV) te Amsterdam is in 1990 onderzoek gedaan naar gereedschappen en produkten, die het meest betrokken zijn bij doe-het-zelf-ongevallen. De SCV beheert het zogenaamde Privé Ongevallen Registratie Systeem (PORS). Het PORS bevat gegevens over privé-ongevallen waarvoor medische hulp wordt ingeroepen bij de Eerste Hulpafdeling van veertien ziekenhuizen in Nederland.

Afb. 5.1 Twintig meest in bezit zijnde gereedschappen bij huurders



Bron: Bunk, 1989: 44-45.

Een ongeval wordt als een privé-ongeval geregistreerd als er géén sprake is van een verkeers- of bedrijfsongeval. De bij het PORS betrokken ziekenhuizen vormen een representatieve steekproef van ongeveer 10% van het totaal aantal algemene en academische ziekenhuizen met een continu bezette EHBO-afdeling.

Behalve van het PORS is door de SCV voor het onderzoek gebruik gemaakt van de Landelijke Medische Registratie (LMR), die wordt bijgehouden door de Stichting Informatiecentrum voor de Gezondheidszorg. In de LMR worden alle klinisch behandelde patiënten in Nederland geregistreerd. Het CBS beheert daarnaast de Doodsoorzakenregistratie in Nederland. Zowel de LMR als de Doodsoorzakenregistratie maken gebruik van een indeling naar uitwendige oorzaken. Bedrijfs- en privé-ongevallen kunnen niet goed worden onderscheiden. Vanaf 1984 worden bij de SCV systematisch alle kranteknipsels van de landelijke en regionale dag- en weekbladen verzameld met betrekking tot privé-ongevallen. Deze berichten gaan meestal over ernstige en spectaculaire ongevallen, waardoor extrapolatie naar landelijke aantallen niet mogelijk is.

Tenslotte verzamelt de SCV sinds 1984 met de vrijwillige hulp van de drie Nederlandse brandwondencentra gegevens van brandwondenpatiënten. Het vermoeden bestaat dat ongevallen met brandwonden in het PORS van de SCV zijn ondervertegenwoordigd, omdat patiënten met ernstige brandwonden veelal rechtstreeks naar een brandwondencentrum worden vervoerd (Venema, 1991: 22-23).

Door middel van een onderlinge vergelijking van de gegevens van de genoemde bestanden over de periode 1984-1989 wordt geschat dat per jaar ongeveer 29.000 gewonde doe-het-zelvers een beroep doen op de EHBO-afdeling van een ziekenhuis.

Hiervan worden er ca. 1.400 per jaar opgenomen voor verdere behandeling (Venema, 1991: 37).

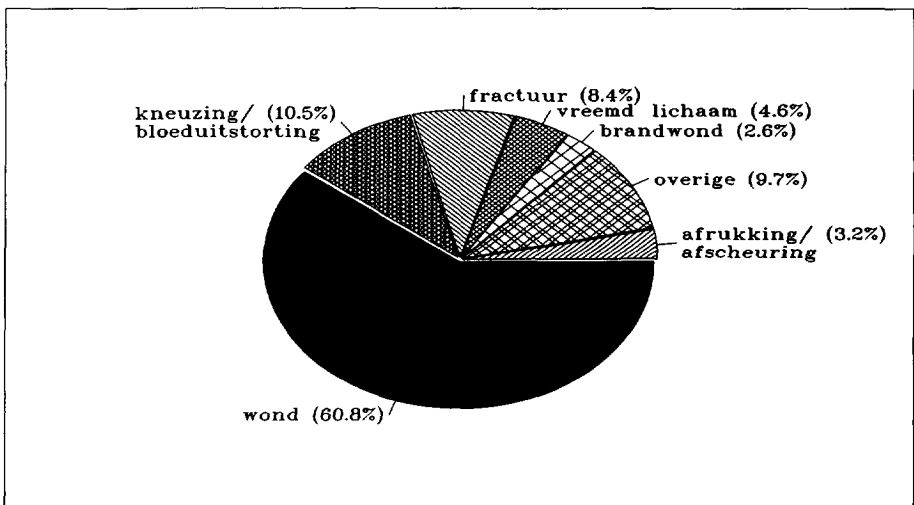
Het aantal dodelijke slachtoffers ten gevolge van doe-het-zelf-activiteiten is relatief zo laag, dat hiervan geen gemiddelde schatting kan worden gemaakt. In het PORS werden in zes jaar tijd zeven dodelijke ongevallen geregistreerd. Uit de Krantenknipselregistratie van de SCV blijken gemiddeld tien doe-het-zelf-ongevallen per jaar dodelijk af te lopen (Venema, 1991: 34).

Voor wat betreft de aard van de verwondingen van doe-het-zelvers blijkt dat wonden, kneuzingen en fracturen van vooral de arm en de hand (vingers, duim) vaak voorkomende letsels zijn (afb. 5.2 en afb. 5.3).

Bij ongeveer de helft van de doe-het-zelf-ongevallen is een snijdend of stekend voorwerp betrokken. Zogenaamde aangedreven apparaten veroorzaken relatief minder ongevallen (ca. 12%). Uit het PORS is een lijst samengesteld van de vijftig meest geregistreerde produkten, die bij een doe-het-zelf-ongeval zijn betrokken als aanleiding tot het ongeval en/of als oorzaak van het letsel. De tien bovenste produkten van deze lijst nemen 40% van alle doe-het-zelf-ongevallen voor hun rekening.

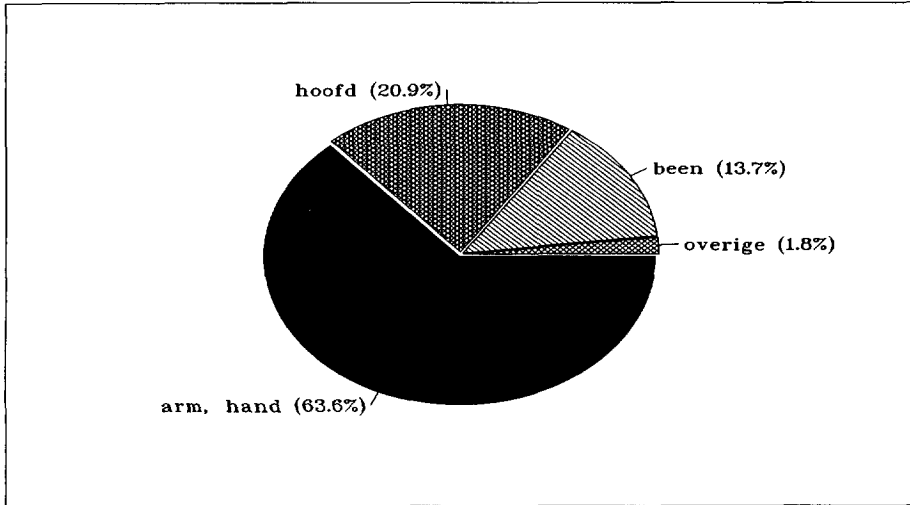
Boven aan de lijst van tien meest geregistreerde produkten bij doe-het-zelf-ongevallen staat het zogenaamde Stanley-mes (de merknaam van de combinatie van een stalen heft met voor verschillende doeleinden verwisselbare mesjes), gevolgd door de handzaag, metaalsplinter, hamer, auto (als vervoermiddel van de doe-het-zelver), 'hout', (tafel)cirkelzaag, houtsplinter, boormachine en beitel (Venema, 1991: 71).

Afb. 5.2 In het Privé Ongevallen Registratie Systeem (PORS) geregistreerd aantal doe-het-zelf-ongevallen in de periode 1984-1989 naar letsel (N=14.698)



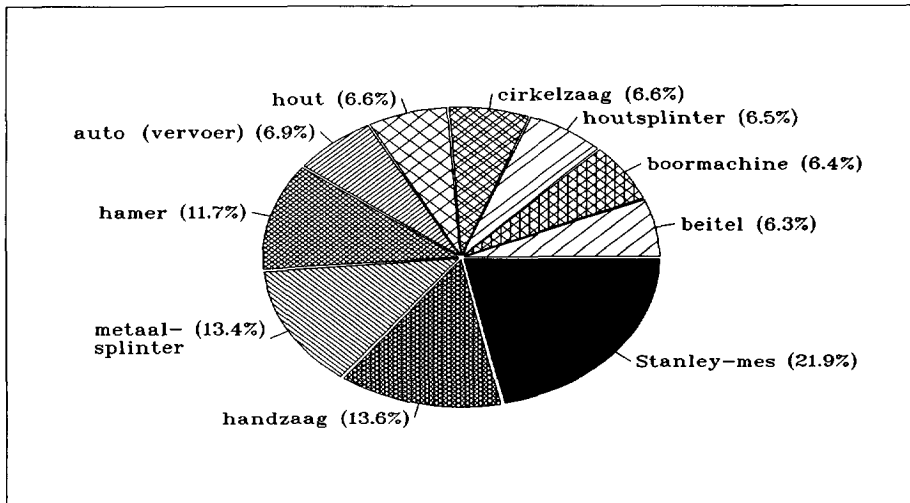
Bron: Venema, 1991: 31.

Afb. 5.3 In het Privé Ongevallen Registratie Systeem (PORS) geregistreerd aantal doe-het-zelf-ongevallen in de periode 1984-1989 naar getroffen lichaamsdeel (N=14.727)



Bron: Venema, 1991: 32.

Afb. 5.4 Tien meest geregistreerde producten betrokken bij doe-het-zelf-ongevallen (N=5.869)



Bron: Venema, 1991: 71.

5.2.2 De opkomst van de bouwmarkten

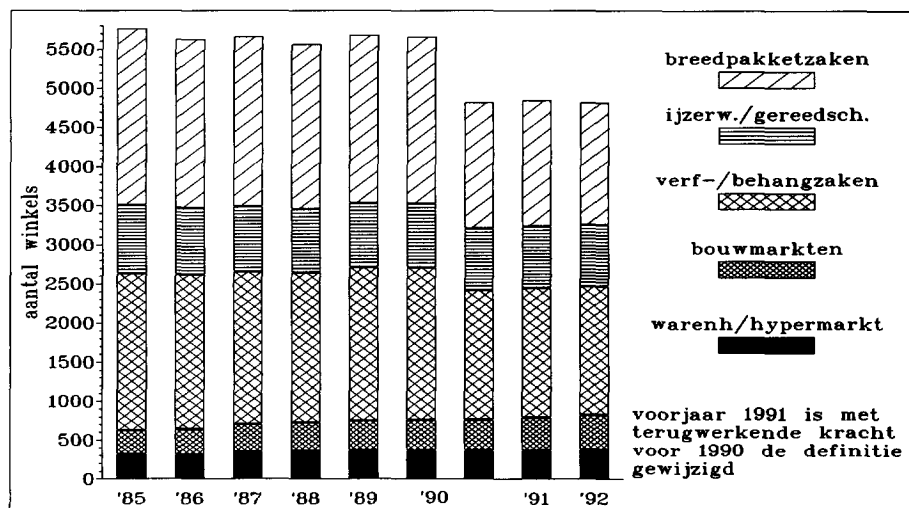
In par. 2.2 'Omzet van de doe-het-zelf-branche' is al aan de orde geweest dat er sinds 1985 een sterke groei heeft plaatsgevonden van de omzet in de doe-het-zelf-detailhandel in het algemeen. Wanneer de achterliggende cijfers van Marketing en Onderzoeksbureau A.C. Nielsen (Nederland) B.V. in beschouwing worden genomen, blijkt deze stijging vooral te worden bepaald door het aandeel, dat de zogenaamde bouwmarkten hebben in de totale markt. In de periode 1985-1992 bleef het aantal winkels in de doe-het-zelf-branche nagenoeg constant (afb. 5.5).

De plotselinge, ogenschijnlijke teruggang in 1990 wordt veroorzaakt doordat er vanaf dat moment andere definities worden gehanteerd. Volgens de nieuwe definitie vallen een kleine 300 verf/behangspeciaalzaken en ruim 500 zogenaamde breedpakketzaken buiten de Nielsen doe-het-zelf-index. In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van de sinds 1990 door Nielsen onderscheiden winkeltypes.

Ofschoon de bouwmarkten nog geen 10% van het totaal aantal doe-het-zelf-winkels beslaan, hebben ze een aandeel van bijna 50% in de totale omzet (afb. 5.6). Dit winkeltype heeft in de branche ook de grootste omzetsijging doorgemaakt: van iets minder dan 1,5 miljard in 1987 tot 2,5 miljard in 1992 (afb. 5.7).

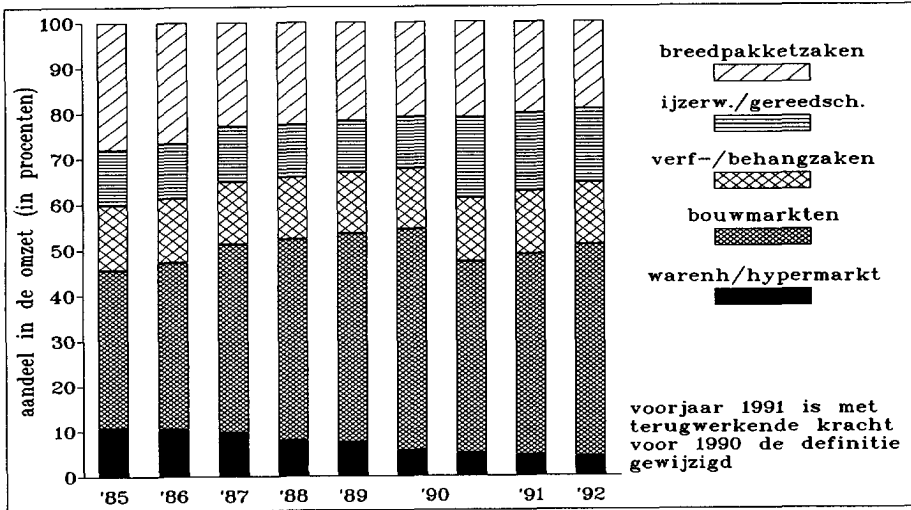
Op het SEV-seminar 'Maatwerk in techniek', dat op 12 mei 1993 in Utrecht werd gehouden presenteerde E.J. Schipper, manager Consumentenzaken van Intergamma enkele aspecten van zijn organisatie. Intergamma is momenteel de grootste Nederlandse doe-het-zelf-detailhandelsorganisatie, waartoe Gamma (marktaandeel binnen de grootschaligen: 41%) en Karwei Holland (marktaandeel binnen de grootschaligen: 12%) behoren.

Afb. 5.5 Aantal winkels in de doe-het-zelf-branche naar type, 1985-1992



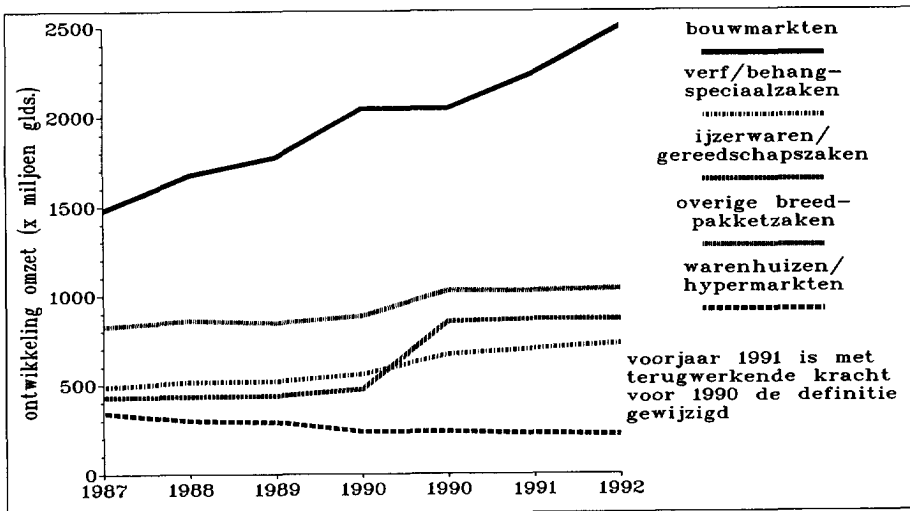
Bron: Nielsen, 1993.

Afb. 5.6 Aandeel in de totale omzet naar doe-het-zelf-winkeltype, 1985-1992



Bron: Nielsen, 1993.

Afb. 5.7 Ontwikkeling omzet naar doe-het-zelf-winkeltype, 1987-1992



Bron: Nielsen, 1993.

Zeer belangrijk kenmerk van de bouwmarkten is volgens Schipper de diversiteit aan geleverde producten. Als voorbeeld werd de keukeninrichting genoemd: er worden niet alleen aanrechten, kasten en leidingen geleverd, maar ook keuken-(inbouw)apparatuur, zoals fornuizen, ovens en afzuigkappen. Voor de badkamer zijn de wastafelombouwen en badkamermeubels er als produktgroep bijgekomen. Inmiddels heeft Intergamma een assortiment van totaal ca. 15.000 artikelen.

Het streven van de bouwmarkt is erop gericht, dat de klant alles onder één dak kan kopen wat voor een bepaalde klus nodig is: 'one stop shopping' in marketing-termen. Hiervoor worden zowel merkartikelen als merkloze producten geleverd met een grote variatie in prijs en kwaliteit.

In het algemeen kenmerkt de doe-het-zelf-detailhandel zich de laatste jaren door verbetering van het aanbod. Volgens de Rabobank, die jaarlijks de resultaten van onder andere de doe-het-zelf-detailhandel publiceert in het rapport 'Cijfers & Trends', is de continue 'bewerking van de consument' door de vele reclame-acties, de continue introductie van nog weer eenvoudiger te verwerken materialen met nog betere eigenschappen en het vergrote aanbod van professioneel gereedschap op de consumentenmarkt een belangrijke verklaring voor de opgaande lijn van de omzetten in de branche (Rabobank, 1991: 99). Voor de komende jaren verwacht de Rabobank dat een groeiend aantal bedrijven zich aansluit bij een samenwerkingsverband (hetgeen tot nu toe al ongeveer 50% van de gespecialiseerde doe-het-zelf-zaken hebben gedaan), dat er een verdere schaalvergroting plaatsvindt, een toenemende automatisering van de inkoopprocessen en een verhoogde efficiency in het algemeen. Dit betekent volgens de Rabobank ook een verdergaande sanering van kleinschalige doe-het-zelf-zaken, die buiten de boot vallen bij samenwerkingsverbanden of die anderszins niet mee kunnen gaan met de noodzakelijke verbetering van de bedrijfseconomische aanpak (Rabobank, 1992: 99).

5.2.3 Nieuwe bouwmethoden en -producten

Bij de ontwikkeling van flexibele bouwsystemen laat de bouwnijverheid zich niet onbetuigd. Hiervoor spelen bij de bouwproducenten verschillende motieven een rol. Na de Tweede Wereldoorlog was er grote behoefte aan arbeidsbesparende bouwmethoden en -producten. De woningnood moest zo snel en efficiënt mogelijk worden opgelost. De woningbouw werd meer geïndustrialiseerd. Er werden bouwmethoden ontwikkeld, waarbij de op de bouwplaats benodigde (geschoolde) arbeid zoveel mogelijk werd teruggedrongen. In de praktijk betekende dit vooral dat er een verschuiving plaatsvond van productie ter plaatse naar prefabricage. Kozijnen, trappen, binnenwanden en -deuren werden steeds verder kant-en-klaar aangeleverd. Deze manier van bouwen stelde nieuwe eisen aan de maatvoering en onderlinge afstemming van ruwbouw en afbouw, de detaillering ten behoeve van eenvoudige montage en de diverse leidingen in de woning.

In de jaren tachtig zijn veel studies verricht op het gebied van de leidingenproblematiek en de aansluitdetails tussen bouwproducten. Korthedshalve wordt hier verwezen naar de publikaties van onder andere de Stichting Architecten Research (SAR) in

Eindhoven en de Werkgroep Open Bouwen Ontwikkelingsmodel (OBOM) in Delft. De laatste jaren is nieuwe produktontwikkeling op gang gekomen. Innovatie van de inbouw wordt door aannemers en toeleveranciers steeds belangrijker gevonden om hun marktpositie te verstevigen. Met de eenwording van Europa en internationale concurrentie vanuit onder andere Japan kan de Nederlandse bouwnijverheid op dit gebied niet achterblijven. Een belangrijke innovatie is in dit opzicht de ontwikkeling van inbouwpakketten voor de woningbouw en woningverbetering.

In deze paragraaf worden achtereenvolgens de systemen Esprit en Matura besproken. Bij deze inbouwsystemen wordt uitgegaan van ingenieuze dekvloeren en voorzetwanden. Nieuw aan de systemen is, dat ook wordt gekeken naar de veranderbaarheid in de toekomst. De woningbouwmarkt verschuift immers langzaam maar zeker van nieuwbouw naar vernieuwbouw. Dit vraagt om aangepaste bouwproducten.

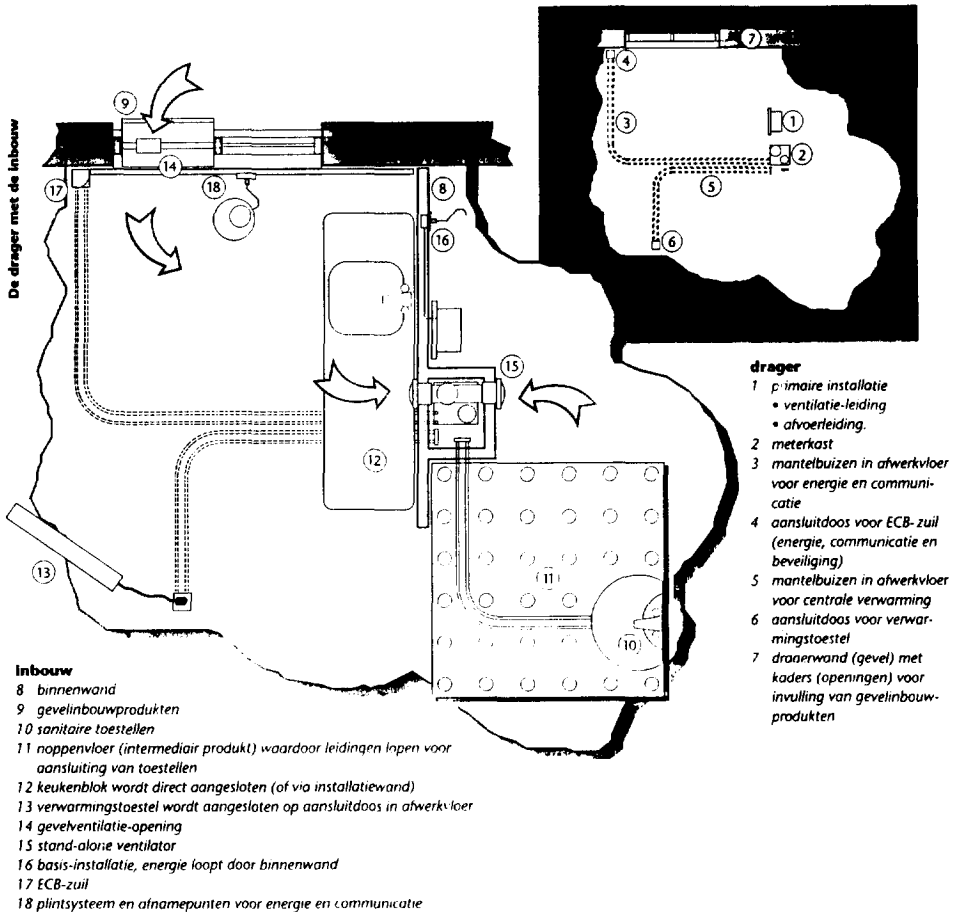
Esprit

Ontwikkelaars: Van Triest Partners bv, Amersfoort;
Van Dijk/Eger/Associates, Zeist;
Bruynzeel Keukens en Kastens, Bergen op Zoom;
DRU Verwarming, Ulfst;
Holec Systemen en Componenten, Hengelo/Amersfoort;
Polynorm Bouwproducten, Bunschoten;
Slokker Groep, Huizen/Apeldoorn/Zoetermeer en Eindhoven;
Ubbink, Doesburg

Het EspritHuis, dat in 1985 als merknaam en merkbeeld is gedeponeerd, is ontwikkeld door een samenwerkingsverband van twee ingenieursbureaus en aanvankelijk vijf toeleveringsbedrijven voor de bouw, in het vervolg de "Esprit-groep" genoemd. In het kader van het project "produktontwikkeling consumentgerichte inbouw" (PCI) is het streven van de Esprit-groep erop gericht dat de "clustering van know-how leidt tot een integrale ontwikkeling van een inbouwsysteem met toekomstwaarde" (Van Triest, 1987: 61). In 1985-1986 is de eerste fase van het Esprit-project van start gegaan met een uitgebreide voorstudie. Een belangrijk onderdeel vormde een consumenten-onderzoek op basis waarvan een marketingplan is opgesteld (Van der Meer en Storms, 1985). In 1987 volgde de tweede fase van concept- en produktontwikkeling, die in 1991 werd afgesloten met de oplevering van het eerste demonstratieproject van zes woningen in Zoetermeer. In 1992 is één flatwoning in Eindhoven uitgerust met Esprit-producten (Debets, 1993).

Een belangrijk uitgangspunt bij de inbouw-innovatie volgens het Esprit-systeem is een consequente scheiding van vaste en variabele onderdelen (Eger e.a., 1991: 12). Door de in de Esprit-groep participerende fabrikanten worden zogenaamde stekkerklare inbouwproducten ontwikkeld, die naar behoefte van de bewoners kunnen worden ingeplugd.

Afb. 5.8 Scheiding-drager-inbouw volgens de Esprit-methode



Eger e.a., 1991: 13.

Tot het geïntegreerde Esprit-systeem behoren onder andere een noppenvloer voor de natte cel, waardoor de leidingen kunnen worden ontkoppeld van de drager; demontabele scheidingswanden en zogenaamde installatie- en voorzetwanden, waarin leidingen kunnen worden opgenomen om vrije positionering van toestellen mogelijk te maken; een modulair opgebouwd aanrechtblok; een cv-installatie voorzien van stekker-stopcontacten; zelfregelende ventilatie-openingen en stand-alone ventilatoren; zuilen en plintsystemen voor ECB-leidingen (energie, communicatie en beveiliging), die worden bediend vanuit een high-tech centrale verdeelinstallatie; tenslotte wordt er gewerkt aan een assortiment gevelinbouwprodukten (zoals bijvoorbeeld voor- en achterdeuren, draaiende delen met of zonder glas, luifels, vensterbanken, erkers, rolluiken, boodschappenkast, e.d.).

Door de Esprit-groep wordt veel aandacht besteed aan de vormgeving en afwerking van de verschillende produkten. Uit marktonderzoek moet blijken, welke eisen consumenten stellen. Volgens Van Triest, één van de animatoren van het Esprit-project, ging het bij de ontwikkeling van inbouwsystemen in het verleden steeds fout, omdat "er werd uitgegaan van het produkt (...), zonder dat men zich van tevoren afvroeg of er wel een markt voor was" (Grünhagen, 1991: 26).

De bij het Esprit-project betrokken aannemer, Slokker Bouwgroep, doet in het rijk geïllustreerde en verzorgde boek "Vormgeven aan flexibele woonwensen, denken in stekkerklare interieursystemen" (Eger, e.a., 1991) uit de doeken, wat men voor ogen heeft bij de industrialisatie van het bouwproces. Slokker ontwikkelt zogenaamde just-in-time- en just-enough-distributie; dat wil zeggen dat er niet te vroeg en niet te laat, maar ook niet te veel en niet te weinig onderdelen op de bouwplaats worden geleverd. Hiervoor is een distributiecentrum opgezet, waar de toeleverende industrie de onverwerkte materialen afzet. In het distributiecentrum worden de afzonderlijke materialen verwerkt tot een afgerond inbouwprodukt, dat precies naar behoefte op de bouwplaats wordt afgeleverd. Slokker verwacht met deze opzet de voorraadvorming op de bouwplaats te verminderen, de kwaliteit te verbeteren, de efficiency te verhogen, de kostenbewaking te vereenvoudigen en bovendien het milieu minder te belasten, door minder verpakkingsmateriaal en minder verspilling van bouw materiaal (Eger e.a., 1991: 77). Modernisering van het logistieke proces dus, waarvoor een scheiding in drager en inbouw zich zo goed leent, maar die eerder - zoals bijvoorbeeld bij het project Lunetten 4D in Utrecht (zie par. 4.2.2) - niet uit de verf kwam.

In opdracht van de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) te Rotterdam is het Esprit-systeem op veranderbaarheid onderzocht door Jan Fokkema en Wim Weide (1991). Zij spreken bij het Esprit-systeem van gezoneerde flexibiliteit, omdat de keukeninstallatie, de natte cel en het toilet bij een leidingkoker moeten liggen. De plaatsingsvrijheid van deze voorzieningen kan worden vergroot door gebruik te maken van installatie- en/of voorzetwanden, die aansluiten op de leidingkoker. Voor het toilet geldt bovendien, dat deze alleen bij toepassing van een zogenaamde faecaliënmaler, op enige afstand van de leidingkoker kan worden geplaatst, omdat onder de verhoogde noppenvloer geen ruimte is voor een toiletdeur van traditionele afmeting (Fokkema en Weide, 1991: 13).

Voor wat betreft de veranderbaarheid in de toekomst hebben de onderzoekers aan de ontwikkelaars van het Esprit-systeem de plattegrond voorgelegd van de ERA-flat, zoals die in Zoetermeer is gerealiseerd (zie par. 4.3.1) en hun verzocht om aan te geven op welke wijze een aantal veranderingen zou kunnen worden uitgevoerd in het geval dat de flatwoning zou zijn voorzien van het Esprit-systeem. Voor wat betreft wijzigingen aan de uitrusting van de woning concluderen de onderzoekers dat het Esprit-systeem als voordeel heeft dat "... - op den duur - uit een range van produkten op het terrein van keukenuitrusting en sanitair kan worden gekozen. (...) Sterk van Esprit is dat bewoners die geen flexibel inbouwpakket in huis hebben, wel een stukje flexibiliteit in huis kunnen halen door één van de produkten van Esprit aan te schaffen" (Fokkema en Weide, 1991: 21). Het veranderen van de woning zonder

functionele ruimten te verplaatsen is ook zonder meer mogelijk. De onderzoekers wijzen hierbij speciaal op de ontwikkelde scheidingswand, vanwege de "bijzonder gemakkelijke verplaatsbaarheid" van deze wand. Daarentegen blijkt het verplaatsen van functionele, natte ruimten weliswaar mogelijk, maar zeer ingrijpend (Fokkema en Weide, 1991: 21-22).

Een nadeel van het systeem is de noppenvloer onder de natte cel. Deze zorgt ervoor dat er bij de natte cel een drempel van minimaal 7 cm is. De onderzoekers vinden dat voor rolstoelgebruikers problematisch. Een dergelijke opstap is echter niet alleen voor gehandicapten bezwaarlijk, zoals al bij het project Keyenburg in Rotterdam bleek (zie par. 4.2.3). Ook de initiatiefnemers van het Esprit-project zelf onderkennen dat verhoogde opstappen weinig worden gewaardeerd (Van Dijk, in: Stekkerklare inbouwproducten, 1991: 3).

Het consumentgerichte marktonderzoek maakte de Esprit-ontwikkelaars duidelijk dat een flexibel inbouwpakket "niet veel duurder mag uitvallen dan de huidige woning-uitrusting" (Grünhagen, 1991: 27).

De meerkosten voor de drager worden geraamd op ca. 5% tot 8%. Deze meerkosten komen voort uit de benodigde extra voorzieningen aan de drager. Over de extra kosten voor de inbouw wordt laconiek gedaan. In vergelijking met traditionele inbouw heeft de Esprit-inbouw dezelfde prijs/kwaliteitsverhouding; de kwaliteit is 10% beter, dus de prijs ook (Van Dijk, in: Stekkerklare inbouwproducten, 1991: 11).

Volgens Van Dijk, mede-oprichter van het ontwerp bureau Van Dijk/Eger/Associates, dat vanaf het begin nauw is betrokken bij het Esprit-project, is de marketing van inbouwproducten essentieel veranderd. Net als Van Triest is hij van mening dat de "puur produkttechnische benadering" het belangrijkste nadeel was van de in het verleden op de markt gebrachte inbouwpakketten (Van Dijk, in: Stekkerklare inbouwproducten, 1991: 3). Hij pleit voor een consumentgerichte benadering. "De consument dient onderscheidingsvermogen te krijgen in de mogelijkheden. Er dient veel aandacht te worden gegeven aan visualisatietechnieken. Begeleiding en nazorg (een goede gebruiksaanwijzing!) is belangrijk." (Van Dijk, in: Stekkerklare inbouwproducten, 1991: 12) Behalve voor de bouwbedrijven en de toeleverende industrie is hierbij ook een belangrijke taak weggelegd voor de beheerders van de woningen. Informatie over wat er kan en mag met het inbouwpakket is onontbeerlijk. De demonstratieprojecten zullen hierin duidelijkheid moeten verschaffen.

Binnen de Esprit-groep werken de afzonderlijke fabrikanten aan de innovatie van hun specifieke producten. Via stekkerklare oplossingen zullen de producten onderling op elkaar kunnen worden aangesloten. Van Triest heeft voor ogen, dat de bewoners in de toekomst hun hele inbouwpakket uit een catalogus kunnen kiezen (Grünhagen, 1991: 28). Ook de verkoper van de eerste Esprit-woningen, Van der Roest Adviesgroep bv, vindt het wenselijk dat er voor Esprit een aparte 'winkel' voor de inbouw komt (Eger e.a., 1991: 65). De onderzoekers Fokkema en Weide vragen zich echter af hoe gemakkelijk producten van fabrikanten buiten de Esprit-groep aan-

sluitbaar zullen zijn op de Esprit-systematiek (Fokkema en Weide, 1991: 21). Immers, wanneer de bewoners slechts vrijheid hebben binnen de grenzen van het systeem, is er al gauw geen echte vrijheid meer. Verschillende praktijkervaringen tonen aan, dat de creativiteit van bewoners vaak verder gaat dan de ontwikkelaars van inbouwsystemen konden bedenken. Daarom neigen produktontwikkelaars ertoe om hiervoor binnen het eigen systeem een eindeloze uitbreiding van het assortiment te creëren. Dat is juist weer het "schrikbeeld van menig corporatie, een kelder vol met losse systeemwandjes. Pas als de inbouwpakketten zo veelvuldig worden toegepast dat er een courante markt voor bestaat, verdwijnt dat gevaar" (Fokkema en Weide, 1991: 71).

Matura

Ontwikkelaars: prof.ir. A. van Randen;
prof.ir. N.J. Habraken;
Fabrikant: Matura Nederland bv, Delft

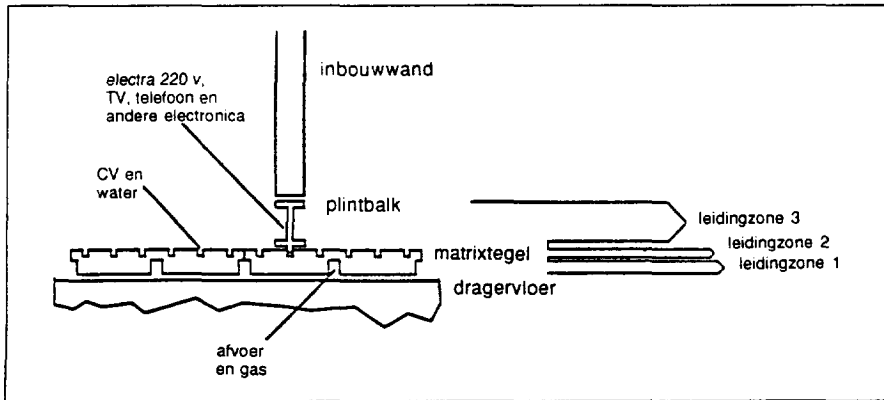
Het inbouwpakket Matura is recent ontwikkeld door Habraken en Van Randen, de 'grootvaders' van de scheiding-drager-inbouw-methodiek (Van Swieten, 1990: 59). Het systeem heeft twee belangrijke uitgangspunten. Ten eerste maken alle leidingen en installaties deel uit van de inbouw; de hoofd aan- en afvoeren uitgezonderd. Ten tweede moet het systeem geschikt zijn voor renovatie van naoorlogse woningen (Van Randen, in: Vreedenburgh, 1992: 109).

Kenmerkend aan de Matura-oplossing zijn de holle plintbalk onder scheidingswanden (waarin elektra, PTT-, CAI- en andere bedrading kan worden opgenomen) en de zogenaamde matrixtegel. De matrixtegel heeft aan de onderkant brede groeven voor de afvoer- en gasleidingen; aan de bovenkant smallere groeven voor cv en water. De leidingen kunnen elkaar in beperkte mate kruisen.

Matura is geen totaal inbouwsysteem, maar vooral een intermediair-systeem tussen drager en willekeurig welk inbouw-produkt. Matura hoopt bijvoorbeeld op termijn gebruik te kunnen maken van de door de Esprit-groep ontwikkelde produkten (Fokkema en Weide, 1991: 21). In 1990 is het Matura-systeem voor het eerst toegepast bij de renovatie van een naoorlogs flatcomplex in Voorburg.

Dit complex wordt opgeknapt volgens het principe van het 'celsgewijs renoveren' dat door de Werkgroep OBOM (Open Bouwen Ontwikkelingsmodel) te Delft is ontwikkeld. Vanwege de mogelijke associatie met gevangenissen wordt hiervoor overigens tegenwoordig ook het beter passende begrip 'dynamisch mutatie-onderhoud' of 'consumentgericht' renoveren gehanteerd (Kroon, 1990). Bij deze vorm van renoveren wordt uitgegaan van een scheiding tussen de renovatie-ingreep op verschillende niveaus: de woonomgeving, de drager en de inbouw. De inbouw wordt verbeterd op het moment, dat een woning door mutatie of anderszins vrijkomt. De woning wordt desgewenst intern kaal gemaakt. De nieuwe bewoners kunnen de indeling en uitrusting zelf meebepalen.

Afb. 5.9 De matrix-tegel van het Matura-systeem en de positie van de verschillende leidingen in het systeem



Kapteijns, 1990: 25.

Reeds in 1976 hield Van Randen bij zijn inaugurele rede "De bouw in de knoop" een betoog over de problematiek van de verwevenheid van leidingen in bouwkundige elementen. Het instorten en inhakken van leidingen in vloeren en wanden zorgt voor onvoorspelbare afhankelijkheden tussen de vele partijen, die bij het ontwerpen en bouwen van woningen zijn betrokken: het spaghetti-effect (Van Randen, in: Vreedenburgh: 85).

Ondanks de ontwikkeling van moderne technologieën, zoals bijvoorbeeld afstandsbediening, zijn nog steeds praktisch alle functies in de woning gebaseerd op min of meer gefixeerde toe- en afvoerleidingen. Fokkema en Weide brengen het goed onder woorden door te stellen dat "flexibiliteit in de eerste plaats draait om een oplossing voor het leidingenvraagstuk. Zolang we niet zonder leidingen kunnen, zullen we het moeten zoeken in een goede systematiek, waarin leidingen zo weinig mogelijk problemen bij verandering opleveren" (Fokkema en Weide, 1991: 4).

Door de ontwikkelaars van het Matura-systeem is hiernaar dan ook uitgebreid studie verricht. In samenwerking met het Laboratorium voor Stromingsleer van de Technische Universiteit Delft is bijvoorbeeld een serie proeven uitgevoerd, waaruit blijkt dat voor riolering kleine diameters minstens zo effectief zijn als de huidige voorgeschreven grotere diameters (Van Randen, in: Vreedenburgh, 1992: 90). Met het Matura-systeem wordt hierop geanticipeerd. Wanneer de afvoer van het toilet wordt voorzien van een faecaliënmaler kan een kleinere diameter worden toegepast, die over een grote afstand kan worden verslept.

Omdat bij het Matura-systeem een stringente ontkoppeling plaatsvindt tussen drager en inbouw en de tweede vloer over het volledige woonoppervlak wordt aangebracht, kan elke functie op elke plaats vrij worden gesitueerd, onafhankelijk van de plaats van de hoofdaansluitpunten, leidingkokers, en dergelijke (Fokkema en Weide, 1991: 15). Dit laatste is een belangrijke voorwaarde voor toepassing bij inbouw-renovatie van afzonderlijke woningen binnen een complex. In een bewoond complex moet

worden aangesloten op de bestaande - en in werking blijvende - hoofdleidingen. In de Voorburgse flat betekent dit bijvoorbeeld dat het in de gerenoveerde woning overbodig geworden rookgasafvoer kanaal moet blijven zitten, omdat daarop nog de kachels van de boven- en onderliggende woningen zijn aangesloten. Voor wat betreft de mechanische ventilatie treedt een vergelijkbaar probleem op. Voor de nieuwe mechanische ventilatie van de gerenoveerde woning wordt het bestaande shuntkanaal bovendaks voorzien van een ventilator. Daardoor worden nu alle woningen, die van dit kanaal gebruik maken, ook mechanisch geventileerd (Van Swieten, 1990: 59).

De over het gehele woonoppervlak aangelegde tweede vloer stelt eisen aan de verdiepinghoogte; er moet minimaal 8 cm extra hoogte beschikbaar zijn. Bovendien wordt het probleem van een opstap verplaatst naar de voordeur (Fokkema en Weide, 1991: 24; 22): twee tamelijk fundamentele problemen.

Een voordeel van de tweede vloer en voorzetwanden is de verbetering van de geluidsisolatie ten opzichte van de omliggende woningen.

Het inbouwen van de eerste proefwoning in Voorburg kostte f. 27.750, excl. BTW. Voor de fabrikant was dit bedrag niet kostendekkend. In de toekomst zal naar verwachting wel een concurrerende aanbidding gedaan kunnen worden. Matura richt zich op de nieuwe markt van inbouw van woningen. Het is de bedoeling om op basis van één gegeven systeem steeds andere producten te kunnen leveren (Kapteijns, 1990: 25-27).

Van Randen heeft voor ogen dat alle elementen voor een specifiek huis in een distributiecentrum worden klaar gemaakt. "Daarna gaan ze in een container in omgekeerde volgorde van montage in het huis. Een gecertificeerd montageteam van drie mensen monteert vervolgens de gehele inbouw inclusief de afwerkingen in het huis" (Van Randen, in: Vreedenburg, 1992: 113). Met een aanzet tot deze manier van werken, 'preferred materials' en 'preferred contractors', wordt al in de koopsector geëxperimenteerd door Wilma Vastgoed. Maar ook in de renovatie ziet Wilma Vastgoed een goede markt. Er wordt voorgerekend dat er bij de huidige woningvoorraad en een levensduur van 15 jaar voor het interieur van een woning, theoretisch jaarlijks 330.000 interieurs zouden moeten worden opgeknapt, aangepast of vernieuwd. "Zelfs als daarvan 5% kan worden benaderd, zou dat een omzet van ca. 65 inbouwpakketten per dag betekenen. In theorie voldoende volume om een organisatie op te zetten" (Eger e.a., 1991: 78).

Belangrijke kostenvoordelen worden gezien in een afname van het aantal verschillende leveranciers en (onder)aannemers, zodat de onderhandelingen kunnen worden beperkt en tegelijkertijd door intensivering van de contacten betere en nauwkeurige (kwaliteits)afspraken kunnen worden gemaakt.

Een belangrijke doelstelling van het Matura-systeem is toepassing in de naoorlogse woningvoorraad. Daarom zijn niet alleen de initiële kosten van belang, maar ook de exploitatieresultaten op termijn. Tijdens het symposium ter gelegenheid van het 75-jarig bestaan van Patrimoniums Woningen (de corporatie, die de eerste proefwoning in Voorburg beheert) werd een aantal berekeningen gepresenteerd, waaruit blijkt dat

voor het desbetreffende woningcomplex de investering voor de consumentgerichte renovatie bij elf mutaties per jaar ca. f. 81.000 per woning bedraagt. Als een huurverhoging van f. 235 per maand per verbeterde woning wordt toegepast resulteert na 24 jaar een exploitatie-overschot van f. 2.300 per woning (Reijenga, in: Consumentgericht renoveren, 1990).

Op grond van deze gegevens lijkt consumentgericht renoveren een haalbaar alternatief om tegen een sluitende exploitatie op hoog niveau renovatie uit te voeren. Berekeningen, die voor een vergelijkbaar complex in Oost-Souburg zijn uitgevoerd, leiden tot dezelfde conclusie. Naast de gunstige exploitatieresultaten werd echter de kanttekening gemaakt, dat er een aanzienlijke huurverhoging plaatsvindt. Kwalitatief gezien is de huurverhoging bij het consumentgericht renoveren zeker te rechtvaardigen, maar het gevaar bestaat dat het complex zichzelf uit de markt prijst. Het realiseren van een gevarieerde sociale opbouw, één van de doelen van consumentgericht renoveren, kan daardoor niet haalbaar blijken. In het geval van Oost-Souburg had een bewonersenquête aangetoond dat een groot deel van de bewoners vond dat de geldende huur moest worden verlaagd. Voor dat complex moest daarom de haalbaarheid van iedere maatregel, die gepaard gaat met huurverhoging, met de nodige scepsis worden bekeken.

Het beheer van de (problematische) naoorlogse woningvoorraad is een veelkoppig probleem. Welke bijdrage het consumentgericht renoveren kan leveren aan het oplossen van dit probleem in een bepaald complex hangt af van een groot aantal factoren, zoals de (technische) haalbaarheid van consumentgericht renoveren in het desbetreffende complex, de (woontechnische) kwaliteitsprong die kan worden gemaakt en de huurprijs vóór de ingreep (Metselaar, 1990a: 22).

Een aspect, dat bij mutatiegericht renoveren ook niet mag worden onderschat, is de mogelijke hinder, die wordt ondervonden door de bewoners in het complex. In het Voorburgse complex vormen bijvoorbeeld de vloeren van de bestaande douchecellen een speciaal sloopprobleem. Dit zijn granito-vloeren. Het slopen van dit zeer harde materiaal veroorzaakt lawaai (Kapteijns, 1990: 23). Een beheerder moet niet de zittende bewoners weggagen met de verbeteractiviteiten, die voor komende huurders worden verricht.

5.3 Maatschappelijke ontwikkelingen

In par. 3.4 'Vrije-tijdsbesteding' is geconcludeerd dat doe-het-zelfwerk gevoeliger reageert op veranderingen in de koopkracht dan op verschuivingen in de beschikbare tijd. Niet zozeer een toename van vrije tijd zou bewoners aanzetten tot zelfwerkzaamheid, maar eerder een verruiming van hun besteedbaar budget. De welvaarts-groei van de afgelopen decennia zal dus een stimulerende werking hebben gehad op zelfwerkzaamheid. Daarnaast kunnen er drie maatschappelijke ontwikkelingen worden onderkend, die ertoe bijdragen dat het traditionele woningontwerp voor een standaard-gezin niet meer voldoet voor de nieuwe grote variëteit aan huishoudensvormen en het nieuwe gebruik van woningen: individualisering (par. 5.3.1), emancipatie (par. 5.3.2) en telewerken (par. 5.3.3).

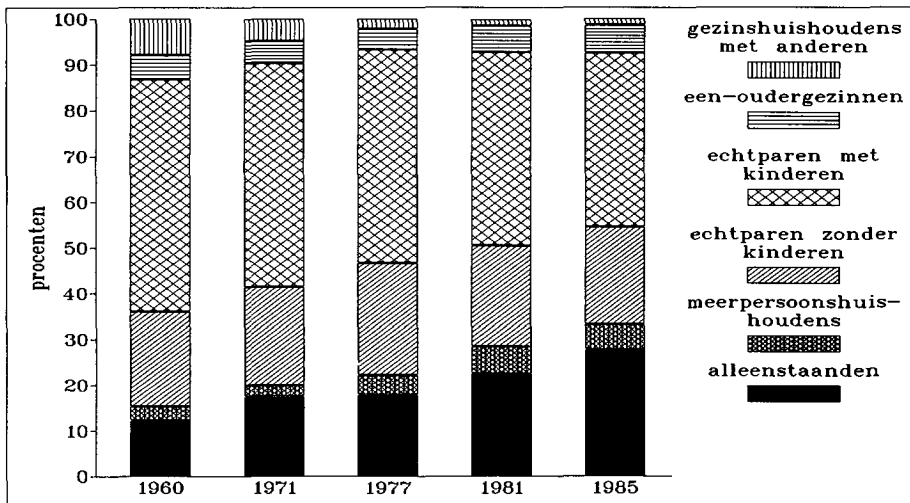
5.3.1 Individualisering

Van de generaties, die in de jaren dertig werden geboren, trad nog ruim 90% in het huwelijk (De Feijter, 1991a: 1). Sinds de jaren zestig vormt het traditionele gezin een steeds kleiner deel van de Nederlandse bevolking (afb. 5.10). In 1960 bestond ruim de helft van de huishoudens nog uit een gezin met kinderen; in 1985 is hun aandeel gedaald tot ruim een derde. Vooral het aantal alleenstaanden nam explosief toe; van 12% in 1960 tot 27% in 1985 (Baanders, e.a., 1989: 63). Voor de komende twintig jaar voorspelt het CBS een toename van de groep alleenstaanden tot ruim 2,6 miljoen (Van Hoorn, 1992).

Het zelfstandig (gaan) wonen is één van de kenmerken van de individualisering van de maatschappij. Onder individualisering wordt verstaan "het proces, waarbij individuen minder dwingend dan voorheen in hun opvattingen en gedragingen worden gestuurd door de maatschappelijke verbanden waarvan zij deel uitmaken. Het begrip heeft twee dimensies: enerzijds neemt de druk van de omgeving af, anderzijds neemt de behoefte om eigen keuzes te maken juist toe en zijn de mogelijkheden daartoe voor velen ook groter geworden" (De Feijter, 1991b: 24).

Voor de volkshuisvesting heeft de toenemende mate van verzelfstandiging van individuen dus niet alleen belangrijke consequenties voor het aantal benodigde woningen, maar ook voor het soort woningen. Met name de grootte, de indeling en de mate van veranderbaarheid spelen hierbij een rol (Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, 1989: 69).

Afb. 5.10 Huishoudenssamenstelling 1960-1985, enkele jaren



Bron: Baanders, e.a., 1989: 63.

Midden jaren tachtig is door het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI) te Den Haag in samenwerking met de universiteiten van Amsterdam, Wageningen en Tilburg het Onderzoek naar Relatievormen in Nederland (ORIN) uitgevoerd. Voor het ORIN zijn verschillende biografische geschiedenissen van 1601 mannen en vrouwen in de leeftijdsgroep van 18 tot 55 jaar verzameld (Relatievormen in Nederland, 1989: VIII).

Volgens Van Leeuwen, lid van het ORIN-onderzoeksteam namens de Landbouwuniversiteit Wageningen, bestaan er sindsdien en dankzij ORIN gegevens over individuele levenslopen, die verdergaande conclusies toelaten dan het voordien beschikbare materiaal over de samenstelling van huishoudens, huwelijkssluitingen en -ontbindingen (Van Leeuwen, 1989; in: Relatievormen in Nederland, 1989: 48). Voor zijn bijdrage aan het onderzoek maakte hij onder andere een schatting van de levensloop voor mannen en vrouwen uit het geboortecohort 1950-1959. Van Leeuwen verwacht dat iets minder dan een derde deel van deze generatie een volledige standaard levensloop zal doormaken. Onder een standaard levensloop verstaat hij het huwelijks- en gezinsmodel dat tot in de jaren zestig voldeed aan de traditionele verwachtingen. Een dergelijke standaard levensloop omvat de volgende stadia: de volledige jeugd wordt doorgebracht bij beide ouders; uit huis gaan vindt plaats op het moment van het huwelijk; eenmaal getrouwd krijgt het huishouden zelf kinderen en er wordt een aantal jaren een gezinshuishouden gevormd van twee huwelijkspartners met eigen kinderen; aan deze situatie komt een einde doordat één van beide partners overlijdt. In dat geval brengt de langstlevende nog enkele jaren alleen door (Van Leeuwen, 1989; in: Relatievormen in Nederland, 1989: 48).

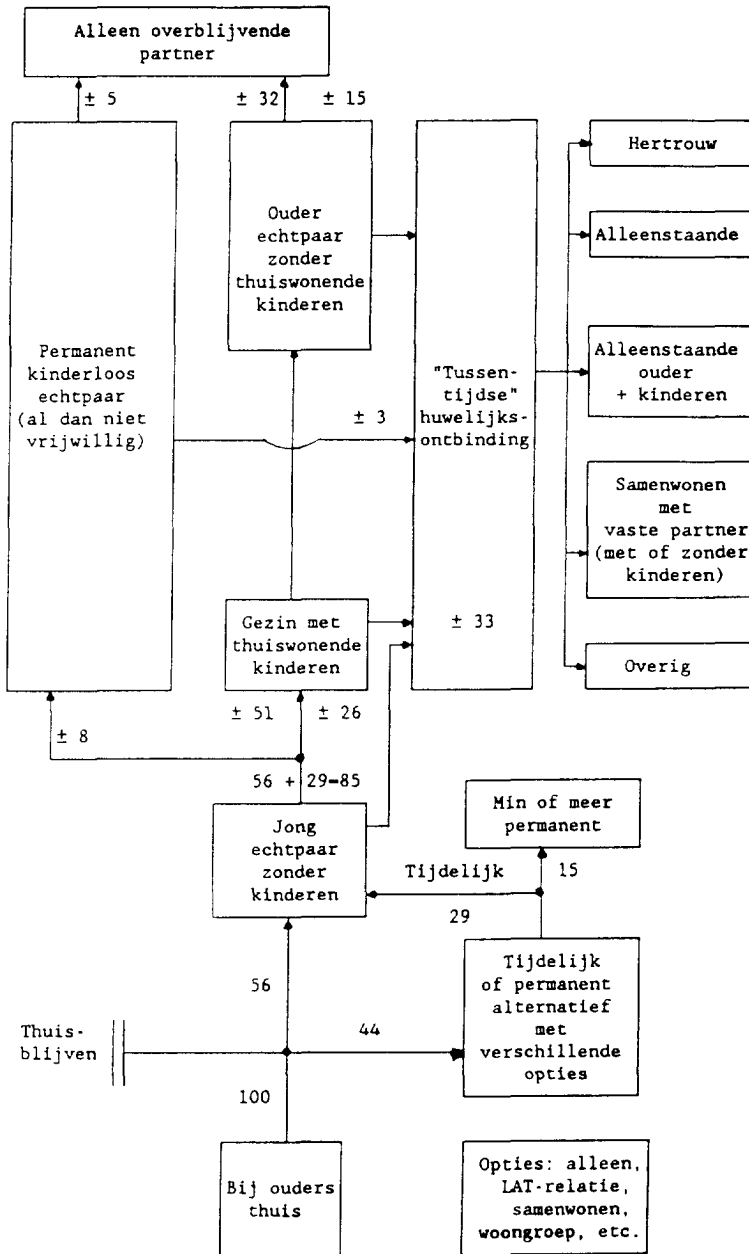
In afbeelding 5.11 is een schatting gemaakt van de individuele levensloop van vrouwen uit het geboortecohort 1950-1959, gebaseerd op honderd starters.

De 'volledige standaard levensloop' zal voor 32% van deze generatie vrouwen hun relatievormen bepalen. Een 'standaard levensloop met een kleine omweg aan het begin' is de variant, die uiteindelijk 15% van de vrouwen zal meemaken. Ofschoon 44% van de vrouwen uit het geboortecohort 1950-1959 na het verlaten van het ouderlijk huis niet meteen trouwt, maar een 'tijdelijk of permanent alternatief met verschillende opties' verkiest, blijft naar schatting in totaal 15% van hen uiteindelijk buiten het huwelijkscircuit en zal 29% alsnog in het huwelijk treden.

Van de gehuwde vrouwen zal 33% te maken krijgen met 'tussentijdse huwelijkse ontbinding' door echtscheiding of vroegtijdige verweduwing. Op basis van het Woningbehoefte Onderzoek 1981 berekende Van Leeuwen dat 60% van de mannen en 40% van de vrouwen in deze situatie zal hertrouwen, maar dat daarnaast ook 18% van de mannen en 42% van de vrouwen alleen of alleen met de kinderen zal achterblijven.

Tenslotte zal 5% van de gehuwde vrouwen al dan niet vrijwillig kinderloos blijven (Van Leeuwen, 1989; in: Relatievormen in Nederland, 1989: 57-58).

Afb. 5.11 Geschatte levensloop voor vrouwen uit het geboortecohort 1950-1959 op basis van ORIN-resultaten



Bron: Van Leeuwen, 1989; in: Relatievormen in Nederland, 1989: 57.

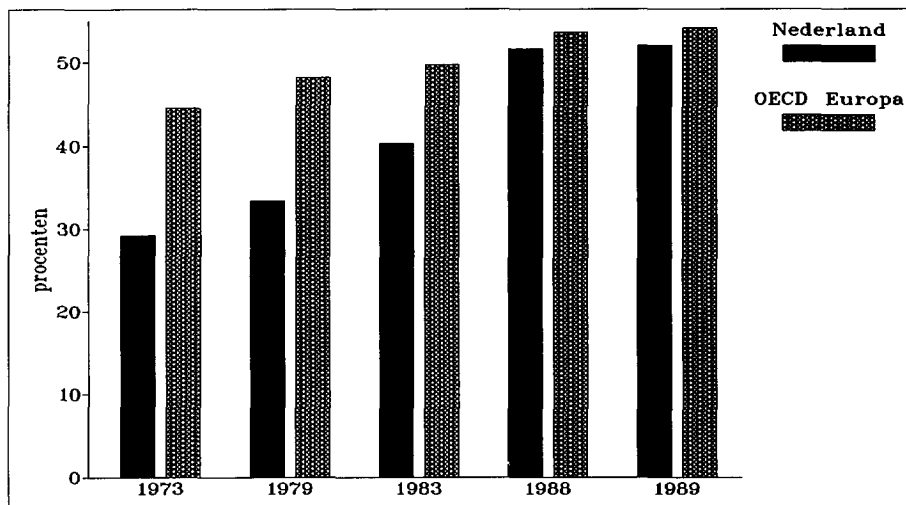
Wat betekent dit nu in termen van leefvormen?, vroeg Van Leeuwen zich af. Hij concludeert dat 'heel wat individuen in de loop van hun leven met meer leefvormen te maken krijgen dan hun gezin van oorsprong en het gezin dat ze later zelf stichten. Hoewel vijf typen levenslopen zijn onderscheiden, geven die nog geen systematisch overzicht van de verschillende series leefvormen waarmee individuen te maken krijgen. Gezien de vele combinaties die mogelijk zijn lijkt het opsporen van vaste patronen onbegonnen werk'. Van Leeuwen eindigt zijn betoog daarom met de opmerking dat er naast het onderzoek van moment-opnamen uit het leven van individuen behoefte is aan onderzoek naar series van gebeurtenissen. In ieder geval is wel duidelijk dat 'beleidsdenken in termen van min of meer statistische categorieën van leefvormen uit den boze is' (Van Leeuwen, 1989; in: Relatievormen in Nederland, 1989: 59-60).

Voor het ontwerpen en beheren van woningen betekent het onderzoek van Van Leeuwen een bevestiging van de veronderstelling, dat de traditionele standaard woningplattegrond niet meer voldoet - gewoonweg - omdat er steeds minder standaard gezinnen zijn.

5.3.2. Emancipatie

Het afnemend gezintraditionalisme blijkt ook uit de toenemende arbeidsparticipatie van vrouwen (afb. 5.12). Midden jaren zeventig was het percentage werkende vrouwen in Nederland opvallend laag in vergelijking met de OECD-landen in Europa.

Afb. 5.12 Arbeidsparticipatie van vrouwen in Nederland en de OECD-landen in Europa 1973-1989



Bron: SCP, 1992: 87.

Inmiddels is hierin enigszins verandering gekomen en hebben steeds meer vrouwen een baan. Deze stijgende arbeidsdeelname komt mede tot stand door uitstel van de geboorte van het eerste kind, het vaker doorwerken erna en het frequenter herintreden als de kinderen naar de basisschool gaan (SCP, 1992: 87).

In tegenstelling tot traditionele gezinnen, waarbij de man primair verantwoordelijk is voor de verwerving van het gezinsinkomen en de vrouw primair voor de verzorging van de kinderen en het huishouden, ontstaan er zogenaamde 'nieuwe huishoudens', waarbij de volwassen leden ieder individueel inkomen verwerven en de verzorging van het huishouden combineren (Drooglever Fortuin, e.a., 1987: 11).

In opdracht van de Emancipatieraad en het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is door de sectie Vrouwenstudies van de Technische Universiteit Delft onderzoek verricht naar de consequenties voor de woontechnische regelgeving van bovengenoemde maatschappelijke ontwikkelingen (Ter Horst, e.a., 1988).

Na een analyse van de geschiedenis van de Nederlandse woontechnische regelgeving concluderen de onderzoeksters dat 'de woningbouwnormering en de woningen steeds géént zijn geweest op individuen. Er bestond onderscheid in de man, de vrouw, kind één, ander kind, zuigeling.' Hierbij werd volgens de onderzoeksters bovendien gespeculeerd op een zeer bepaalde verhouding, waarin deze individuen tot elkaar stonden. Dit bracht een hiërarchische woningplattegrond met zich. De onderlinge verhouding waarin individuen zich tot elkaar verhouden, is nu minder eenduidig (Ter Horst, e.a., 1988: 54).

De onderzoeksters achten het daarnaast van belang dat het gebruik van de woning niet op eenduidige wijze wordt gekoppeld aan de ruimten van de woning. Met andere woorden: meervoudig gebruik en wisseling van functies binnen de woning moeten mogelijk zijn, eventueel door (eenvoudige) bouwkundige ingrepen. Verschillende huishoudens hebben uiteenlopende wensen ten aanzien van de mate van individualiteit en collectiviteit waarin zij alleen of met anderen willen samenwonen. De woning moet volgens de onderzoeksters de mogelijkheid bieden om deze verschillende vormen te realiseren. Daarmee is 'de woning' volgens hen een niet nauwkeurig te omschrijven entiteit, dat wil zeggen de woning is geen optelsom van te inventariseren functies en activiteiten voor een verondersteld leefpatroon (Ter Horst, e.a., 1988: 26).

De Rijksoverheid heeft deze conclusies ter harte genomen. Het Bouwbesluit, waarin de landelijke woon- en bouwtechnische eisen voor een bouwvergunning zijn geformuleerd, is gebaseerd op het beginsel van (min of meer) vrije indeelbaarheid. Overigens stelt de Rijksoverheid dat de wijze waarop een emancipatoir volkshuisvestingsbeleid vorm wordt gegeven, een zaak is van betrokkenen op gemeentelijk niveau. Het wordt door de Rijksoverheid wenselijk geacht dat woonvormen worden ontwikkeld die ruimte bieden voor nieuwe samenlevingsvormen (Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, 1989: 109).

In dit verband had de gemeente Rotterdam al begin jaren tachtig de volgende doelstellingen voor het bouwen van 'flexibele woningen' geformuleerd. Er moeten mogelijkheden zijn om de woningdifferentiatie (het aantal kamers) aan te passen aan de veranderende vraag op de woningmarkt; de woningen moeten aan de wensen van de bewoners aangepast kunnen worden; de woningen moeten geschikt gemaakt kunnen worden voor verschillende soorten huishoudens (bejaarden, jongeren, gezinnen in verschillende leeftijdsfasen) en er moeten mogelijkheden zijn om vormen van gemeenschappelijk wonen te realiseren (Mulder en Patijn, 1986: 50).

5.3.3 Telewerken

De ontwikkeling van de micro-elektronica en telecommunicatie hebben het mogelijk gemaakt om vanaf elke denkbare werklokatie over grote afstanden tekst en data te verzenden, het zogenaamde telewerken. Wanneer hiervoor de woning wordt gebruikt is sprake van tele-thuiswerk (Vlek, 1986: 9).

In opdracht van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid zijn de globale ontwikkelingen in de omvang van het tele-thuiswerk tussen 1986 en 1991 in Nederland in kaart gebracht. De onderzoekers schatten dat er in 1991 in totaal 75.000 mensen telewerken en concluderen dat telewerk 'in de toekomst in omvang zal toenemen' (Sombroek en Kaptein, 1992: 32).

In opdracht van de Stichting Platform Telewerk Nederland is door het Studiecentrum voor Technologie en Beleid TNO en de Universiteit Twente onder andere onderzocht hoeveel mensen op basis van de door hen verrichte werkzaamheden zouden kunnen gaan telewerken (Meijer e.a., 1992). De onderzoekers spreken van telewerken als het arbeid betreft waarbij "als gevolg van het aanwenden van informatie- en communicatietechnologie de arbeidslokatie voor tenminste 20% van de arbeidstijd is gescheiden van de lokatie van de werk- of opdrachtgever" (Meijer e.a., 1992: 10). Aan de hand van de door het Researchcentrum voor Onderwijs en Arbeidsmarkt (ROA) opgestelde beroepenclassificatie bepaalden de onderzoekers een onder- en bovengrens van het aantal potentiële telewerkers. De ondergrens wordt gevormd door het aantal mensen werkzaam in beroepsklassen die met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid in aanmerking komen voor telewerken. De bovengrens wordt gevormd door het aantal mensen, werkzaam in beroepsklassen die waarschijnlijk in aanmerking komen. Zo berekenden ze, dat het in het eerste geval gaat om 1.284.200 mensen en in het tweede geval om 1.870.300. Ze concludeerden vervolgens dat 25% van de totale actieve beroepsbevolking zeker in aanmerking komt voor telewerken en 37% waarschijnlijk, althans voor 20% van de werktijd (Meijer e.a., 1992: 15-17).

In een interview maakte Lansman, directeur van het Platform Telewerken Nederland in Zoetermeer, de schatting dat in de periode 1994-1996 het aantal telewerkers in Nederland zal stijgen van 75.000 naar 200.000 (Kocks, 1993: 19).

De woning wordt belangrijker als werkplek (Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, 1989: 69). Ofschoon Toffler al in 1983 stelde dat het doorsnee huis niet is gebouwd op telewerk, wordt er in de literatuur over tele-thuiswerk slechts marginaal ingegaan op de ruimte-problematiek van werken in de woning. Daardoor zou de indruk ontstaan dat de benodigde ruimte en het ruimtegebruik voor thuiswerk nauwe-

lijks, of door de cleanheid ervan zelfs in het geheel geen probleem zou zijn (Vlek, 1986: 60). Ervaringen met tele-thuiswerk hebben aangetoond dat de hiervoor benodigde ruimte ten koste gaat van belangrijke onderdelen van de woonruimte, zoals bijvoorbeeld de eettafel, gedeelten van de woonkamer, de keuken of een slaapkamer. Als er geen aparte werkruimte in de woning beschikbaar is, worden de collectieve woongedeelten voor de duur van het thuiswerken geheel of gedeeltelijk aan hun woonfunctie onttrokken. Er is dan extra ruimte-behoefte als uitwijkruimte voor huisgenoten. Volgens Vlek laat de ruimtebehoefte voor tele-thuiswerk zich vergelijken met het ruimtebeslag van kantoorarbeidsplaatsen. Hij stelt dat er per arbeidsplaats gemiddeld 10.5 m² voor de werkplek zelf nodig is en dat daar nog 2 m² bijkomt voor de micro-elektronische randapparatuur (Vlek, 1986: 61). Van Diepen en Fokkema, die in opdracht van de Nederlandse Organisatie voor Technologisch Aspectenonderzoek (NOTA) een studie verrichtten naar de mogelijkheden, knelpunten, sociale voorwaarden en gevolgen van de zogenaamde 'intelligente woning' achten het zelfs noodzakelijk dat er voor tele-thuiswerkers een aparte werkkamer beschikbaar is. Zij stellen dat wanneer een werkstation door de aanwezigheid van de home bus (= huis-centrale met bedrading voor informatietransport, AM) overal in de woning is te gebruiken en is verbonden met het digitale telefoonnetwerk, dit betekent dat elke plaats in de woning potentieel als werkplek te gebruiken is. "Als de home bus in de gehele woning is aangelegd kan bijvoorbeeld de slaapkamer van de kinderen in een latere fase van het huishouden gemakkelijk worden omgebouwd tot werkkamer" (Van Diepen en Fokkema, 1990: 66). Uit oogpunt van privacy en om telewerkers het gevoel te geven dat werken en wonen gescheiden zijn doen Caso en Tacken de aanbeveling om een voor telewerk bestemde ruimte gemakkelijk van buitenaf bereikbaar te maken (Caso en Tacken, 1993: 35).

Een nogal uitzonderlijk probleem van tele-thuiswerk kan in sommige gevallen de gehorigheid binnen de woning zijn. Sommige postorderbedrijven willen niet dat de klant kan merken, dat er vanuit een woning wordt gewerkt. Blaffende honden en huilende kinderen kunnen een storende factor zijn (Läpple, e.a., 1986: 188-189).

5.4 Privaat- en publiekrechtelijke ontwikkelingen

Op privaatrechtelijk gebied spelen de juridische instrumenten 'natrekking' en 'wegbreekrecht' een grote rol bij de mogelijkheden voor huurderszelfwerkzaamheid en het recht op een vergoeding voor zelfwerkzame huurders (par. 5.4.1). Voor wat betreft publiekrechtelijke ontwikkelingen zijn vooral veranderingen in de financiële regelgeving van belang (par. 5.4.2).

5.4.1 Natrekking en wegbreekrecht

Midden jaren tachtig is door Adriaansens helder in beeld gebracht welke juridische factoren een rol spelen bij huurderszelfwerkzaamheid. In het kader van het vrije-beleidsruimte onderzoek 'Zelfwerkzaamheid in de woningbouw' heeft hij uitgebreid de jurisprudentie op dit gebied verzameld en beschreven. Bovendien handelde zijn inauwkeurige rede aan de Rijksuniversiteit Limburg over hetzelfde onderwerp (Adriaansens,

1985a en 1985b). In 1988 vervolgde hij het onderzoek in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in het kader van het thema 'Open bouwen en privaatrecht' (Adriaansens en Hillenaar, 1988). In het onderstaande is ruim geput uit de constatering van Adriaansens.

Het meest wezenlijke verschil tussen de positie van een doe-het-zelvende eigenaar-bewoner en die van een huurder, is dat een eigenaar-bewoner aan zijn eigen huis klust en een huurder aan het eigendom van de verhuurder. Een eigenaar-bewoner neemt voor zichzelf het risico als zijn activiteiten bij verhuizen eventueel tot waardevermindering hebben geleid of in het geval van verbetering plukt de eigenaar-bewoner zelf de vruchten. In de huursituatie is dit niet zo eenduidig. Omtrent de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het zelf aanbrengen van veranderingen in het eigendom van de verhuurder zijn er twee belangrijke juridische instrumenten: de 'natrekking' en het 'wegbreekrecht'.

Tenslotte komt de vraag aan de orde of een vertrekkende huurder recht heeft op een vergoeding van de kant van de verhuurder.

natrekking

'Natrekking' is een vorm van eigendomsverkrijging. In het Burgerlijk Wetboek (art. 643) is geregeld dat al hetgeen met een zaak verenigd is of daarmee een lichaam uitmaakt, aan de eigenaar van die zaak behoort. In het Nieuw Burgerlijk Wetboek (art. 5.3.1) is ten aanzien van natrekking het volgende gesteld: de eigendom van de grond omvat - onder meer - gebouwen en werken die duurzaam met de grond verenigd zijn, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van een anders onroerende zaak. Naast hetgeen duurzaam met de grond verenigd is, worden nagetrokken alle zaken die bestanddeel zijn van de onroerende hoofdzak (art. 5.1.5 NBW), hetzij omdat ze daarvan niet zonder beschadiging van betekenis kunnen worden afgescheiden (art. 3.1.1.3, lid 2 NBW), of omdat ze volgens de verkeersopvatting bestanddeel van de onroerende hoofdzak zijn geworden (art. 3.1.1.3, lid 1 NBW) (Adriaansens, 1988: 31).

Door huurders zelf aangebrachte veranderingen worden bij het einde van de huur-overeenkomst dus eigendom van de verhuurder, als ze duurzaam (zogenaamd aarden nagelvast) zijn verbonden, of als ze niet zonder schade kunnen worden weggehaald, of als ze volgens het maatschappelijk verkeer een wezenlijk bestanddeel van de woning zijn.

In de loop der tijd is vooral de verkeersopvatting geëvolueerd. Aan de hand van jurisprudentie geeft Adriaansens sprekende voorbeelden, waaruit blijkt dat in de rechtspraktijk steeds meer uitrusting als wezenlijk onderdeel van de woning wordt beschouwd. (Adriaansens, 1985a: 4-6). In 1937 werd nog gesteld dat er nimmer bezwaar wordt gemaakt, als "huurders van gebouwen de hun toebehoorende, in die gebouwen aangebrachte oliestookinrichtingen steeds in haar geheel medenemen" (Rb Den Bosch, 24 december 1937, NJ 1938, no. 461). In 1948 werden een los blad, een geiser en vaste wastafels nog niet nagetrokken: "...dat, waar het hier gaat om

een los blad, een geysier en vaste wastafels, die als regel als massaproducten in den handel zijn en dit mitsdien over het algemeen zo zijn geconstrueerd, dat zij in ieder onroerend goed gebruikt kunnen worden, moet worden aangenomen, (...) dat zij niet speciaal dienstbaar waren aan het onderhavige onroerend goed, terwijl het huis bewoonbaar bleef zonder de aanwezigheid van die voorwerpen" (Rb Haarlem, 27 januari 1948, NJ 1948, no. 567). Een kleine vijf jaar later vallen - in de situatie van een fabrieksgebouw - de cv-installatie en het sanitair wel onder de natrekkingsregel, omdat "... een dergelijke moderne fabriek ondenkbaar is zonder centrale verwarming, licht- en krachtleidingen, waterleiding en sanitair en het Hof, rekening houdend met alle voormelde feiten, van oordeel is, dat alle hierboven opgesomde goederen en de overige in de dagvaarding genoemde zaken ... zodanig met het onroerend goed verbonden zijn, dat zij daarmee een eenheid zijn gaan vormen in de zin van art. 643 BW, zoals dat hierboven nader is geïnterpreteerd".

Over de vaste wastafels wordt nog apart vermeld: "dat het wellicht logisch niet verantwoord is om een vaste wastafel niet als tot het onroerend goed behorende te beschouwen en de pot van een WC wel, aangezien immers de verbinding met het huis bij beide identiek is, maar dat de verkeersopvatting nu eenmaal niet altijd logisch is" (Hof Arnhem, 30 december 1952, NJ 1953, no. 291). Bij de cassatie van deze zaak wordt echter in twijfel getrokken of vaste wastafels wel buiten het bereik van de natrekking kunnen blijven. Advocaat Generaal mr Eggens stelt: "Het komt mij voor dat het Hof met deze overweging heeft aangegeven, dat het betrokken nieuwgebouwd, -modern- fabrieksgebouw dusdanig was geconstrueerd dat de betrokken installaties een zodanig onderdeel zijn gaan vormen dat zonder deze de constructie van het gebouw als -modern- fabrieksgebouw niet voltooid en volledig mocht heten, zodat en omdat het zonder deze installaties zijn kwaliteit van -modern- fabrieksgebouw niet zou bezitten (zoals bijv. 'moderne gemakken' tot onzelfstandige onderdelen van een moderne villa gerekend zullen - kunnen - worden, behorende tot de constructie daarvan)" (Stafmateriaal-arrest, HR, 11 december 1953, NJ 1954, no. 115). In 1967 wordt in een kort geding te Dordrecht nogmaals bepaald, dat de centrale verwarming wordt nagetrokken (Arr. Rechtbank Dordrecht, 22 augustus 1967, NJ 1968, no. 182). In 1981 valt zelfs ook al de keukeninstallatie eronder: "Een keukeninstallatie als de onderwerpelijke is te beschouwen als een bestanddeel van de keuken waarin zij is aangebracht en van het gebouw waarvan de keuken onderdeel is, omdat de keuken niet behoorlijk als zodanig kan functioneren zonder die installatie" (Hof Den Bosch, 3 juni 1981, NJ 1982, no. 73).

De verkeersopvatting had de afgelopen decennia een olievlek-werking. Niet langer zijn alleen villa's van 'moderne gemakken' voorzien. Maar de standaard-uitrusting van bijna alle nieuwe en gerenoveerde woningen is flink uitgebreid. Centrale verwarming, vaste wastafels, losse kasten, bad of douche, keukeninstallatie en één of meer toiletten: hoe demontabel ook, volgens de verkeersopvatting vormen ze een bestanddeel van de woning en worden dus nagetrokken (Adriaansens, 1985a: 5-6).

Het zal duidelijk zijn, dat de natrekkingsregel grote gevolgen heeft in het geval van huurderszelfwerkzaamheid. Door huurders aangebrachte veranderingen worden bij het einde van het huurcontract juridisch eigendom van de verhuurder. Wanneer het

verbeteringen betreft zou een vergoeding op zijn plaats zijn. In de artt. 658 en 659 BW is immers geregeld dat in het geval dat te goeder trouw op andermans grond is gebouwd, niet het wegnemen ervan mag worden gevorderd. De eigenaar heeft de keus tussen een vergoeding van de bouwstoffen en het werkloon of een vergoeding van de meerwaarde van het erf (Adriaansens, 1985a: 9).

Huurders kunnen echter geen beroep doen op deze regeling, omdat het wegbreekrecht de natrekkingsregel doorbreekt.

wegbreekrecht

Het wegbreekrecht (art. 1603 BW) geeft de huurder het recht om, mits daarbij geen schade aan het gehuurde wordt toegebracht, aan het einde van de huurovereenkomst weg te nemen, wat op eigen kosten is aangebracht. Adriaansens is van mening dat dit artikel al bijna anderhalve eeuw verkeerd wordt begrepen en toegepast (Adriaansens, 1985a: 11).

In 1854 deed de Rechtbank Amersfoort de uitspraak, dat de natrekkingsregel bij overeenkomst kan worden doorbroken. Ten aanzien van de natrekkingsartikelen is gesteld dat deze "... hunne toepassing missen in de gevallen, waarin de eigenaar expresselijk, vóórdat het planten of bouwen heeft plaats gehad, van dit zijn regt van natrekking afstand heeft gedaan of wel zoodanig kontrakt heeft aangegegaan, waarin die afstand als vanzelf ligt opgesloten" en vervolgens dat "uit art. 1603, als ook uit den aard en natuur van het huurcontract in het algemeen voortvloeit, dat de verhuurder, zoolang de huur duurt, evenmin eigenaar is van de gebouwen, door den huurder op het gehuurde gesteld, als hij eigenaar is van diens oogst, doch daarvan eerst eigenaar wordt wanneer de huurder bij het eindigen van den huurtijd een en ander niet wegneemt" (Rb Amersfoort, 19 maart 1854, W 1854, no. 1550).

Omdat de natrekkingsregel contractueel opzij kan worden gezet, wordt bepaald dat art. 1603 BW derogeert aan artt. 658 en 659 BW; dat wil zeggen dat de huurder geen aanspraak kan doen op een vergoeding, omdat deze het wegbreekrecht heeft.

In 1903 oordeelde de Hoge Raad bij het zogenaamde Arena-arrest dat afwijking van het natrekkingsbeginsel slechts mogelijk is door het vestigen van een zakelijk recht (HR, 4 december 1903, W 1904, nr. 8004). Het eerste deel van de opvatting van de Rechtbank Amersfoort, dat natrekking contractueel kan worden doorbroken, werd daarmee verlaten. Het tweede, nauw hiermee samenhangende deel, dat er vanwege het wegbreekrecht geen recht is op een vergoeding, bleef desondanks in stand en is een eigen leven gaan leiden (Adriaansens, 1985a: 11).

In 1924 stelde de Rechtbank Rotterdam: "... dat gedaagde zich ten onrechte op art. 658 BW beroept, daar dit artikel slechts voor den bezitter geldt, in ieder geval niet voor den huurder, voor wien in art. 1603 BW een bijzondere bepaling is gegeven" (Rb Rotterdam, 28 april 1924, W 1924, 11219).

Adriaansens constateerde dat hier en daar oorzaak en gevolg worden omgedraaid, namelijk dat een huurder vanwege het ontbreken van het recht op een vergoeding het wegbreekrecht zou hebben (Adriaansens, 1985a: 11). Als meest duidelijke voorbeeld citeert hij Pitlo: "Nergens geeft de wet aan de huurder recht op vergoeding voor wat hij aan het gehuurde ten koste heeft gelegd. Aangezien nu de verhuurder door natrekking eigenaar is van de door de huurder aangebrachte werken, heeft de huurder

het recht af te breken en tot zich te nemen al wat hij heeft aangebracht, mits het gehuurde hiervan geen beschadiging ondervindt" (Pitlo, 1979, deel 3a: 108).

Behalve het wegbreekrecht wordt als argument voor het ontbreken van het recht op een vergoeding voor de huurder aangevoerd, dat huurder en verhuurder in een contractuele verhouding staan tot elkaar. In 1948 bepaalde de Hoge Raad in het Smit-Amsterdamse Huizenhandel-arrest "... dat de bepalingen der artt. 658 en 659 BW enkel gegeven zijn voor het geval, waarin de betrokken personen op geen andere wijze met elkaar in aanraking zijn gekomen dan doordat de een heeft gebouwd op het terrein van den ander, en dat zij niet bestemd zijn gevallen te regelen, waarin degeen, die met eigen materiaal op andermans grond bouwt, reeds tot den grondeigenaar in een rechtsbetrekking ten opzichte van den grond staat" (HR, 30 april 1948, NJ 1949, no. 253). In het Quint-te Poel-arrest ruim tien jaar later, stelt de Hoge Raad tevens, "...dat (...) van den grondeigenaar niet kan worden gevergd, dat hij door betaling van een geldsbedrag de verrijking ongedaan maakt die hij heeft genoten doordat de bezitter of de huurder van den grond werken heeft aangelegd" (HR, 30 januari 1959, NJ 1959, nr. 458).

Op grond van bovenstaande analyse concludeert Adriaansens, dat duidelijk mag zijn dat de gangbare theorie inzake art. 1603 BW nadelig is voor de huurder. Midden vorige eeuw is volgens hem het artikel tot 'zakenrechtelijke proporties' opgeblazen en in relatie gebracht met aangebrachte veranderingen aan het onroerend goed. De zakenrechtelijke proporties zijn later aanzienlijk geslonken, maar de relatie is gebleven. Volgens Adriaansens heeft het wegbreekrecht niets te maken met natrekking en - ruimer - het zakenrecht. Hij vindt dat er geen enkele reden is om, indien een door een huurder aangebrachte verbetering door natrekking eigendom is geworden van de eigenaar van het onroerend goed, af te zien van de daarvoor geldende algemene regelingen in artt. 658/659 BW (Adriaansens, 1985a: 12).

Uit onvrede over de verdeeldheid van de rechtspraktijk rond de natrekkingsbepaling, besloten Adriaansens en Hinnen, directeur van de Sociale Woningstichting in Eindhoven, in 1989 een proefproces te beginnen. Van verschillende soorten veranderingen is aan de rechter gevraagd of de verhuurder ze moet accepteren, of de vertrekkende huurder ze kan overdragen aan de komende huurder òf de verhuurder een vergoeding moet betalen. Het doel van het proefproces is uiteindelijk een uitspraak van de Hoge Raad uit te lokken (Custers, 1992).

vergoeding van de verhuurder

Vooralsnog lijkt de huurder om in aanmerking te komen voor een vergoeding van zijn zelfwerkzaamheidsactiviteiten volledig afhankelijk van de welwillendheid van de verhuurder (Adriaansens, 1988: 41).

Zuidema ziet nog wel juridische mogelijkheden. In het tijdschrift 'Woonrecht' heeft hij in twee achtereenvolgende delen een artikel gepubliceerd, waarin hij de vergoedingsproblematiek analyseert. In het eerste deel concludeert Zuidema dat de vertrekkende huurder iedere aanspraak mist op vergoeding van door hem aangebrachte

voorzieningen (Zuidema, 1990a: 91) In het tweede deel werkt hij vervolgens een voorstel uit om een vergoeding van de kant van de verhuurder op te nemen in de Huurprijzenwet Woonruimte (Zuidema, 1990b: 114).

Een dergelijk wettelijk regeling van een vergoeding is volgens Zuidema een goede weg. Zolang deze ontbreekt, is er volgens hem binnen het huidige wettelijk stelsel een aantal aanknopingspunten voor een vergoeding. Hij verwijst hiervoor naar het Quint-te Poel-arrest, dat hiervoor al is genoemd, en citeert "...dat uit deze woorden, immers geenszins volgt, dat elke verbintenis rechtstreeks op enig wetsartikel moet steunen, doch dat daaruit slechts mag worden afgeleid, dat in gevallen, die niet bepaaldelijk door de wet zijn geregeld, de oplossing moet worden aanvaard, die in het stelsel van de wet past en aansluit bij de wel in de wet geregelde gevallen" (HR, 30 januari 1959, NJ 1959, no. 548). Volgens Zuidema erkende de Hoge Raad hiermee de 'verbintenis-scheppende kracht' van ongeschreven rechtsregels, mits er nauwe aansluiting bij het geschreven recht is (Zuidema, 1990b: 110).

Voor een vergoeding aan een vertrekkende huurder kan hierop worden terug gevallen; het vergoedingsrecht moet passen in het stelsel van de wet en aansluiten bij gevallen, die wel in de wet zijn geregeld. Zuidema ziet hiervoor mogelijkheden door aansluiting te zoeken bij de regeling van vruchtgebruik en pacht, de vergoedingsregeling volgens art. 1624 BW bedrijfsruimte (art. lid 2 jo. art. 1635a BW) en bij woonruimte art. 1623e lid 6 BW, art. 15 lid 3 HPW en (anticiperend) art. 6.4.3.1. NBW. Hij komt daarom tot de conclusie dat "in beginsel een huurder van woonruimte, zelfs zonder specifieke wettelijke regeling, maar gelet op het wettelijk stelsel en gevallen die wel bij de wet zijn geregeld, (...) wel degelijk een vergoedingsrecht kan hebben jegens zijn (gewezen) verhuurder" (Zuidema, 1990b: 114).

In hun reactie op het artikel van Zuidema stellen Sengers en Van Leeuwen dat het wettelijk regelen van een vergoedingsregeling van de verhuurder bij hen bezwaar oproept. In de eerste plaats vinden ze het voorstel van Zuidema en zijn argumentatie hiervoor niet overtuigend; bovendien, schrijven ze, schuift Zuidema ten onrechte en bijna achteloos de contractuele oplossing opzij. Hij heeft zich ook onvoldoende georiënteerd op al bestaande contractuele constructies, besluiten ze (Sengers en Van Leeuwen, 1990: 219). Dit oordeel van Sengers en Van Leeuwen ligt voor de hand.

Wat kennis van zaken over dit onderwerp betreft, heeft vooral Van Leeuwen een grote deskundigheid opgebouwd. In 1985 was hij als beleidsmedewerker van het NCIV co-auteur van de uitgave 'Woningaanpassing door een huurder', waarin modellen voor de aanvulling op het standaard-huurcontract in het kader van door huurders aangebrachte veranderingen zijn uitgewerkt (Hagen, e.a., 1985). Ook publiceerde hij een reeks artikelen over het onderwerp in de door het NCIV uitgegeven bladen NCIV-Volkshuisvesting en NCIV-Vakwerk. Hierin stelt hij de verschillende aspecten van zelfwerkzaamheid, scheiding-drager-inbouw en casco-bouw in de sociale huursector nader aan de orde (Van Leeuwen, 1989a, 1989b, 1989c, 1989d, 1990a, 1990b). Bovendien had Van Leeuwen een adviserende rol bij de totstandkoming van het Handboek Verhuurpraktijk Woningsector, dat het NCIV in 1989 uitbracht (Begemann, e.a., 1989).

Het NCIV heeft als koepel-organisatie van woningcorporaties voorop gelopen, wanneer het ging om het ontwikkelen van een stelsel van afspraken tussen huurder en verhuurder om 'overname' te reguleren (zie hoofdstuk 6).

Sengers en Van Leeuwen vinden, dat Zuidema 'de klok terug zet' en dat zijn redering onvoldoende recht doet aan de overname-constructie in een drie-partijen-overeenkomst tussen oude huurder, verhuurder en nieuwe huurder. Vervolgens geven ze een opsomming van de mogelijke afspraken (Sengers en Van Leeuwen, 1990: 218).

In zijn naschrift bij het artikel van Sengers en Van Leeuwen vraagt Zuidema zich af 'wat te doen met de huurder, die niet het geluk heeft om onder de wellicht uitstekende standaardvoorwaarden van de NCIV-modelhuurovereenkomst te contracteren?' Zuidema is ervan overtuigd dat over deze materie het laatste woord nog lang niet is gezegd en geschreven (Zuidema, 1990c: 221).

Daarin zal hij zeker gelijk krijgen. In het onderstaande wordt duidelijk, dat weliswaar een aantal financiële belemmeringen voor huurderszelfwerkzaamheid is opgelost, maar zekerheid van een redelijke vergoeding voor doe-het-zelf-activiteiten van huurders is er nog lang niet.

5.4.2 Aanvangshuurvaststelling, huurprijsaanpassing en IHS

De financiële aspecten van huurderszelfwerkzaamheid zijn uiteengeerafeld aan de hand van drie instrumenten: de aanvangshuurvaststelling, de huurprijsaanpassing en de individuele huursubsidie.

Aanvangshuurvaststelling

Met de opeenvolgende wijzigingen van de aanvangshuurvaststellingsmethodiek gedurende de afgelopen jaren is een aantal financiële obstakels voor zelfwerkzaamheid uit de weg geruimd. Achtereenvolgens worden onderstaand de BGSH'75, het NKS en het BWS besproken voor zover deze subsidie-regelingen betrekking hebben op huurderszelfwerkzaamheid.

*** BGSH'75**

Volgens de Beschikking Geldelijke Steun Huurwoningen 1975 (BGSH'75) werd de beginhuur van een nieuwbouwcomplex vastgesteld op basis van enerzijds de capaciteit van de woning (gemeten in zogenaamde verblijfseenheden: ve's) en anderzijds de stichtingskosten. Kort samengevat werkte de BGSH'75 als volgt. Naarmate de woning een grotere capaciteit had (meer ve's), volgde uit de bij de beschikking horende vraaghurrtabel een hoger vraaghuurpercentage. Het vraaghuurpercentage werd vermenigvuldigd met de totale stichtingskosten en vormde zo de aanvangshuur in het eerste jaar.

Voor de telling van het aantal ve's werd uitgegaan van de afmeting van vertrekken. De plaats van bepaalde binnenwanden binnen een drager was daardoor van invloed op de huurprijs. Bij het zogenaamde Jubileumplan in Huizen (zie hoofdstuk 3) speelde dit probleem bijvoorbeeld ten aanzien van de situering van de badkamer. Aan de hand van een referentiewoning hadden de onderhandelingen met de Rijks-overheid geresulteerd in een gemiddeld toegestaan stichtingskostenniveau en een

gemiddeld aantal ve's voor het project als geheel. De vrijheid van de toekomstige bewoners werd daarbinnen gelimiteerd. Er was bijvoorbeeld geen vrijheid om de plaats van de badkamer te laten afwijken ten opzichte van die in de referentiewoning, omdat dan het aantal ve's van de desbetreffende woning daalde. Wanneer meer bewoners voor een andere situering zouden kiezen, zou daardoor de gemiddelde hoeveelheid ve's in het project zoveel kunnen afnemen, dat de gemiddelde jaarhuur hoger vastgesteld zou kunnen worden (Metselaar, 1987: 44).

Onder de vigeur van de BGS'75 profiteerde niet alleen de huurder, maar vooral ook de Rijksoverheid ervan, wanneer door de inzet van een zelfwerkzame huurder de stichtingskosten van de woning werden verlaagd. Volgens de BGS'75 werd de objectsubsidie vastgesteld als het verschil tussen de zogenaamde dynamische kostprijsuur (= een vastgesteld percentage van de stichtingskosten, gebaseerd op een aantal aannamen ten aanzien van de ontwikkelingen van de exploitatielasten en de rente) en de vraaghuur. In het geval van lagere stichtingskosten nam ook de objectsubsidie af. De bewoner zag het voordeel van zijn zelfwerkzaamheid 'voor een flink stuk weglekken naar VROM' (Van Leeuwen, 1989c: 332). Bij het huur-koop experiment in de gemeente Dronten, waar de initiatiefnemers streefden naar een gescheiden eigendom van de drager (huur) en inbouw (koop) is dit probleem na grote aarzeling van de kant van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer uiteindelijk ondervangen, doordat de objectsubsidie werd vastgesteld op basis van de stichtingskosten van de referentiewoning (Graafland, 1987b: 25). Toenmalig staatssecretaris Brokx stelde hierbij dat hij gezien het experimentele karakter van het initiatief bij wijze van uitzondering bereid was om voor de onderhavige woningen deze wijze van geldelijk steun te verlenen (Brief aan het College van B&W van Dronten, dd. 23 juli 1985).

De voorwaarden van de BGS'75 waren ongunstig voor zelfwerkzaamheid. Enerzijds leverde de zogenaamde ve-telling problemen, anderzijds was de subsidie afhankelijk van de hoogte van de stichtingskosten, zodat door zelfwerkzaamheid bereikte lagere stichtingskosten leidde tot minder objectsubsidie.

* NKS

Voor wat betreft de financiële gevolgen voor de zelfwerkzame huurder was de per 1 januari 1988 vigerende Regeling Geldelijke Steun Huurwoningen Normkostensysteem (NKS'88) een grote verbetering. De verblijfseenheid als subsidiemaatstaf werd definitief afgeschaft. Hiervoor in de plaats werd uitgegaan van het aantal m² binnenwerks kernoppervlak (bko). Bovendien werd de objectsubsidie genormeerd als afhankelijke van de woninggrootte-categorie (in m² bko) en het dynamisch kostprijsuurpercentage. In tegenstelling tot een vraaghurttabel, zoals de BGS'75, bevatte het NKS'88 een subsidietabel. De objectsubsidie was geheel onafhankelijk geworden van de stichtingskosten. Onder het NKS leidde iedere gulden zelfwerkzaamheid tot een lagere vraaghuur (Van Leeuwen, 1989c: 332).

* BWS

Inmiddels is het Besluit Woninggebonden Subsidies (BWS) van kracht. Hiermee is de objectsubsidie geheel onafhankelijk van de kenmerken van de woning geworden.

Op basis van het BWS wordt voor de gehele exploitatieduur van een woningcomplex vooraf de subsidie vastgesteld. Risico voor afwijkende ontwikkelingen gedurende de exploitatie zijn in de praktijk verlegd van de Rijksoverheid naar de verhuurder. In beginsel kan de aanvangshuur vrij worden overeengekomen. Voor de sociale sector geldt wel een minimum- en maximumgrens, in verband met resp. een verantwoord exploitatie-resultaat en een acceptabel huurprijsniveau van sociale huurwoningen.

Huurprijsaanpassing

De Huurprijzenwet Woonruimte (HPW) bevat in het kader van zelfwerkzaamheid een belangrijke bepaling, die erop neer komt dat de verhuurder geen hogere huurprijs mag vragen voor de voorzieningen, die de zittende huurder op eigen kosten heeft aangebracht (art. 15 lid 3 HPW). Wanneer een zelfwerkzame huurder vertrekt, worden door natrekking de zelf aangebrachte voorzieningen eigendom van de verhuurder en mag de huur op grond daarvan dus wel worden verhoogd.

Deze regel botst met de praktijk. Want in feite betekent het, dat het kan gebeuren dat een opvolgend huurder twee keer voor hetzelfde betaalt: één keer in de vorm van overnamekosten aan de vertrekkende huurder en daarna nog eens aan de verhuurder in de vorm van een huurverhoging. Meestal komt het echter niet zover. Bij een onderzoek in een ERA-flat in Zoetermeer (zie par. 2.6) antwoordde 58% van de tweede en derde generatie bewoners dat ze overnamekosten aan de vertrekkende huurder hadden betaald van gemiddeld f. 510. Het betrof vooral kleine wijzigingen, die nauwelijks van invloed waren op de punten-kwaliteit van de woning, zodat eventuele huurverhoging niet aan de orde was.

Heel anders lag het bij het spraakmakende geval in Amsterdam, waar in 1982 de komende huurder f. 17.500 overnamekosten betaalde aan de vertrekkende huurder voor onder andere een luxe keuken en badkamer. Deze verbeteringen leverden ook 49 extra punten op volgens de bijlage bij het Huurprijzenbesluit Woonruimte, zodat de verhuurder de huur verhoogde van ruim f. 350 naar f. 700 per maand. De nieuwe huurder stapte naar de rechter, maar die oordeelde dat de huurverhoging terecht was. De aangebrachte verbeteringen waren eigendom van de verhuurder en die mocht vervolgens de huur verhogen (Ktr. Amsterdam, 13 juni 1982, Praktijkids 1983, nr. 1898). Deze uitspraak ontlokte bij Adriaansens de wat boze noot dat "terwijl vanaf 1838 iedere betaling een schuld doet veronderstellen en artikel 1395 BW derhalve stelt, dat hetgeen zonder verschuldigd te zijn betaald is, kan worden teruggevorderd. Het lijkt echter niet reëel te veronderstellen, dat een dergelijke procedure, door de nieuwe huurder aangespannen tegen zijn voorganger, enige kans van slagen zou hebben" (Adriaansens, 1985a: 17-18). Maar de nieuwe huurder liet het er niet bij zitten en vorderde inderdaad de aan de vertrokken huurder betaalde overnamekosten terug. Hierin werd de nieuwe huurder wel door de rechter in het gelijk gesteld. De vertrokken huurder kon de voorzieningen niet overdragen, hij kon dus niet presteren, waartoe hij zich had verbonden. De vertrokken huurder moest f. 14.000 terugbetalen aan de nieuwe huurder (Ktr. Amsterdam, 9 augustus 1983, Praktijkids 1983, nr. 2003).

Van Leeuwen nam deze zaak als voorbeeld om aan te geven, waar de juridische knelpunten zitten ten aanzien van een vergoeding voor zelfaangebrachte voorzieningen bij verhuizen en hoe ze zijn op te lossen. Wat ging er mis en hoe kan overname door een opvolgende huurder wel lukken?, vroeg hij zich af. Zijn betoog kan als volgt worden samengevat.

Bij overname worden geen voorzieningen geleverd, de voorzieningen kunnen dus niet worden gekocht door de opvolger. Ook kan het wegbreekrecht (art. 1603 BW) niet worden overgedragen. Maar de vertrekkende huurder kan wel afstand doen van zijn wegbreekrecht en daarvoor aan de belanghebbende opvolgende huurder een vergoeding vragen (Rechtbank Zwolle, 1 mei 1985, NJ 1988, nr. 346). De redelijkheid van een overnamevergoeding kan worden getoetst volgens art. 6 HPW, dat bepaalt dat 'elk in verband met het tot stand komen van de huurovereenkomst gemaakt beding, waarbij ten behoeve van een der partijen dan wel door of tegenover een derde, een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, nietig is'. Als er een hogere huurprijs voor dezelfde voorzieningen moet worden betaald lijkt de overnamevergoeding dus niet redelijk. Een overnameregeling kan, volgens Van Leeuwen, wel slagen als de verhuurder erbij wordt betrokken en deze afziet van een huurverhoging. Een goedwillende verhuurder zal accoord kunnen gaan met een analoge toepassing van art. 15 lid 3 HPW voor de nieuwe huurder. Maar art. 37 HPW bepaalt weer dat de bepalingen van deze wet niet bij overeenkomst kunnen worden uitgesloten of beperkt. Van Leeuwen is daarom voorstander van een wettelijke regeling van de analoge toepassing. "Door het ontbreken van een wettelijke regeling, blijven partijen voorlopig aangewezen op de bereidheid van de huurcommissies en kantonrechters om art. 15 lid 3 HPW in het voordeel van de opvolgende huurder naar analogie toe te passen", schrijft hij. Maar hij concludeert tenslotte: "Huurder(s) en verhuurder doen er derhalve verstandig aan in hun overnameregeling over de puntentelling expliciete afspraken te maken. Wanneer daarbij de positie van partijen ook helder is verwoord en vaststaat dat het achterwege laten van puntentelling in het voordeel van de opvolgend huurder is, zonder dat de vertrokken huurder daarvan nadeel ondervindt, moet de kantonrechter wel erg formeel redeneren wil hij art. 15 lid 3 niet analoog toepassen" (Van Leeuwen, 1989b: 225).

In tegenstelling tot Zuidema, die een wettelijke regeling bepleit van een vergoeding van de kant van de verhuurder aan de vertrekkende huurder (zie par. 5.3.1), is Van Leeuwen dus voorstander van het wettelijke vastleggen, dat huurverhoging achterwege blijft in het geval dat een vertrekkende huurder aangebrachte voorzieningen heeft aangebracht en niet meeneemt (de analoge toepassing van art. 15 lid 3 HPW). Dan kan de vertrekkende huurder in alle redelijkheid een overnamevergoeding vragen aan de opvolgende huurder.

Ofschoon voor een vertrekkende huurder de wettelijke basis ontbreekt om òf van de verhuurder òf van de opvolgende huurder een vergoeding te vorderen, meent Van Leeuwen dat "overname tussen elkaar opvolgende huurders (en de verhuurder) mogelijk en juridisch haalbaar is" (Sengers en Van Leeuwen, 1990, : 220). In hoofdstuk 6 zal hierop verder worden ingegaan aan de hand van de voorstellen voor aan-

vulling van de standaard-huurcontracten van het NCIV, de NWR en de Woonbond. Bovendien zullen enkele praktijkvoorbeelden worden gepresenteerd.

Individuele Huursubsidie

Door Jeanet Kullberg is in het kader van haar dissertatie 'Stille strijd tegen de scheefheid' (zie ook par. 3.2) als één van de 35 woonlastenverlagende strategieën onderzocht het aanvragen van Individuele Huursubsidie (IHS). Uitgaande van de huishoudenssamenstelling, het (belastbaar) huishoudinkomen en de basishuur, wordt volgens deze regeling, die in 1975 werd ingevoerd, berekend welke huur het huishouden maximaal zou moeten kunnen opbrengen. Het verschil tussen dit maximum en de werkelijke huur wordt gesubsidieerd. Overigens is er sprake van een zogenaamde kwaliteitskorting in de regeling: bij een toenemende huur neemt de subsidie niet evenredig toe. Deze kwaliteitskorting is de afgelopen jaren aangescherpt, mede vanwege het grote beslag dat de IHS legt op het Rijksbudget.

Kullberg concludeert dat een huurder die huursubsidie ontvangt, weinig of in elk geval minder baat heeft bij zelfwerkzaamheid, die de netto woonuitgaven reduceert (Kullberg, 1991: 121). Van Leeuwen bevestigt dit: "Het is inderdaad zo, dat wanneer bewoners met IHS door middel van zelfwerkzaamheid hun huurprijs omlaag brengen ook hun IHS afneemt. Als gevolg van de kwaliteitskorting minder dan evenredig, maar toch" (Van Leeuwen, 1989c: 333). Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft verzoeken om de hoogte van de IHS af te stemmen op een referentiewoning nog nooit gehonoreerd. Ook voor het experimentele huur-koop-project in Dronten werd geen uitzondering gemaakt; de IHS werd vastgesteld aan de hand van de (lage) huur van de drager (Brief aan het College van B&W van Dronten, dd. 23 juli 1985).

De Rijksoverheid vindt er geen doekjes om, dat de zelfwerkzame huurder dit eventuele financiële verlies zal moeten accepteren. "Aangezien (...) de IHS een echte 'vangnetconstructie' is, die tot doel heeft de laagste inkomens een tegemoetkoming te bieden als zij hun woonlasten niet kunnen opbrengen, wordt een speciale constructie om dit effect bij zelfwerkzaamheid te voorkomen, afgewezen. De IHS dient voor bewoners een gegeven te zijn bij afweging al of niet zelfwerkzaam te zijn", aldus staatssecretaris Heerma in 1987 (TK 20.379, nrs. 1-2: 7).

Van Leeuwen vindt deze stellingname van de Rijksoverheid terecht. "Ik vermag niet in te zien waarom het onredelijk zou zijn (...). Wanneer een bewoner die IHS ontvangt zelfwerkzaam wil zijn en zijn besteedbaar inkomen op hetzelfde peil wil houden, moet hij geen cascowoning afbouwen, maar een moestuin nemen of zijn eigen brood gaan bakken" (Van Leeuwen, 1989c: 333). Op grond van het onderzoek naar de consequenties van gescheiden financiering en subsidiëring van drager en inbouw in de sociale huursector, dat in het kader van het werkplan Open Bouwen van het Innovatiegericht Onderzoek Programma Bouw (IOP-Bouw) in 1989 door het OTB is uitgevoerd, werd bovendien gesteld, dat de IHS een volkshuisvestingsinstrument is, waarvan de rechtszekerheid voor bewoners zoveel mogelijk gewaarborgd dient te worden. Dikwijls worden voorstellen tot wijziging van de IHS gezien als aantasting van deze zekerheid. Het toepassen van het Open Bouwen-concept in de

nieuwbouw huursector moet niet opnieuw een discussie omtrent het IHS-stelsel openen (Metselaar en Meijer, 1990: 35).

5.5 Samenvatting

Behalve de eigenschappen van huurders zelf en de verandermogelijkheden van hun woning (de zogenaamde endogene factoren) spelen technische en maatschappelijke ontwikkelingen (exogene factoren) een belangrijke rol voor de ontplooiingsmogelijkheden van zelfwerkzaamheid van huurders. In dit hoofdstuk is aan de orde gekomen dat bijna alle huurders beschikken over eenvoudig handgereedschap (hamer, schroevendraaier, kwasten en nijptang), dat bij meer dan de helft aanvullend handgereedschap (handzaag, plamuurmes, waterpomptang, beitel, boormachine, waterpas, winkelhaak en soldeerbout) aanwezig is en dat 30% van de huurders een schuurmachine en/of decoupeerzaag bezit. Het ontbreekt de doe-het-zelvende huurders dus niet aan gereedschap.

Over de veiligheid van het gebruikte gereedschap is op basis van een recent onderzoek van de Stichting Consument en Veiligheid (SCV) geconcludeerd dat in totaal ca. 29.000 doe-het-zelvers per jaar een beroep doen op een EHBO-afdeling van een ziekenhuis. Het meest voorkomende letsel betreft verwondingen en kneuzingen van met name armen en handen. Bij ongeveer de helft van het aantal ongevallen is een snijdend of stekend voorwerp betrokken. Het zogenaamde Stanley-mes is in het door de SCV beheerde Privé Ongevallen Registratie Systeem (PORS) het meest geregistreerde produkt, dat de aanleiding tot een doe-het-zelf-ongeval en/of de oorzaak van letsel vormt.

De doe-het-zelvers kunnen voor hun aankopen terecht bij een kleine vijf duizend winkels op dit gebied. Het totaal aantal winkels is in de periode 1985-1992 nagenoeg constant gebleven. Er is wel een verschuiving in de verdeling van de omzet tussen de verschillende winkeltypen gaande. Ofschoon de bouwmarkten slechts een kleine 10% van het totaal aantal doe-het-zelf-winkels beslaan, hebben ze in de afgelopen jaren een aandeel van bijna 50% in de totale omzet vergaard. De omzet in de bouwmarkten heeft ook de grootste stijging doorgemaakt van ca. 1,5 miljard in 1987 tot 2,5 miljard in 1992.

De bouwmarkten kenmerken zich door een grote produktdiversificatie, waardoor de klant onder één dak alles kan vinden wat er voor een bepaalde klus nodig is. De Rabobank voorspelt voor de komende jaren een verdere schaalvergroting, onder andere doordat een groeiend aantal doe-het-zelf-zaken zich zal aansluiten bij een of ander samenwerkingsverband, hetgeen al door ca. 50% van de gespecialiseerde doe-het-zelf-zaken is gebeurd.

Aansluitend bij de in hoofdstuk vier beschreven ervaringen met veranderbare woningen zijn in dit hoofdstuk twee innovatieve flexibele bouwsystemen besproken. Esprit en Matura zijn voorbeelden van nieuwe systemen, die scheiding van drager en inbouw mogelijk maken.

Bij het Esprit-systeem werken verschillende (inbouw)fabrikanten aan de ontwikkeling van stekkerklare produkten. Al naar gelang de behoefte van de bewoners kunnen produkten van de Esprit-groep in de woning worden 'geplugd'. Bij het Esprit-systeem is sprake van zogenaamde gezôneerde flexibiliteit, omdat de keukeninstallatie, natte cel en het toilet zo veel mogelijk bij een leidingkoker moeten liggen. De plaatsingsvrijheid van deze voorzieningen kan wel worden vergroot door gebruik te maken van de door Esprit ontwikkelde installatie- en/of voorzetwanden, die aansluiten op de leidingkoker.

Het Matura-systeem is een intermediair-systeem tussen de drager en willekeurig welk inbouw-produkt. De ontwikkelde matrix-tegel voor de vloer en de holle plintbalk onder de scheidingswanden maken het mogelijk dat elke functie op elke plaats vrij kan worden gesitueerd, onafhankelijk van de plaats van de hoofdaansluitpunten, leidingkokers, en dergelijke. Het Matura-systeem leent zich vooral goed voor zogenaamd consumentgericht renoveren, waarbij de inbouw van een woning wordt verbeterd op het moment dat er bewonerswisseling plaatsvindt. Desgewenst wordt de woning op dat moment intern kaal gemaakt, zodat de nieuwe bewoners de indeling en uitrusting van hun woning zelf kunnen meebepalen.

De behoefte aan veranderbare woningen neemt toe. Het ontwerpen van woningplattegronden, als een 'passerdoos' passend om de verschillende woonfuncties, heeft plaatsgemaakt voor het streven naar flexibiliteit en aanpasbaarheid (De Vreeze, 1993: 410).

Een verklaring hiervoor is onder andere te vinden in de toenemende pluriformiteit van huishoudens in Nederland. In 1960 bestond ruim de helft van de huishoudens nog uit gezinnen met kinderen. Vijfentwintig jaar later is hun aandeel gestaag gezakt tot een derde. Binnen de gezinshuishoudens vervaagt bovendien het traditionele rolpatroon tussen man en vrouw. In Nederland wordt het steeds gangbaarder dat vrouwen deelnemen in het arbeidsproces. Met het afnemen van het relatieve aandeel traditionele gezinshuishoudens neemt de behoefte aan niet-traditionele woningplattegronden toe.

Tenslotte wordt de woning belangrijker als werkplek. Voor 1991 schatten Sombroek en Kaptein dat er 75.000 mensen tele-thuiswerken en ze voorspellen dat telewerk in de toekomst zal toenemen (Sombroek en Kaptein, 1992: 32). Meijer et al. concludeerden op basis van een analyse van de ROA-beroepenclassificatie dat 25% van de totale actieve beroepsbevolking zeker in aanmerking komt voor telewerken en 37% waarschijnlijk, althans voor 20% van de werktijd (Meijer e.a., 1992: 15-17). Als er voor het tele-thuiswerk geen aparte werkruimte beschikbaar is, worden de collectieve woongedeeltes voor de duur van het thuiswerken geheel of gedeeltelijk aan hun woonfunctie onttrokken. Het tele-thuiswerken zou extra behoefte in de woning van ca. 12,5 m² per arbeidsplaats kunnen creëren, bij voorkeur in een als werkplek ingerichte ruimte.

Na de technische en maatschappelijke factoren, die van invloed zijn op zelfwerkzaamheid, zijn de juridische en financiële factoren besproken. Deze hebben vooral betrekking op de relatie tussen de huurder en verhuurder.

Ofschoon er reeds anderhalve eeuw jurisprudentie is over de rechten en plichten ten aanzien van door huurders zelf aangebrachte voorzieningen, is er eind jaren tachtig aanleiding geweest om een proefproces te beginnen om een uitspraak van de Hoge Raad uit te lokken, die met name meer duidelijkheid moet verschaffen omtrent het recht van een vergoeding ervoor.

Zolang er geen afdoende wettelijk regeling is, is een zelfwerkzame huurder hiervoor afhankelijk van de welwillendheid van de verhuurder. Via natrekking wordt de verhuurder eigenaar van de door de vertrekkende huurder achtergelaten voorzieningen. De vertrekkende huurder heeft wel het recht de voorzieningen mee te nemen (mits er geen schade wordt aangebracht), maar recht op een vergoeding is er strikt juridisch gezien niet. Daarentegen mag de verhuurder wel een hogere huur vaststellen, als de voorzieningen een hogere (punten)kwaliteit opleveren. Deze vorm van eventuele verrijking van de verhuurder ten koste van zijn huurder, stuit menigeen tegen de borst. Zeker als de komende huurder hierdoor dubbel zou betalen: eerst aan de vertrekkende huurder door middel van een overname-vergoeding en vervolgens door middel van een aangepaste huurprijs. In een spraakmakende zaak in Amsterdam, waarbij het om een overname-vergoeding van f. 17.500 en een verdubbeling van de huur ging, moest de vertrokken huurder uiteindelijk een belangrijk deel van de verkregen overname-vergoeding terugbetalen.

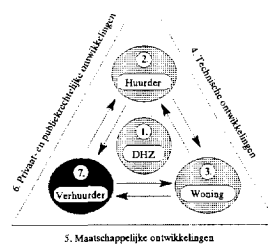
Om deze weliswaar rechtmatige - maar tegen het rechtsgevoel indruisende - gang van zaken te voorkomen, kunnen vooraf afspraken gemaakt worden tussen de zelfwerkzame huurder en verhuurder. Wanneer de huurder vooraf toestemming vraagt voor zijn activiteiten en de verhuurder bereid is tot analoge toepassing van art. 15 lid 3 HPW, zodat wordt gedaan alsof de opvolgende huurder de overgenomen voorzieningen zelf heeft aangebracht, komen geen van de partijen later voor verrassingen te staan. Op deze manier is ook juridisch de weg geopend voor een overname-vergoeding van de kant van de opvolgende huurder, hetgeen in de praktijk al zo veelvuldig voorkomt.

Voor wat betreft de financiële problemen van huurderszelfwerkzaamheid is de afgelopen jaren een aantal barrières geslecht. De achtereenvolgende wijzigingen van de methodiek waarmee de aanvangshuur wordt vastgesteld hebben ertoe geleid dat zelfwerkzaamheidsbesparingen op de stichtingskosten niet meer voor een deel weglekken door middel van een verlaging van de objectsubsidie.

In mindere mate geldt dit voor de Individuele Huursubsidie. De Rijksoverheid is niet bereid om huurders, die door hun doe-het-zelf-arbeid lagere stichtingskosten en een lagere huur bewerkstelligen, tegemoet te komen bij eventuele vermindering van hun IHS, die daaruit volgt. De IHS is, volgens de staatssecretaris een 'vangnetconstructie' voor de laagste inkomens. Eventuele gevolgen voor de IHS dienen voor de bewoners een gegeven te zijn bij hun afweging al of niet zelfwerkzaam te zijn, vindt hij. Vanwege de systematiek van de IHS met de aangescherpte kwaliteitskorting en het belang van het instrument als geheel is voor deze stellingname veel te zeggen.

6

ZELFWERKZAAMHEIDSBELEID VAN SOCIALE VERHUURDERS



6.1 Inleiding

Voor sociale verhuurders is ten aanzien van zelfwerkzaamheid niet alleen van belang wat de zittende huurders willen en kunnen òf in hoeverre de woning veranderbaar is, maar ze hebben ook te maken met de herverhuurbaarheid van de eventueel gewijzigde woningen in de toekomst, een rechtvaardige woningverdeling, de onderhoudsbehoefte op termijn en een efficiënt beheer. Door huurders zelf aangebrachte voorzieningen kunnen voor elk van deze beheeraspecten gevolgen hebben.

In dit hoofdstuk wordt eerst een beeld gegeven van het zelfwerkzaamheidsbeleid van sociale verhuurders zoals dat ongeveer tien jaar geleden gangbaar was, volgens een destijds door het OTB gehouden enquête onder woningcorporaties.

De door de Rijksoverheid bepleite afspraken tussen huurders en verhuurders over de te volgen procedure bij mutatie zijn sindsdien uitgekristalliseerd. Zowel door het NCIV, de NWR als de Woonbond zijn in de afgelopen jaren (aanvullingen op de) model-huurcontracten ontwikkeld, waarin afspraken zijn geformaliseerd.

Het hoofdstuk eindigt met enkele praktijkvoorbeelden, waar de sociale verhuurder een duidelijk op stimulering van zelfwerkzaamheid gericht beleid voert.

6.2 Landelijk onderzoek onder sociale verhuurders in 1984

Onder alle bij de NWR of het NCIV aangesloten sociale verhuurders is in de zomer van 1984 een vragenlijst verspreid. In totaal werden 1017 enquête-formulieren verzonden, waarvan er 444 werden terugontvangen. Sommige vragenlijsten werden namens twee of meer verhuurders beantwoord, zodat het totaal aantal respondenten 468 bedroeg; een respons van 46%.

Voor wat betreft de landelijke spreiding was de respons representatief. In de steekproef waren de grote verhuurders (met 4.000 woningen of meer in beheer) oververtegenwoordigd; de kleine verhuurders (met minder dan 600 woningen) waren juist ondervertegenwoordigd.

In de vragenlijst werd gevraagd of er in het huurreglement een passage met betrekking zelfwerkzaamheid was opgenomen. Dit bleek bij lang niet alle verhuurders het geval. Van de respondenten antwoordde 38% dat op enigerlei in het huurreglement was geregeld wat huurders al dan niet mogen veranderen aan de woning.

Aan de hand van negen verschillende werkzaamheden is nagegaan welk toestemingsbeleid de verhuurders er in de praktijk op nahielden (afb. 6.1). Zoals valt te verwachten waren de verhuurders het meest soepel ten aanzien van veranderingen, die binnen de woning worden uitgevoerd en de woning zo min mogelijk aantasten. Uit de toelichting bij de gegeven antwoorden bleek dat de verhuurders zwaar tilden aan de problemen, die bij mutaties konden ontstaan. Tijdens de bewoningsduur is er enige bereidheid om doe-het-zelf-activiteiten door de vingers te zien, als het maar ongedaan gemaakt wordt bij verhuizen. Vandaar dat er relatief vaak geantwoord werd dat er nooit toestemming wordt verleend voor het verwijderen van de bijgeleverde kasten. Bij de huuropzegging moeten die aanwezig zijn (Hoenderdos en Metselaar, 1986: 13).

De respondenten zijn tevens vijf mogelijkheden voorgelegd van maatregelen bij mutatie. De voorgestelde maatregelen betroffen:

1. de vertrekkende en opvolgende huurder regelen onderling de overname;
2. schade moet altijd door de vertrekkende huurder ongedaan worden gemaakt en kan niet door de opvolgende huurder worden 'overgenomen';
3. de verhuurder neemt, zonder een vergoeding, verbeteringen over;
4. alle veranderingen moeten ongedaan worden gemaakt, tenzij anders is afgesproken;
5. de verhuurder neemt, tegen een vergoeding, verbeteringen over.

Gevraagd werd welke maatregel of combinaties van maatregelen men in de praktijk toepaste als de vertrekkende huurder de voorzieningen niet 'wegbreekt' (afb 6.2).

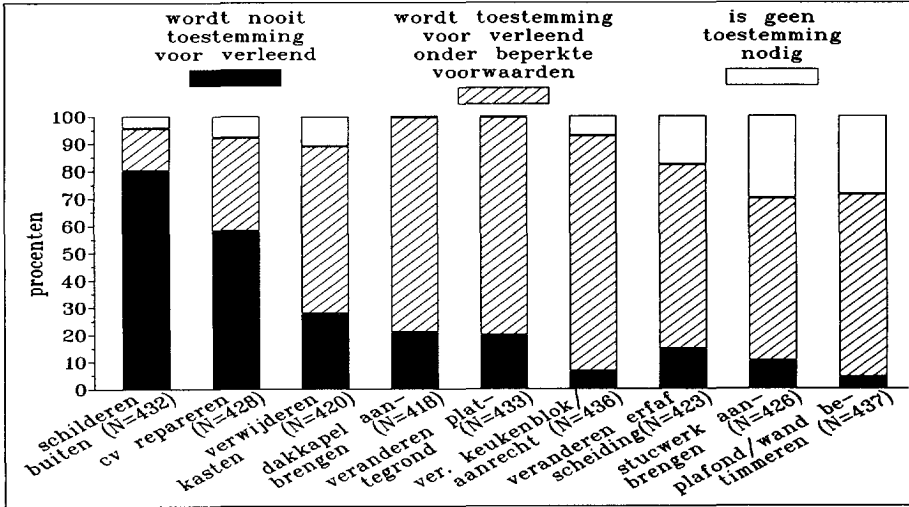
Uit de beantwoording blijkt dat het in de praktijk zeer gebruikelijk is, dat de verhuurder accoord gaat met een onderlinge overname-regeling tussen vertrekkende en komende huurder. Van alle respondenten zei 82,4% deze maatregel - al of niet in combinatie met andere maatregelen - toe te passen.

Ofschoon er juridisch heel wat haken en ogen zitten aan overname tussen huurders onderling (zie par. 5.3), wordt in de praktijk de soep dus lang niet zo heet gegeten.

Uit het onderzoek in de ERA-flat in Zoetermeer (zie par. 2.6) bleek het bij de overname-vergoeding meestal om relatief kleine bedragen te gaan; gemiddeld werd f. 510 betaald. Ruim 85% van de respondenten, in dit geval huurders van de tweede en latere generatie, noemde de door hen betaalde overnamekosten 'goedkoop' tot 'redelijk' voor de dingen, die werden overgenomen (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 165-166).

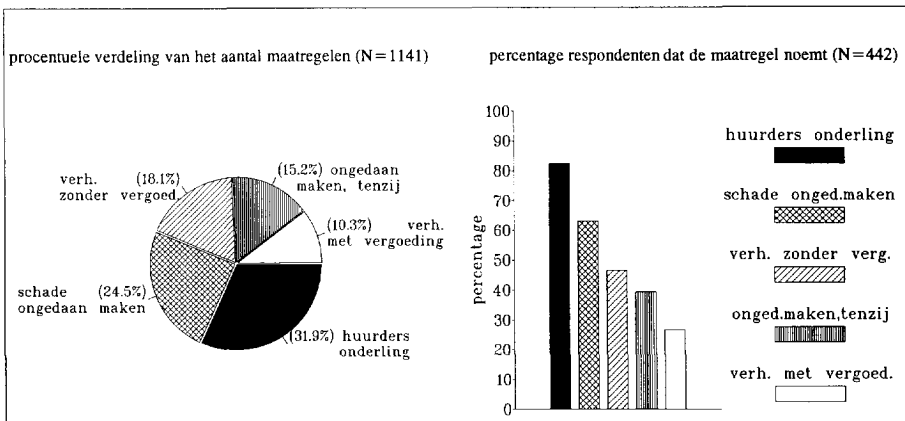
Voor wat betreft 'overname' van de kant van de verhuurders, antwoordde 46,8% dat zij door de vertrekkende huurder aangebrachte verbeteringen overnemen zonder hiervoor een vergoeding te betalen. Iets meer dan een kwart van de respondenten meldde wel een vergoeding voor verbeteringen te geven.

Afb. 6.1 Percentages verhuurders, dat wel, onder beperkte voorwaarden of nooit toestemming geeft als huurders vragen om zelf werkzaamheden aan de woning te mogen uitvoeren, naar aard van de werkzaamheid



Bron: Hoenderdos en Metselaar, 1986: 57.

Afb. 6.2 Toegepaste maatregelen bij mutatie ten aanzien van door huurders aangebrachte veranderingen. links: procentuele verdeling van de getroffen maatregelen (N=1141); rechts: percentage respondenten dat de maatregel al of niet in combinatie met andere maatregelen noemt (N=442)



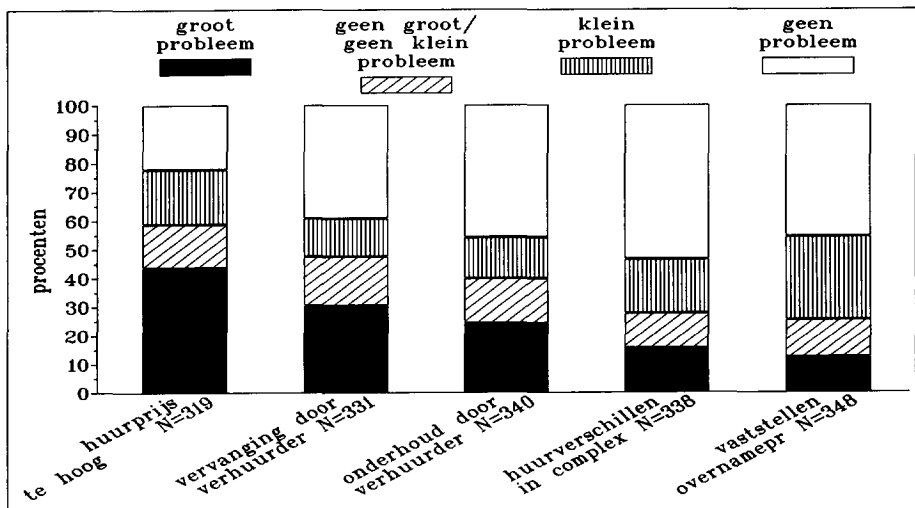
Bron: Hoenderdos en Metselaar, 1986: 18.

Bij de vraag naar de feitelijke ervaringen van verhuurders met het al of niet vergoeden van door huurders zelf aangebrachte verbeteringen, lopen de gegeven antwoorden minder uiteen. Van alle respondenten zei 28,5% bij gemiddeld 22 mutaties in 1983 kwaliteitsverhogende verbeteringen zonder een vergoeding te hebben overgenomen, tegenover 29,6% bij gemiddeld 5 mutaties, die wel een vergoeding betaalde (Hoenderdos en Metselaar, 1986: 19-20, 59).

Aan de verhuurders is ook gevraagd wat men vond van vijf verschillende problemen, die zich kunnen voordoen als een door de verhuurder betaalde vergoeding wordt doorberekend in de huur voor de opvolgende huurder (afb. 6.3). Het zwaarst wegende probleem is volgens de respondenten de kans dat de woning buiten het bereik van de doelgroep valt vanwege de huurprijsstijging. In mindere mate is men ervoor beducht dat de door de vertrokken huurder aangebrachte voorzieningen door de verhuurder vervangen en onderhouden zullen moeten worden. Als minste problemen werden gezien het ontstaan van huurverschillen binnen één complex en het vaststellen van een overnameprijs.

Slechts een kwart van de respondenten antwoordde dat hun beleid ten aanzien van door huurders aangebrachte veranderingen nooit tot conflicten heeft geleid. Bij ruim de helft kwamen er zelden conflicten op dit gebied voor en 23,6% zei meermalen conflicten met de huurders hierover te hebben gehad.

Afb. 6.3 Zwaarte van vijf verschillende problemen, als de door een verhuurder betaalde vergoeding aan de vertrekkende huurder wordt doorberekend in de huurprijs van de opvolgende huurder, volgens sociale verhuurders



Bron: Hoenderdos en Metselaar, 1986: 60.

De door de desbetreffende verhuurders genoemde conflicten spitsten zich hoofdzakelijk toe op situaties dat de woning moest worden teruggebracht in de oude staat en de vertrekkende huurder de schade in rekening werd gebracht, omdat de verhuurder de verbeteringen niet accepteerde en ook de komende huurder niet tot overname bereid was (Hoenderdos en Metselaar, 1986: 21, 60-61).

Een mogelijke oplossing voor dit probleem is de vertrekkende huurder ruimte te bieden voor prijsonderhandeling met meer dan één gegadigde voor de woning. In de meeste gevallen zouden hiervoor de toewijzingsregels aangepast moeten worden. Toen dit voorstel in 1984 aan de sociale verhuurders werd voorgelegd, stonden ze er bijna allemaal negatief tegenover. Slechts 7.6% was het met het voorstel eens. Onder verwijzing naar de 'woningnood' hield men vast aan zeer strakke urgentieregels. Bovendien vond men dat de komende huurder beschermd dient te worden (Hoenderdos en Metselaar, 1986: 22). De sociale verhuurders zagen als terecht gevaar dat overnamekosten het karakter van 'sleutelgeld' kunnen krijgen.

Tegenwoordig is de houding van sociale verhuurders veel minder afstandelijk. Mede onder invloed van het streven van de Rijksoverheid naar decentralisatie, deregulering, een toenemende verzelfstandiging van de lokale volkshuisvestingspartijen, de ontwikkelingen op de woningmarkt en het mondiger worden van de huurders, voeren de sociale verhuurders een klantvriendelijker beleid. Bovendien vormen doe-het-zelf-activiteiten in de sociale huursector een toenemend verschijnsel, waarvoor een duidelijk beleid noodzakelijk werd. Zowel door de koepelorganisaties van corporaties (het NCIV en de NWR), als de landelijke woonconsumentenorganisatie (de Woonbond) zijn voorstellen in die richting ontwikkeld (zie par. 6.3).

6.3 Formalisering van zelfwerkzaamheidsbeleid

Het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting (NCIV) besteedde reeds in 1985 veel aandacht aan de problematiek omtrent zelfwerkzaamheid in de sociale huursector. In de NCIV-publikatie 'Woningaanpassing door een huurder' werd de vigerende regelgeving uiteengezet en werden voorstellen gedaan voor het te voeren beleid inzake doe-het-zelf-activiteiten van huurders (Hagen, e.a., 1985). Sindsdien is het thema vanuit het NCIV met name verder onder de aandacht gebracht door verschillende artikelen van de hand van mr. Willem D. van Leeuwen (Van Leeuwen, 1989a, 1989b, 1989c, 1989d, 1990a, 1990b). In 1989 verscheen als een gezamenlijke uitgave van het NCIV en VUGA Uitgeverij B.V. het 'Handboek verhuurpraktijk woningsector' (Begemann, e.a., 1989). Hierin worden modelhuurovereenkomsten gepresenteerd en toegelicht aan de hand van de juridische aspecten en de beleidskeuzes, die zich kunnen voordoen. Het onderwerp huurderszelfwerkzaamheid wordt in het Handboek afzonderlijk uitgewerkt.

Ook de Nationale Woningraad (NWR) liet zich niet onbetuigd en gaf in 1990 de publikatie 'Herstel in oude staat; Juridische achtergronden bij mutatie en zelfwerkzaamheid' uit. Hierin worden de wetten en jurisprudentie ten aanzien van huurders-

zelfwerkzaamheid nog eens op een rijtje gezet en worden in een bijlage voorbeeldformulieren en -overeenkomsten gepresenteerd, die sociale verhuurders kunnen gebruiken als richtlijn voor hun eigen beleid (NWR, 1990).

Tenslotte heeft de Nederlandse Woonbond in november 1990 een aparte actie-week over het thema georganiseerd onder het motto 'Huurderswerk: een beloning waard'. Onder deze titel verscheen gelijktijdig een informatieve brochure van de Woonbond met een beschrijving van de problematiek en een model eisenpakket (Engels, 1990).

Het leidt tot herhaling en voert te ver om alle door het NCIV, de NWR en de Woonbond behandelde aspecten van huurderszelfwerkzaamheid en beleidsvoorstellen daarvoor hier aan de orde te stellen. Wel wordt ingezoomd op een van de meest gevoelige onderwerpen: de mogelijkheid van een overnamevergoeding bij mutatie. Zolang er juridisch nog geen duidelijkheid is, zijn immers afspraken daarover in een drie-partijen-overleg van groot belang.

6.3.1 Overnamevergoeding volgens het NCIV-model

In de 'Algemene Voorwaarden zelfstandige woonruimte', zoals die in het 'Handboek verhuurpraktijk woningsector' zijn verwoord, is onder 'XI Het aanbrengen van veranderingen door huurder' ten aanzien van een overnamevergoeding het volgende gesteld (art. 11.7):

"Verhuurster zal bij en ter zake van de (...) te verlenen toestemming voor het aanbrengen van een verandering die de kwaliteit van de woning naar geldende objectieve maatstaven verbetert, de waarde van de aan te brengen verandering en het jaarlijks daarop af te schrijven percentage vaststellen.

Wanneer de verandering bij het einde van de huur aan de (...) gestelde voorschriften voldoet, zal de eventuele restantboekwaarde van de verandering aan de huurder worden uitbetaald, mits huurder heeft voldaan aan zijn bijzondere onderhoudsverplichting (...) en mits huurder de verandering niet heeft weggenomen.

Het bepaalde in dit artikel vindt geen toepassing wanneer zulks bij het aangaan van de huurovereenkomst met het oog op de beheersing van woonlasten werd bepaald" (Begemann, e.a., 1989: 103).

In de toelichting op dit artikel wijst het NCIV erop dat de wet een verhuurder niet verplicht tot een overnamevergoeding. "Het is dan ook aan de verhuurder om een dergelijke bepaling in de Algemene Voorwaarden al dan niet op te nemen" (Begemann, e.a., 1989: 206). Het NCIV maakt zich echter wel sterk voor een dergelijke bepaling, omdat het - onder bepaalde voorwaarden - de weg vrijmaakt voor een beperkte individuele woningverbetering op initiatief van de huurder zelf. Volgens het NCIV komen niet alle veranderingen voor vergoeding in aanmerking, maar een groot aantal wel. In ieder geval veranderingen, die meetellen in de puntentelling van het woningwaarderingstelsel. Genoemd worden een bad, centrale verwarming en dubbel glas. Voor wat betreft de hoogte van de vergoeding wordt voorgesteld om op basis van ervaringscijfers een lijst met objectieve verbeteringen en bijbehorende richtprijzen op te stellen. Op het moment dat toestemming voor een verandering

wordt verleend, zouden de waarde en het jaarlijkse afschrijvingspercentage moeten worden vastgelegd.

De laatste zin van art. 11.7 heeft betrekking op het risico, dat de woning door de zelf aangebrachte voorzieningen, te duur wordt voor de doelgroep. Om dit risico uit te sluiten doet het NCIV het voorstel om voor de desbetreffende woningen apart in het huurcontract te regelen, dat er geen aanspraak op een vergoeding van de kant van de verhuurder bestaat. In dat geval heeft de vertrekkende huurder vanzelfsprekend wel het wettelijke wegbreekrecht, maar ook kan een overname met de komende huurder worden geregeld (Begemann, e.a., 1989: 206-207).

Onder XIII 'De oplevering van het gehuurde bij het einde van de huur' is aansluitend bij art. 11.7 bepaald (art. 18 lid 3 f.): "... aan de huurder wordt de eventuele restantboekwaarde van de verandering uitbetaald die door hem met toestemming van verhuurster is aangebracht en die de kwaliteit van de woning naar geldende objectieve maatstaven heeft verbeterd". En vervolgens (art. 18 lid 5):

"De na beëindiging van de huurovereenkomst door huurder in het gehuurde achtergelaten goederen vervallen aan verhuurster en worden op kosten van huurder verwijderd, waarbij verhuurster tot geen enkele vergoeding verplicht is. Het in dit lid bepaalde is niet van toepassing op goederen die huurder heeft overgedragen aan de opvolgende huurder, mits van deze overdracht schriftelijk aan verhuurster is kennis gegeven." (Begemann, e.a., 1989: 106).

Het NCIV vindt het van belang dat de verhuurder op de hoogte is van een overname door de opvolgende huurders. Er wordt aanbevolen om standaard bij de bevestiging van de huuropzegging een formulier bij te voegen, waarop de vertrekkende en komende huurder aangeven welke goederen worden overgenomen (Begemann, e.a., 1989: 231). In het geval van onroerende goederen stelt het NCIV dat er een overeenkomst moet worden gesloten tussen de corporatie, de vertrekkende huurder en de komende huurder, waarin duidelijk is geregeld wat precies wordt overgenomen en wat de gevolgen van de overname zullen zijn. "In de overname-overeenkomst moet het volgende zijn opgenomen:

- a een omschrijving van de veranderingen die worden overgenomen (en indien mogelijk een beschrijving van de toestand van de woning zonder de overgenomen veranderingen);
- b de bepaling dat na overname de opvolgend huurder geacht wordt de veranderingen zelf te hebben aangebracht;
- c dat de opvolgend huurder verplicht is bij het einde van zijn huur de overgenomen veranderingen weer weg te nemen, dit wil zeggen de woning terug te brengen in de staat waarin deze zich bevond voordat de betreffende veranderingen werden aangebracht;
- d het onderhoud van de overgenomen veranderingen geheel voor rekening van de opvolgende huurder komt;
- e de verhuurder over de veranderingen geen huur in rekening brengt en deze ook niet gewaardeerd zullen worden in het kader van het woningwaarderingstelsel van de HPW" (Begemann, e.a., 1989: 233-234).

Samengevat komt het voorstel van het NCIV erop neer, dat de vertrekkende huurder een vergoeding van de verhuurder krijgt, als in de verandering is toegestemd en de verandering objectief de kwaliteit van de woning verbetert.

Als de verhuurder geen vergoeding betaalt, maar er is wel sprake van overname door een opvolgende huurder, dient dat in een drie-partijen-overeenkomst te worden vastgelegd. In deze overeenkomst wordt bepaald dat de verhuurder over de veranderingen geen huur berekent.

6.3.2 Overnamevergoeding volgens het NWR-model

Volgens het standpunt van de NWR krijgt een vertrekkende huurder in principe geen vergoeding van de verhuurder, tenzij anders is afgesproken. De NWR stelt letterlijk:

"Huurder brengt veranderingen aan het gehuurde geheel voor eigen rekening en risico aan. Verhuurder is ter zake geen andere vergoeding of bijdrage verschuldigd dan waartoe hij zich bij of na het verlenen van de toestemming (...) nadrukkelijk heeft verbonden" (NWR, 1990: 34).

Volgens de NWR is voor bepaalde voorzieningen, waarvoor toestemming is verkregen, in beginsel een redelijke vergoeding van de verhuurder op zijn plaats. Het moet dan gaan om objectieve verbeteringen in het belang van de volkshuisvesting. Zuiver smaakgebonden veranderingen dienen in principe voor rekening te blijven van degene die ze heeft aangebracht. Het laten zitten van bijvoorbeeld een luxe keuken brengt niet automatisch met zich dat de huurder daarvoor een vergoeding krijgt (NWR, 1990: 39-40).

Voor wat betreft een overname van de opvolgende huurder stelt de NWR dat het in het algemeen niet juist is om de opvolgende huurder te laten betalen voor iets wat naar de smaak van zijn voorganger is aangebracht (NWR, 1990: 40).

Toch wordt een dergelijke overname niet uitgesloten, waarbij de NWR het belangrijk acht, dat de verhuurder zich niet afzijdig houdt en dat oude en nieuwe huurder hun eventuele zaken regelen via een overnameformulier (NWR, 1990: 45).

Door de NWR is een voorbeeld-overnameverklaring opgesteld. Deze verklaring bevat de volgende passage: "Op uitdrukkelijk verzoek van huurder heeft de vorige huurder de genoemde voorziening(en) aan het einde van zijn huurtijd niet ongedaan gemaakt, maar heeft hij deze ten behoeve van huurder laten zitten. Huurder heeft in verband daarmee een vergoeding van f. aan de vorige huurder betaald" (NWR, 1990: 109).

De nieuwe huurder verklaart zich in de voorbeeld-overnameverklaring tevens accoord met de volgende voorwaarden:

1. Huurder is te allen tijde gerechtigd de voorziening(en) ongedaan te maken. Hij is dan wel verplicht de woning weer in goede staat terug te brengen;
2. Het onderhoud van de voorziening komt volledig voor rekening van de huurder;
3. Eventuele extra punten voor de voorziening tellen niet mee bij de puntenwaardering van de woning;

4. Huurder is aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg van de voorziening en vrijwaart verhuurder wanneer derden hem voor die schade aanspreken;
5. Huurder zal eventuele extra kosten voor belastingen en verzekeringen aan verhuurder betalen. Deze meerkosten kunnen door een betaling-ineens worden afgekocht;
6. Indien de verhuurder de woning aan renovatie/groot onderhoud wil onderwerpen, dan is huurder verplicht:
 - bovengenoemde zaken tijdelijke te (doen) verwijderen indien dit voor de uitvoering van de werkzaamheden door de verhuurder nodig wordt geacht en vervolgens zelf en op eigen kosten weer aan te brengen indien huurder dat wenst;
 - bovengenoemde zaken definitief te (doen) verwijderen indien deze door de verhuurder door een voorziening van dezelfde aard wordt vervangen. De huurder ontvangt in dat geval geen vergoeding voor de weggenomen zaak of zaken;
7. Verhuurder bepaalt aan de hand van het geldende woonruimteverdelings- en verhuurbeleid wie de opvolgend huurder is" (NWR, 1990: 110).

Aan deze voorwaarden kan tevens ten aanzien van bepaalde voorzieningen aan het einde van de huurovereenkomst een wegbreekplicht worden verbonden (NWR, 1990: 112).

In wezen is er geen groot verschil tussen de voorstellen van het NCIV en de NWR. De NWR hanteert hooguit een omgekeerde redenering. Terwijl het NCIV ervan uitgaat dat de verhuurder in beginsel een vergoeding voor objectieve verbeteringen betaalt, stelt de NWR, dat er géén vergoeding wordt gegeven, tenzij het om objectieve verbeteringen gaat.

Ook de NWR adviseert de verhuurders, om in het geval dat de komende huurder een overnamevergoeding betaalt aan de vertrekkende huurder, dit schriftelijk vast te leggen. De overgenomen voorzieningen dienen vervolgens niet in de huurprijs te worden betrokken.

6.3.3 Overnamevergoeding volgens het Woonbond-model

De Nederlandse Woonbond stelt in haar brochure 'Huurderswerk, een beloning waard' dat er een wettelijke regeling voor zelf aangebrachte veranderingen moet komen. Wat volgens de Woonbond in zo'n wettelijke regeling zou moeten worden opgenomen is in de vorm van een Model Eisenpakket gegoten. Dit eisenpakket kunnen huurders en hun organisaties nu al gebruiken in hun onderhandelingen met de verhuurder (Engels, 1990: 17).

Ten aanzien van een overname-vergoeding wordt in het model-eisenpakket gesteld:

"Als de veranderingen de verhuurbaarheid van de woning verhogen, is de verhuurder verplicht een vergoeding aan de zelfwerkzame huurder te betalen.

Deze vergoeding moet worden gebaseerd op de gebruikswaarde van de betreffende verandering" (Engels, 1990: 18).

In de aan het model-eisenpakket voorafgaande beschrijving van de juridische problematiek en mogelijkheden wordt in voorzigtiger woorden gesproken over een overnamevergoeding van de kant van de verhuurder.

"Als u zelf aangebrachte veranderingen bij een verhuizing niet ongedaan wilt maken, kunt u de verhuurder vragen of hij de veranderingen van u wil overnemen. Als de veranderingen vakkundig en met de juiste materialen zijn aangelegd, hebben de meeste verhuurders daar wel eens oren naar.

Als de verhuurder wil betalen voor deze veranderingen bij verhuizing, dan is belangrijk dat huurder en verhuurder, vóór de aanleg van de veranderingen, in een zogenaamde overname-verklaring vastleggen:

- dat de verhuurder toestemming voor de veranderingen geeft èn
- dat de huurder de voorzieningen bij een verhuizing in de woning mag achterlaten èn
- hoe hoog de overname-vergoeding zal zijn òf hoe de hoogte van de overname te zijner tijd zal worden bepaald" (Engels, 1990: 11).

Het overdragen van voorzieningen aan de nieuwe huurder, wordt door de Woonbond sterk afgeraden in verband met de vele (juridische) bezwaren die daaraan kleven. Dat het in de praktijk toch vaak voorkomt, ligt volgens de Woonbond aan het feit, dat de overnameplicht van verhuurders zeer slecht is geregeld. Als een vertrekkende huurder - om wat voor reden dan ook - besluit om wel voorzieningen aan de nieuwe huurder over te dragen, adviseert de Woonbond de risico's zo goed mogelijk af te dekken. "Leg alle afspraken vast in een contractje tussen verhuurder, oude huurder en nieuwe huurder" (Engels, 1990: 12).

De Woonbond maakt nieuwe huurders erop attent, dat ze 'niets te maken hebben' met de vertrekkende huurder en nooit verplicht zijn om ook maar iets van de vertrekkende huurder over te nemen. De Woonbond stelt dat veel potentiële huurders liever niet op een aanbod van de vertrekkende huurder ingaan, omdat men de voorzieningen niet wil of omdat de overnamesom te hoog is. "Maar omdat men vaak dringend om een woning verlegen zit, voelt men zich toch gedwongen accoord te gaan", wordt geredeneerd. Vervolgens stelt de Woonbond de nieuwe huurder voor om de vertrekkende huurder ervan te overtuigen dat men niet verplicht is iets over te nemen. "Maar de kans is groot dat hij u dan niet meer wil voordragen. Het kan verstandiger zijn (onder protest) accoord te gaan met de overname. Als u daarna officieel de nieuwe huurder bent geworden, kunt u de huurcommissie of de kantonrechter inschakelen. U kunt zich hierbij beroepen op art. 6 HPW waarin is bepaald dat onredelijke overname-bedragen nietig zijn" (Engels, 1990: 9).

Terecht wijst de Woonbond erop dat de jurisprudentie hierover niet eenduidig is. Vooral als het gaat om verbeteringen en de verhuurder een huurprijverhoging voor deze verbeteringen achterwege laat, kan de rechter menen dat de overname niet onredelijk was. "Schakel dus altijd een plaatselijke huurdersorganisatie, een Bureau voor Rechtshulp of de Nederlandse Woonbond in, vóórdat u naar de rechter stapt", eindigt de Woonbond (Engels, 1990: 9).

Het is merkwaardig dat de Woonbond de komende huurder zich zo'n hachelijk juridisch avontuur op de hals laat halen en niet adviseert om contact op te nemen met de verhuurder. Vooral in het geval, dat de vertrekkende huurder dreigt om de nieuwe

huurder niet voor te dragen als opvolgende huurder van de woning, als deze niet bereid is de voorzieningen over te nemen, ligt het immers voor de hand, dat de verhuurder een belangrijke rol kan spelen. Als de voorzieningen verslechtering zijn, zal de verhuurder van de vertrekkende huurder eisen dat deze op eigen kosten ongedaan worden gemaakt. Als het verbeteringen betreft, valt te bezien of de verhuurder bereid is hiervoor een vergoeding te betalen. De vertrekkende huurder heeft de keuze om de eventuele vergoeding te accepteren of de voorzieningen, zonder schade aan de woning aan te brengen, mee te nemen. In beide situaties loopt de komende huurder geen risico. Het enige wat kan gebeuren, is dat de verhuurder de huurprijs verhoogt op basis van de aangebrachte verbeteringen. Als deze eventuele huurprijsverhoging niet in overeenstemming is met de geboden kwaliteit, heeft de komende huurder juridische mogelijkheden daartegen bezwaar te maken. In ieder geval is een procedure tegen de eventuele huurverhoging van de verhuurder gemakkelijker en minder onzeker dan erop te vertrouwen dat de rechter de overname van de vertrokken huurder nietig zal verklaren, zoals de Woonbond voorstelt.

Overigens is het voorstel van de Woonbond om buiten de verhuurder om onder protest accoord te gaan met de overname van de vertrekkende huurder ook niet in overeenstemming met haar advies aan de vertrekkende huurder om overname vast te leggen in een 'contractje tussen verhuurder, oude huurder en nieuwe huurder'.

Samenvattend blijkt dat beide koepelorganisaties van verhuurders en die van de huurders de voorkeur geven aan een vergoeding van de kant van de verhuurder. Veel minder enthousiasme is er bij deze organisaties voor een overname-regeling tussen oude en nieuwe huurder. Voor zover dat in de praktijk wel gebeurt adviseren de belangenorganisaties een dergelijke overname duidelijk vast te leggen.

6.4 Stimulerend beleid in de praktijk

Voor wat betreft praktijkervaringen van sociale verhuurders, die zelfwerkzaamheid stimuleren zijn drie onderzoeken van belang. Door het Onderzoeksinstituut OTB werd in opdracht van de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) een inventariserend onderzoek gedaan naar praktijkvoorbeelden van zelfwerkzaamheidsvergoedingen (Metselaar, 1990). In het kader van zijn afstudeer-onderzoek aan de Technische Universiteit Delft beschreef Dennis Gerlof het beleid van zes corporaties, die soepel zijn ten aanzien van huurderszelfwerkzaamheid (Gerlof, 1993). Tenslotte heeft de Werkgroep '2duizend een speurtocht naar alledaagse vormen van flexibiliteit in de relatie verhuurder-huurder uitgevoerd. Hierbij is een analyse gemaakt van tien corporaties, die de huurder extra vrijheid geven ten aanzien van het zelf aanbrengen van voorzieningen (Vromans, 1993).

De drie genoemde studies overlappen elkaar gedeeltelijk. In het onderstaande zijn acht opvallende projecten en corporaties eruit gelicht, te weten het Jubileumplan in Huizen, de afbouwwoningen aan de Spilstraat in Den Haag, een renovatie-project in de Schilderswijk in Den Haag, de overname door Woningstichting ECW in Emmen,

de kruisjeslijst van SVW in Tilburg, pionier Woningbouwvereniging Oost-Flevoland in Dronten, de normhuur van SCW in Amersfoort en het plan voor casco-huur van Woningbouwvereniging Het Oosten in Amsterdam.

6.4.1 Jubileumplan in Huizen

In hoofdstuk 3 is het Jubileumplan in Huizen al eerder aan de orde geweest in verband met een onderzoek, dat door het Onderzoeksinstituut OTB is gehouden onder de bewoners naar hun ervaringen met het afbouwproject. In het onderstaande wordt nader ingegaan op het beleid van de verhuurder, Woningbouwvereniging Huizen.

Ter ere van haar zeventigjarig bestaan heeft Woningbouwvereniging Huizen in 1982 het initiatief genomen voor een zogenaamd "casco-project" in de huursector. Het plan omvat 91 woningwetwoningen en 2 HAT-eenheden. Behalve dat de bewoners vergaand konden meebeslissen over de inrichting en uitrusting van hun woning werd hun ook de mogelijkheid geboden om het door een aannemer gebouwde casco zelf af te bouwen.

Aan de hand van de aannemersbegroting was vastgesteld dat bij maximale zelfwerkzaamheidsactiviteiten per woning f. 6.000 aan arbeidsloon kon worden bespaard.

Toen de woningbouwvereniging het Jubileumplan aan de kandidaat-bewoners presenteerde, werd voorgesteld om de bereikte zelfwerkzaamheidsbesparingen in een fonds te storten, waaruit de zelfwerkzame huurders een periodieke uitkering zouden krijgen. De uitkering zou bij maximale zelfwerkzaamheid f. 35 per maand bedragen. Dit idee van een periodieke uitkering werd door de kandidaat-bewoners met weinig enthousiasme ontvangen. Mede daarom heeft de woningbouwvereniging later ook een vergoeding "in natura" uitgewerkt. Oorspronkelijk gold deze mogelijkheid alleen voor een extra dakkapel en/of het plaatsen van een buitenberging. Vrij snel is de lijst van woningonderdelen, waarvan de kosten met zelfwerkzaamheid konden worden gecompenseerd, aanzienlijk uitgebreid. Uiteindelijk werd men in staat gesteld de meeste extra's, die voor de bewoners meerkosten opleverden, zoals een berging buiten, hoekaanrecht, tweede toilet, luxere afwerking en extra elektra, met zelfwerkzaamheid te betalen.

De mogelijkheden van fondsvorming en uitbetaling 'in natura' zijn naast elkaar verder uitgewerkt. De bewoners hadden de vrije keuze tussen beide mogelijkheden.

De verhuurder streeft ernaar dat niet alleen de huidige, maar ook toekomstige bewoners maximale vrijheid gegeven kan worden bij de indeling, inrichting en afwerking van de woning. Om dit te realiseren, maar vooral ook om de woningen verhuurbaar te houden, werden boven- en ondergrenzen gesteld aan de investeringen. Het bestek vormde het uitgangspunt en de rekenbasis bij de vaststelling van de vergoeding. De financiële afwikkeling van het uit te voeren meer- en minderwerk en de zelfwerkzaamheid is als volgt uitgewerkt:

- meer- en minderwerk ten opzichte van de referentiewoning ten gevolge van een afwijkende plattegrondindeling werd verrekend in de huur;
- bij minder materiaal en/of afwijkende materiaaltoepassing ten opzichte van het bestek werd de traditionele 'waarborgsom-constructie' gehanteerd;

Afb. 6.4 Het Jubileumplan, Huizen



foto: H. Kruse, Fac. Bouwkunde Delft.

- de besparing door middel van zelfwerkzaamheid werd verrekend met de gekozen extra's. Voor deze extra's werd een overnameregeling opgesteld (de hoogte van de vergoeding is de boekwaarde met een afschrijvingstermijn van 15 jaar);
- de zelfwerkzaamheidsbesparing wordt in een 'fonds' gestort, waarvan men jaarlijks de rente krijgt uitgekeerd.

Al deze vier verrekken-mogelijkheden waren tegelijkertijd en naast elkaar mogelijk.

Het zoeken naar een juridisch en financieel sluitende regeling voor zelfwerkzaamheid in de huursector was tijdens het inspraakproces van de bewoners in 1984 nog pionierswerk. Voortdurend werden de toekomstige bewoners op de hoogte gesteld van de meest recente ontwikkelingen met betrekking tot de onderhandelingen en adviezen van deskundigen. Deze informatie was volgens sommige bewoners niet altijd even duidelijk (Metselaar, 1990: 13).

Overigens zijn de bewoners van het Jubileumplan achteraf over het algemeen goed te spreken over de vergoedings- en overnameregeling. De oorspronkelijke vergoeding van maximaal f. 35 per maand voor de doe-het-zelf-activiteiten werd door slechts 28% redelijk tot zeer redelijk geacht. Het vergoeden door middel van keuze uit extra voorzieningen vond 89% redelijk tot zeer redelijk. De overnameregeling bij verhuizen wordt door 81% van de bewoners redelijk of zeer redelijk gevonden (Metselaar, 1990: 14).

Door de woningbouwvereniging is vastgesteld dat 21 van de 93 huishoudens gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid tot fondsvorming. Gezamenlijk hebben zij

f. 36.000 ingelegd. De gestorte bedragen liggen tussen f. 5.000 en f. 25 per huishouden. Over het gestorte bedrag wordt jaarlijks 6% rente uitgekeerd, zodat de uitkeringen variëren van f. 300 tot f. 1,50 per huishouden per jaar.

Voor wat betreft over- en onderschrijding van de stichtingskosten ten opzichte van de referentiewoning is door de woningbouwvereniging vastgesteld, dat voor 39 woningen de stichtingskosten zijn overschreden met gemiddeld f. 530 (spreiding van f. 40 tot f. 2.000). Bij 22 woningen vielen de stichtingskosten lager uit met gemiddeld f. 360 (spreiding van f. 100 tot f. 1.500). Verdiscontering van deze meer- en minderkosten in de maandhuren gaf per saldo voor het totale complex een meeropbrengst aan huur van f. 57 per jaar (Metselaar, 1990: 14).

Het Jubileumplan in Huizen was een uniek grootschalig cascoproject in de sociale huursector in Nederland. Het subsidietechnisch en juridisch uitwerken van een vergoeding voor de zelfwerkzaamheidsactiviteiten van de huurders heeft veel energie gekost. De bewoners zijn tevreden met de uiteindelijk gerealiseerde regelingen. De woningbouwvereniging heeft daarnaast ook bereikt dat de woningen qua huurstelling niet te veel uit de pas lopen met de referentiewoning.

6.4.2 Afbouwoningen aan de Spilstraat in Den Haag

In 1988 is een evaluatie-rapport uitgebracht over een met het Jubileumplan in Huizen vergelijkbaar project in Den Haag. Dit project omvat 34 woningen, gebouwd op de plaats van een voormalig schooltje aan de Spilstraat.

De veronderstelling was dat de met zelfwerkzaamheid te bereiken stichtingskostenverlaging zou leiden tot òf dezelfde woning voor minder geld òf meer woning voor hetzelfde geld. Dat viel tegen. Onder de toen vigerende subsidieregelgeving lekte een deel van de besparing op de stichtingskosten nog weg naar een verlaging van de objectsubsidie. Ook had 32% van de bewoners van het complex recht op een IHS-uitkering, zodat voor hen een eventuele huurverlaging netto weinig voordeel opleverde. De mogelijkheid tot fondsvorming, met daaruit rente-uitkeringen, zoals in Huizen is toegepast, werd door het Rijk afgewezen. Het argument hiervoor was dat het met zelfwerkzaamheidsbesparingen opgebouwde fonds werd beschouwd als een onderdeel van de Algemene Bedrijfsreserve (ABR) van de corporatie, waarvan de besteding aan strikte regels was gebonden.

De op de stichtingskosten bereikte besparingen zijn daarom benut voor extra voorzieningen.

In totaal hebben 24 huishoudens aan het zelfbouwproject meegedaan. Gemiddeld heeft men f. 6.000 bespaard, dat vooral is besteed aan extra sanitair en andere uitvoering van de inrichting en afwerking. Door de gezamenlijke bewoners werd in totaal f. 5.000 overgehouden, dat niet in individuele extra voorzieningen is omgezet. Dit bedrag is in "depot" gehouden om te worden besteed aan gemeenschappelijke voorzieningen.

Afb. 6.5 Afbouwwoningen in de Spilstraat, Den Haag



Bron: Zelfafbouw in de sociale woningbouw, 1988.

Met de bewoners is geen overnameregeling afgesproken. De verwachting is dat de mutatiegraad laag zal zijn. Volgens de verhuurder zijn de aangebrachte voorzieningen waarschijnlijk afgeschreven tegen de tijd dat er van overname sprake zal zijn. Ook vindt er op grond van de aangebrachte voorzieningen geen huurprijsaanpassing plaats voor de eventueel nieuwe huurders.

6.4.3 Renovatie-project in de Schilderswijk in Den Haag

De gemeente Den Haag zag het regelen van een overnamevergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen als een mogelijkheid om huurders van aangekochte particuliere huurwoningen over de streep te trekken bij hun afweging om al dan niet in te stemmen met renovatie. Bovendien zou een vergoedingsregeling moeten worden opgesteld voor zelfwerkzaamheidsactiviteiten van bewoners tijdens de eventuele renovatie. Het OTB heeft in 1985 van de gemeente Den Haag opdracht gekregen om ten van beide vergoedingsregelingen voorstellen te formuleren en deze te toetsen in een concreet renovatieproject. Het rapport hierover is in 1987 verschenen (Meijer, 1987).

Het renovatieproject in Den Haag, dat als proefproject heeft gediend, omvatte 42 woningen, die in drie clusters waren onderverdeeld. De renovatie-ingreep verschilde per cluster van midden-niveau tot hoog-niveau renovatie. Uit een onder de bewoners gehouden peiling bleek de animo voor renovatie gering. Slechts 7 huishoudens zouden willen meedoen; het grootste deel van de toenmalige bewoners wilde verhuizen (Meijer, 1987: 56).

Afb. 6.6 Een van de panden van het complex de "Groene Graaf" in Den Haag

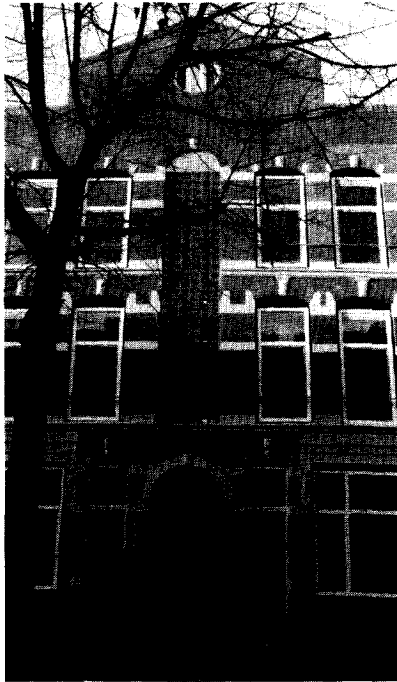


foto: Werkburo Stadsvernieuwing bv, Den Haag.

Een belangrijk doel van de gemeente Den Haag om een overnameregeling te ontwikkelen was de overweging dat er door een financiële tegemoetkoming meer woningen bij de renovatie betrokken zouden kunnen worden. Door het OTB is een enquête onder de bewoners gehouden, waarbij is gevraagd naar de invloed van een vergoedingsregeling op de animo voor renovatie. Overigens was de inhoud van de regeling ten tijde van de enquête nog niet bekend. Een goed gefundeerde mening van de bewoners was daarom niet mogelijk.

Van de 37 ondervraagde huishoudens waren er 19, die hadden aangegeven dat zij (nog) niet aan de renovatie wilden meewerken. Slechts één van hen antwoordde aan de renovatie te willen meedoen, mits de vergoeding hoog genoeg zou zijn. De overigen waren vrij beslist in hun negatieve oordeel over de renovatie. Hun standpunt werd niet beïnvloed door een eventuele vergoeding, maar zaken als toekomstige huur, bewonerssamenstelling van de buurt, niveau van de renovatie-ingreep en dergelijke waren wat dat betreft meer doorslaggevend. De veronderstelling dat een overnameregeling voor zelf aangebrachte voorzieningen bewoners zou stimuleren om mee te werken aan de renovatie, leek hierdoor ongegrond (Meijer, 1987: 64-65).

Desondanks is er een systematiek voor een overnameregeling geformuleerd. Kortheidshalve komt deze neer op een checklist van mogelijk over te nemen voorzieningen en bijbehorende maximaal te vergoeden bedragen. De feitelijke vergoeding is volgens de opgestelde regeling afhankelijk van de kwaliteit en ouderdom van de voorziening.

Ofschoon de overnameregeling niet in het proefproject de "Groene Graaf" is toegepast, is er een globale schatting gemaakt van de mogelijke financiële consequenties. In totaal zou bijna f. 25.000 aan vergoedingen uitgekeerd worden. Dit bedrag zou worden uitbetaald aan 24 van de 40 huishoudens (gemiddelde vergoeding f. 1.035). Over het totale project bekeken zou de voorgestelde regeling f. 620 per woning gaan kosten (Meijer, 1987: 67).

De animo van de bewoners van het project de "Groene Graaf" voor de renovatie was niet groot. Van de 37 geënquêteerde huishoudens wilden er slechts zeven meedoen. Van deze zeven voelden echter zes huishoudens ook wel voor zelfwerkzaamheid bij de uitvoering. Er is een lijst opgesteld van ca. 60 werkzaamheden die de bewoners maximaal zelf zouden kunnen gaan uitvoeren (Meijer, 1987: 70).

Uiteindelijk hebben vier huishoudens slechts een gedeelte van deze lijst van werkzaamheden zelf uitgevoerd. Gemiddeld bespaarde men ca. f. 1.500, wat bijna geheel is omgezet in individuele extra voorzieningen, zoals ander sanitair, extra keukenkasten, een motorloze wasemkap en thermostaatkranen.

In dit project deed zich het unieke geval voor dat zowel vader als zoon via zelfwerkzaamheid een woning opknapten. De vader heeft een deel van zijn besparing (ca. f. 1.000) "overgedaan" aan zijn zoon, die dit bedrag extra investeerde in zijn woning. De andere twee huishoudens hebben het gedeelte van de besparing, dat niet besteed werd aan extra voorzieningen, in de vorm van een tegoedbon voor verf- en behang uitbetaald gekregen. Het ging hierbij om bedragen van ca. f. 300 (Metselaar, 1990: 20-21).

6.4.4 Overname door Woningstichting ECW in Emmen

Sinds 1990 voert Woningstichting ECW in Emmen, met 14.400 woningen in beheer, een nieuw beleid ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen. Dit beleid is tot stand gekomen in goed overleg met de Huurdersfederatie Emmen, waarbij 30 Emmer huurdersverenigingen zijn aangesloten (Klieverik, 1990: 33). Het stijgend aantal aanvragen voor toestemming voor zelf aan te brengen voorzieningen, maar vooral ook de gevolgen van veel illegaal aangebrachte voorzieningen, die zorgden voor vertraging bij de mutatieprocedure, hogere mutatiekosten en veel ongenoegens met de huurders, waren voor de ECW voldoende reden om een speciale aanpak ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen te ontwikkelen (Klieverik, 1990: 29).

Als huurders van de ECW toestemming hebben verkregen om zelf voorzieningen aan te brengen, zijn er drie mogelijkheden:

1. als de voorziening een verbetering betreft en de verhuurbaarheid bevordert, worden er afspraken gemaakt over een overname van de verhuurder;

2. als de voorzieningen acceptabel zijn, kunnen ze bij verhuizen gehandhaafd blijven, maar wordt er geen overnamevergoeding gegeven;
3. niet-acceptabele voorzieningen moeten aan het eind van de huurovereenkomst worden verwijderd (Vromans, 1993: vi).

Alle zelf aangebrachte voorzieningen worden dus overgenomen door de verhuurder of moeten ongedaan worden gemaakt. Overname door een opvolgende huurder is niet mogelijk. De ECW stelt zich op dit standpunt, omdat men zicht en controle wil houden op de zelf aangebrachte voorzieningen en denkt deze te missen als huurders onderling de overname regelen (Gerlof, 1993: 58).

Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen worden doorberekend in de huur voor de opvolgende bewoner. Om de verhuurbaarheid van woningen boven de f. 500 huur per maand niet te bemoeilijken wordt er geen toestemming verleend voor zelf aangebrachte voorzieningen, die deze woningen uit de markt kunnen prijzen. Een uitzondering wordt gemaakt voor voorzieningen, die de verhuurbaarheid vergroten (Gerlof, 1993: 54).

De hoogte van de vergoeding is een afgeleide van de huurverhoging, namelijk de netto contante waarde van de extra huurverhoging als gevolg van de aangebrachte verandering, minus het te verwachten onderhoud (Gerlof, 1993: 57).

Bij de ECW is een speciale zogenaamde ZAV-inspecteur (Zelf Aangebrachte Voorzieningen-inspecteur) aangesteld. Deze heeft tot taak de zelfwerkzaamheid van huurders te begeleiden en te controleren. Ook stelt de ECW tegen lage tarieven standaard bestektekeningen en leidingenschema's ter beschikking aan de huurders (Klieverik, 1990: 32-33).

Een kenmerkend onderdeel van de nieuwe mutatieprocedure bij ECW is dat de komende huurder de woning pas krijgt aangeboden als absoluut vaststaat wat de uitrusting, puntenwaardering en huurprijs zullen zijn. In dat opzicht verwacht directeur Beute wel enig onbegrip bij de huurders: "Ongetwijfeld zullen die teleurgesteld zijn als ze een gedoogde zelf aangebrachte voorziening moeten wegbreken, zelfs als de nieuwe huurder deze graag zou accepteren. Dat is de consequentie van het feit dat de ECW om principiële en praktische redenen absoluut wil voorkomen dat het al dan niet mogen opleveren van een zelf aangebrachte voorziening door een vertrekkende huurder, afhankelijk is van de opstelling van de nieuwe huurder. Dit zou een ongewenste druk op de afdeling huisvestingszaken in de hand werken" (Klieverik, 1990: 33).

Als belangrijk voordeel ziet Beute daarentegen, dat er voor de huurders en de verhuurder nu duidelijkheid is. "We kunnen op een redelijke manier tegemoet komen aan wensen van huurders met betrekking tot de uitrusting en de inrichting van hun woning. Zij zullen wel een afweging moeten maken tussen het plezier dat ze van hun investering kunnen hebben en het niet krijgen van een overnamesom als ze gaan verhuizen" (Klieverik, 1990: 33).

Weliswaar weten de zelfwerkzame huurders van de ECW inderdaad waar ze aan toe zijn. Ze krijgen veel ruimte om te doe-het-zelven, maar veel ruimte voor (latere) prijsonderhandelingen is er niet.

6.4.5 Kruisjeslijst van SVW in Tilburg

Ook SVW in Tilburg, met ca. 10.500 woningen in beheer, heeft het mutatiebeleid zodanig gewijzigd, dat de komende huurder alleen nog roerende zaken kan overnemen. Onroerende zaken worden overgenomen door SVW als ze 'in orde' worden bevonden.

SVW heeft het mutatiebeleid 'in een nieuw jasje gestoken', omdat er een aantal problemen was gesignaleerd. Voorheen was het beleid intern niet erg duidelijk: het kwam voor dat de ene inspecteur iets afkeurde, wat zijn collega een jaar eerder had goedgekeurd. Maar ook bij goedgekeurde voorzieningen verliep de overname niet altijd op rolletjes. Als de komende en vertrekkende huurder het niet eens werden en de voorzieningen alsnog ongedaan moesten worden gemaakt, leverde dat vaak onrechtvaardige situaties op, met alle irritaties van dien. Daarnaast waren voor SVW de mutatieleegstand (gemiddeld meer dan twee weken) en de -onderhoudskosten (f. 2.350 per mutatie) onaanvaardbaar hoog, verloor SVW zaken bij de kantonrechter, omdat de mutatieprocedure juridisch niet sluitend was en was de interne coördinatie niet optimaal (De Wilde en Bouwman, 1993: 4).

SVW heeft ervoor gekozen om de wijziging van het mutatiebeleid integraal aan te pakken. Eén van de onderdelen hiervan is het nieuwe overnamebeleid. Om zowel binnen de eigen organisatie als naar de huurders duidelijkheid te scheppen over de vraag wat in principe wel en wat niet voor overname in aanmerking komt, is door SVW een zogenaamde 'kruisjeslijst' opgesteld. Op deze lijst staan meer dan honderd mogelijke wijzigingen, die door de huurder kunnen zijn aangebracht. Per wijziging is aangegeven of deze wel of niet door SVW wordt overgenomen. Er zijn net als bij de ECW in Emmen drie mogelijkheden:

1. als de wijziging technisch of verhuurtechnisch niet acceptabel is, moet de vertrekkende huurder deze ongedaan maken; ook als de nieuwe huurder de wijziging zou willen overnemen. Tot deze categorie behoren bijvoorbeeld: pvc-schroten, heraklith-platen, een andere voordeur en geschilderd tegelwerk;
2. SVW neemt de wijzigingen over inclusief de toekomstige onderhoudsplicht. In het geval van verbeteringen waarvoor SVW een huurverhoging kan (en wil) vragen, krijgt de vertrekkende huurder een vergoeding. Dit geldt bijvoorbeeld voor een cv-installatie of dubbel glas;
3. SVW neemt de wijzigingen over, maar de onderhoudsplicht berust bij de nieuwe huurder. Dit wordt expliciet in de huurovereenkomst vastgelegd. Hierbij gaat het om bijvoorbeeld een luxe keuken, extra tegelwerk of een extra wastafel (De Wilde en Bouwman, 1993: 5).

Het nieuwe overnamebeleid van SVW geldt voor alle beheerde woningen. Maar voor een aantal smaak- en complexgebonden voorzieningen geldt een zekere differentiatie per complex. Zo kan een ligbad afhankelijk van het complex, waartoe de woning be-

hoort in alle drie categorieën van maatregelen vallen. Als bijvoorbeeld de kwaliteit van de vloeren de kans op lekkage vergroot, valt het aanbrengen van een ligbad in categorie 1: ongedaan maken. Als het gaat om een ligbad in een complex, waar voor deze verbetering een huurverhoging kan worden gevraagd, valt het in categorie 2: overname door de verhuurder met eventuele vergoeding. Laat de huidige huurstelling van het complex geen huurverhoging toe, dan valt het aangebrachte bad in categorie 3: verhuurder neemt het - om niet - over.

Behalve de categorie-indeling is op de kruisjeslijst ook per wijziging aangegeven of registratie door de woninginspecteur en/of in de huurovereenkomst nodig is. In de toekomst is het de bedoeling dat de door SVW overgenomen wijzigingen worden geregistreerd in een op te zetten woningcartotheek (De Wilde en Bouwman, 1993: 5). In 1993 werd er nog maar beperkt gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheden, maar de verwachting is, dat dit gaat stijgen (Vromans, 1993: vii).

Het overnamebeleid van SVW is qua opzet vergelijkbaar met dat van de ECW in Emmen. De ervaringen in de toekomst zullen moeten uitwijzen of het onmogelijk maken van overname tussen komende en vertrekkende huurder in de praktijk naar tevredenheid werkt.

6.4.6 Pionier Wbv. Oost-Flevoland in Dronten

Woningbouwvereniging Oost-Flevoland in Dronten loopt al jaren voorop als het gaat om nieuw beleid ten aanzien van huurderszelfwerkzaamheid. In 1985 werd al het experiment 'Naar flexibel wonen' gelanceerd. Dit experiment omvatte een project van 80 zogenaamde 'beslis-zelf-huizen', waarvan het de bedoeling was dat de toekomstige huurders zelf konden bepalen of ze de inbouw zouden huren of kopen.

In 1987 is het uitgebreid geëvalueerd door het Onderzoeksinstituut OTB (Graafland, 1987b). Het experiment bleek geen succes. Er werd geconstateerd dat binnen de destijds vigerende regelgeving de huur-koop-variant of het huren van een bewoonbare drager en het zelf afbouwen daarvan voor lagere-inkomensgroepen niet interessant was. Er was berekend dat financieel gezien alleen bij huishoudens met een inkomen boven modaal de huur-koop-variant op de langere termijn (na ongeveer 10 jaar) voordeel opleverde. Dit is een te lange termijn voor bewoners om aantrekkelijk te zijn, was de conclusie (Graafland, 1987b: 53). Ondanks de teleurstellende ervaringen met dit project heeft men de positieve houding ten opzichte van zelfwerkzaamheid niet laten varen.

Voor alle beheerde woningen, ca. 4.650, wordt een soepel beleid gehanteerd. Het uitgangspunt voor Woningbouwvereniging Oost Flevoland is hierbij dat de huurder met plezier in de woning woont. Door meer vrijheid te bieden is er bovendien een betere concurrentiepositie ten opzichte van koopwoningen in de omgeving (Vromans, 1993: viii).

Als een huurder vooraf toestemming heeft gevraagd voor het aanbrengen van een voorziening en Woningbouwvereniging Oost Flevoland heeft op grond van de marktsituatie van de desbetreffende woning goedkeuring verleend, worden afspraken gemaakt over de hoogte en de afschrijving van de overname. De uitgekeerde vergoeding, vastgesteld op basis van de investering die het de corporatie zou kosten om de

voorziening aan te brengen minus de afschrijving, wordt doorberekend in de huur (Gerlof, 1993: 57).

In tegenstelling tot ECW in Emmen en SVW in Tilburg staat Woningbouwvereniging Oost-Flevoland wel toe dat er overname tussen de vertrekkende en komende huurder plaatsvindt. Sterker nog, de verwachting is dat het probleem van de aansprakelijkheid van nieuwe bewoners voor overnames met het huidige beleid wordt ondervangen. Woningbouwvereniging Oost-Flevoland wil dus juist dat nieuwe bewoners verantwoordelijk zijn voor overnames; zij dragen de 'lusten en lasten' (Gerlof, 1993: 48). Overigens bemiddelt Woningbouwvereniging Oost-Flevoland niet bij overname (Vromans, 1993: viii).

Volgens Woningbouwvereniging Oost-Flevoland wordt er regelmatig gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheden. Eén opzichter is full-time bezet met zelf aangebrachte voorzieningen aan de woning (Vromans, 1993: viii).

6.4.7 Normhuur van SCW in Amersfoort

Op het SEV-seminar 'Maatwerk in beheer', dat op 12 mei 1993 in Utrecht werd gehouden, presenteerde Van den Broek, directeur van de Stichting Centrale Woningzorg (SCW) te Amersfoort, de door zijn corporatie gehanteerde 'winkellijst' voor individuele woningverbetering. Deze lijst bevat een aantal woningverbeteringen met bijbehorende kosten. De gevraagde verbeteringen worden met de individuele huurder contant afgerekend of door middel van een huurverhoging betaald. Eén van de voorwaarden, die de SCW stelt bij het aanbrengen van een verbetering is dat er nog zogenaamde huurruimte is. De norm, waarvan wordt uitgegaan ligt f. 10 à f. 40 boven de wettelijk minimaal redelijke huur. De huurverhoging ten gevolge van de individuele geriefsverbeteringen mag niet boven de normhuur uitkomen; een uitzondering wordt gemaakt voor het aanbrengen van inbraakveilig hang- en sluitwerk en het vervangen van een lavet (Gerlof, 1993: 54).

In 1992 kreeg de SCW 903 aanvragen, waarvan er 489 zijn gerealiseerd (Panman, 1994b: 36). De top vijf van meest gevraagde verbeteringen betrof: aanleggen centrale verwarming, keukenmodernisering, douche, wasmachine aansluiting en dubbele beglazing (Van den Broek, 1993, sheet 9).

De uit de winkellijst gekozen onderdelen voor individuele woningverbetering worden door de SCW aangebracht. Hierbij is dus geen sprake van zelfwerkzaamheid. Toch is het in dit kader van belang, omdat de SCW ten aanzien van een eventuele overname van door huurders zelf aangebrachte voorzieningen, dezelfde voorwaarde ten aanzien van de normhuur hanteert.

Afhankelijk van de ouderdom van de door de vertrekkende huurder aangebrachte verbetering wordt een overnameprijs betaald. Tevens wordt vastgesteld of er nog voldoende 'huurruimte' is ten opzichte van de SCW-normhuur. Wanneer dit niet het geval is, bestaat nog de mogelijkheid dat een volgende huurder door middel van een accordoverklaring de verbeteringen overneemt (SCW-brochure Individuele Woningverbetering, 1993: 3).

In een interview in een plaatselijke krant beaamt Carla van der Velde, beleidsmedewerker bij de SCW, dat de SCW-normhuur tot problemen kan leiden, als bijvoorbeeld bij een huurder een verbetering wel wordt geaccepteerd, maar bij de buurman niet omdat deze geen huurruimte meer heeft. "Het is inderdaad een ingewikkeld systeem. Het is ook moeilijk uit te leggen, maar als je dat goed doet kun je begrip kweken bij de huurder." Ze voegt hieraan toe, dat het spanningsveld tussen wensen van individuele huurders en de doelstelling van de SCW meespeelt. "Als iemand zelf een centrale verwarming aanlegt; moet je als SCW de vertrekkende huurder tevreden stellen door de cv te vergoeden? Of moet je de komende huurder tevreden stellen door de cv niet te accepteren, waardoor zijn huur laag blijft? Of moet je redeneren voor de toekomstige klant over twintig jaar, die dan misschien met een hogere huur komt te zitten?", geeft ze als voorbeeld. "Je praat over een lange termijn en een statisch produkt. Dat maakt het ondernemerschap heel bijzonder en ook lastig. (...) Wonen is voor mensen heel essentieel. Men wil iets eigens van hun huis maken. Maar je kunt niet altijd ja tegen een huurder zeggen", stelt Carla van der Velde tenslotte (Schoenmaker, 1993).

Het is opvallend dat de SCW als vooruitstrevende corporatie, zo graag zelf de touwtjes in handen blijft houden ten opzichte van de huurders. Bij een terugtrekkende overheid, waarbij het financiële risico steeds meer bij de sociale verhuurders en gemeenten komt te liggen, is het niet ondenkbaar dat ook anders wordt gedacht over de financiële risico's van draagkrachtige huurders. Als een huurder een bepaalde woningverbetering kan en wil betalen, hoeft daartegen geen financieel bezwaar te zijn. Ook niet als er geen 'huurruimte' is. De verhuurder is immers niet verplicht om de desbetreffende huurder aan het einde van de huurovereenkomst een vergoeding te geven. De komende huurder is dat ook niet. Als de zelfwerkzame huurder daarvan doordrongen is, kan deze zelf een afweging maken tussen het genot van de verbetering tijdens de bewoningsduur en het financiële risico bij verhuizen.

6.4.8 Casco-huur van Wbv. Het Oosten in Amsterdam

In mei 1993 maakte Woningbouwvereniging Het Oosten in Amsterdam een plan openbaar met betrekking tot de splitsing in het eigendom van het casco en de inbouw: zogenaamde casco-verhuur. Directeur F.Ph. Bijdendijk lichtte zijn plan toe op het hiervoor al genoemde SEV-seminar 'Maatwerk in beheer'. Na vijf jaar ervaring met het complex Tetterode, waar een vorm van casco-huur is toegepast, wil Woningbouwvereniging Het Oosten het aan alle huurders gaan aanbieden.

De corporatie constateert dat steeds meer huurders aanpassingen aan hun woning plegen. De binnenkant van hun woning beschouwen ze als hun eigendom en ze geven dat naar eigen smaak vorm. Op deze ontwikkeling wil Woningbouwvereniging Het Oosten inspelen: "Laat de binnenkant over aan de huurder en de buitenkant aan de verhuurder. Dat is te bereiken door de binnenkant te verkopen aan de huurder. Die draagt daarvoor vervolgens zelf de volle verantwoordelijkheid. Na afloop van het huurcontract verkoopt hij dan de binnenkant" (Bijdendijk, 1993: 1).

Bijzendijk denkt de volgende acht veronderstellingen te realiseren:

1. Omdat de binnenkant is verkocht wordt de huur lager;
2. Op langere termijn werkt de lagere huurprijs steeds sterker door. Dat komt omdat de jaarlijkse huurverhoging ook steeds over een lagere huurprijs wordt berekend. Na verloop van jaren heeft de casco-huurder lagere woonlasten dan de woninghuurder;
3. Woningbouwvereniging Het Oosten heeft het voornemen om de aankoop van de inbouw voor de huurder te financieren en verwacht - vanwege het lagere risico als eigenaar van het casco - uit te kunnen gaan van een lagere rente dan een bank;
4. Er is weliswaar verlies van een deel van de IHS (zo'n 15% van de huurders van Woningbouwvereniging Het Oosten ontvangt IHS), maar alle huurders die geld lenen, krijgen hiervoor een fiscale aftrekpost;
5. De huurder krijgt meer keuze:
 - als de inbouw eenvoudig wordt gehouden, is het gevolg: lage woonlasten;
 - bij veel zelf doen: lage woonlasten en veel kwaliteit;
 - bij veel laten doen of duur materiaal-gebruik: hoge woonlasten en veel kwaliteit;
6. Het voordeel van huren is een opzegtermijn per maand. Dat voordeel moet ook in het geval van casco-huur blijven. Woningbouwvereniging Het Oosten is bereid om bij de huuropzegging de inbouw te kopen;
7. Goed gedrag wordt beloofd: een huurder die goed met de binnenkant van de woning omgaat zal bij het einde van de huur merken dat die nog heel wat waard is;
8. De casco-huurder bouwt een zeker vermogen op naarmate de inbouw is afbetaald. Als de casco-huur na een aantal jaar wordt opgezegd, is de inbouw met het casco in waarde gestegen, door de huurverhogingen die over die jaren hebben plaatsgevonden.

Om de woning in de toekomst verhuurbaar te houden, wordt er een maximum gesteld aan de waarde van de inbouw. De uiteindelijke overnameprijs bij het einde van de huurovereenkomst komt tot stand door een taxatie. De nieuwe huurder krijgt opnieuw de keuze uit huren of kopen van de inbouw (Bijzendijk, 1993: 2-3).

Tot zover het plan. De uitgangspunten van casco-huur worden in samenwerking met het NCIV verder uitgewerkt. Woningbouwvereniging Het Oosten stelt dat veel regelgeving een beletsel kan vormen, maar dat niet hoeft te doen. "Waar een wil is, is een weg", volgens Bijzendijk.

De verwachting is dat als casco-huur een feit is, op termijn 10% tot 20% van de huurders hiervoor zal kiezen. Dat zijn bij Woningbouwvereniging Het Oosten zo'n 1.500 à 3.000 huishoudens. Genoeg om er serieus aandacht aan te besteden, vindt Bijzendijk (Bijzendijk, 1993: 3).

In hoofdstuk 7 zal verder ingegaan worden op de belangstelling van huurders voor een dergelijke vorm van casco-huur in het algemeen. Ten aanzien van de financiële gevolgen van de veronderstellingen van Woningbouwvereniging Het Oosten kan een aantal kanttekeningen worden geplaatst.

Al bijna tien jaar geleden is door Woningbouwvereniging Oost-Flevoland in Dronten een vergelijkbaar plan uitgewerkt; zonder succes, het bleek financieel ongunstig (zie par. 6.4.6). In het kader van het werkplan Open Bouwen van het Innovatiegericht Onderzoek Programma Bouw (IOP-Bouw) is enkele jaren later door het Onderzoeksinstituut OTB opnieuw een rekenkundige exercitie uitgevoerd van de financiële gevolgen van een huur-koop-situatie (Metselaar en Meijer, 1990). Er werd van uitgegaan dat de huurder de inbouw zelf koopt en hiervoor een lening afsluit, waarvoor belastingaftrek wordt verkregen. Bij de berekeningen werd een aantal uitgangspunten gehanteerd, voor wat betreft de stichtingskosten van de drager en de inbouw en de hoogte van het inkomen van de huurder, omdat de hoogte van de netto huur en netto last van de inbouw van deze factoren afhankelijk zijn. Na berekening van de netto contante waarde over een periode van vijftig jaar, bleek dat een huishouden met een inkomen van f. 31.000 bij de huur-koop-situatie (uitgaande van 7% rente) duurder uit was, dan wanneer de complete woning zou worden gehuurd. De financieringslast van de inbouw was bij aanvang hoger. Vanwege het in de loop der tijd afnemen van de rente-aftrek voor de inkomstenbelasting, vertoonde de netto-last van de inbouw een stijgende lijn. Zolang de huurder niet schuldenvrij was, waren de woonuitgaven aanzienlijk hoger dan in de traditionele huursituatie. Deze hogere kosten werden in het gekozen voorbeeld later niet meer goed gemaakt (Metselaar en Meijer, 1990: 29-30).

Vanzelfsprekend kan op basis van een enkel rekenvoorbeeld geen uitspraak worden gedaan over de financiële gevolgen in het algemeen. Als een huurder bijvoorbeeld spaargeld en/of extra incidentele inkomsten als bijvoorbeeld vakantiegeld besteedt aan een versnelde aflossing van de inbouw, ontstaat er een heel ander beeld. Maar natuurlijk zijn ook de rente en het huurprijsbeleid van de Rijksoverheid van grote invloed. Bij een hoge trendmatige huurstijging en lage rentestand zal de weegschaal eerder doorslaan in het voordeel van kopen.

Voor wat betreft de juridische problematiek van een scheiding in eigendom van drager en inbouw is de achtergrond al in par. 5.3 behandeld. Via natrekking wordt de inbouw bij het einde van de huurovereenkomst eigendom van de verhuurder.

Als er toch per se geregeld zou moeten worden dat de huurder eigenaar wordt van de inbouw, zou dat kunnen door het vestigen van een opstalrecht van de inbouw. Met het opstalrecht over de inbouw kan de natrekkingsregel worden doorbroken. Het vestigen van opstalrecht geschiedt door het opmaken van een notariële akte en de overschrijving in de openbare registers, wat kosten met zich brengt. Bovendien wordt er overdrachtsbelasting geheven. Individueel opstalrecht, bijvoorbeeld om een overnamevergoeding te kunnen regelen, is dus een kostbare en gekunstelde constructie. Maar een belangrijker bezwaar is nog dat het individueel opstalrecht vervalt aan het einde van de huurovereenkomst. De verhuurder wordt ook dan dus weer eigenaar van de inbouw.

Bij casco-huur zou, om de nadelen van het individuele opstalrecht te ondervangen, het recht van opstal in een collectieve constructie kunnen worden ondergebracht.

Door Van Leeuwen (NCIV) wordt in dit verband voorgesteld dat er een Vereniging van Casco-Huurders (VCH) wordt opgericht, die het collectieve opstalrecht verkrijgt. Het recht van opstal van de VCH is niet afhankelijk van de huurrelatie en hoeft maar eenmaal te worden gevestigd. Bij mutatie valt de eigendom van de inbouw niet terug aan de verhuurder, maar aan de VCH. De VCH betaalt voor het opstalrecht een vergoeding aan de eigenaar van de casco's. De huurders van de casco's kunnen tegen betaling lid worden van de VCH en hebben op die manier een individueel gebruiksrecht op de inbouw (Van Leeuwen, 1989d: 432-433).

Volgens Van Leeuwen kan met deze constructie aan bepaalde segmenten in de woningmarkt een nieuw produkt worden aangeboden. Hij onderkent, dat het produkt ingewikkeld oogt en dat er aan de gebruikersvriendelijkheid en verpakking nog het een en ander moet gebeuren. Daarbij is duidelijke informatie van de verhuurder aan de cascohuurder een eerste en belangrijke voorwaarde (Van Leeuwen, 1989d: 434).

Het nieuwe plan van Woningbouwvereniging Het Oosten en de samenwerking die hiervoor met het NCIV is gezocht, is weer een nieuwe poging om casco-huur van de grond te krijgen. Thans wordt gewerkt aan de uitwerking van de formule. De tijd zal leren, welk gebruik de huurders er van zullen maken.

6.5 Samenvatting

Uit een schriftelijke enquête, die in 1984 door het OTB is gehouden onder alle bij het NCIV en de NWR aangesloten sociale verhuurders, bleek dat destijds ruim een derde van de respondenten in het huurreglement een passage met betrekking tot zelfwerkzaamheid had opgenomen. Uit de vraag naar het feitelijke toestemmingsbeleid kwam naar voren dat de verhuurders zwaar tilden aan problemen, die kunnen ontstaan bij mutatie. Tijdens de bewoningsduur was er enige bereidheid om doe-het-zelf-activiteiten toe te staan, als het maar ongedaan werd gemaakt aan het einde van de huurovereenkomst. In het geval dat de vertrekkende huurder de zelf aangebrachte voorzieningen niet 'wegbreekt' zei 82% van de respondenten, dat de overname tussen de huurders onderling werd geregeld. Bijna de helft van de respondenten meldde dat het voorkwam dat de verhuurder zelf de voorzieningen overnam, zonder hiervoor een vergoeding te betalen. Iets meer dan een kwart van de verhuurders antwoordde de voorzieningen tegen een vergoeding over te nemen. Als belangrijkste probleem voor een vergoeding van de kant van de verhuurder, zag men de kans dat de woning buiten het bereik van de doelgroep zou vallen als de vergoeding wordt doorberekend in een huurverhoging.

Slechts een kwart van de respondenten gaf aan nooit conflicten met huurders te hebben gehad over zelf aangebrachte voorzieningen; ruim de helft zei dat het zelden voorkwam. Maar bij een klein kwart kwam het meermalen voor. De conflicten spitsen zich dan vooral toe op de situatie dat de verhuurder de voorzieningen niet accepteerde en de komende huurder niet tot overname bereid was.

Na het onderzoek in 1984 zijn door de koepelorganisaties van woningcorporaties (NCIV en NWR) en de landelijke huurdersorganisatie (Woonbond) voorstellen ontwikkeld voor het zelfwerkzaamheidsbeleid van sociale verhuurders. Vooral het NCIV heeft hierbij een voortrekkersrol vervuld met de publikatie 'Woningaanpassing door een huurder', waarin de vigerende regelgeving en jurisprudentie uiteen werden gezet en voorstellen werden gedaan voor het te voeren beleid inzake zelfwerkzaamheid van huurders (Hagen, e.a., 1985). Van de verschillende beleidsvoorstellen van het NCIV, de NWR en de Woonbond is het onderwerp 'overnamevergoeding' eruit gelicht, omdat bij het uitblijven van een wettelijke regeling, afspraken hierover tussen vertrekkende huurder, nieuwe huurder en verhuurder van groot belang zijn. Het NCIV-voorstel gaat ervan uit dat de verhuurder in principe een vergoeding betaalt. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de restant boekwaarde. Ook overname door de opvolgende huurder wordt door het NCIV mogelijk geacht. De NWR huldigt het standpunt dat de vertrekkende huurder in principe géén vergoeding krijgt, tenzij anders is afgesproken. In het geval van objectieve verbeteringen kan een vergoeding van de verhuurder wel op zijn plaats zijn, stelt de NWR dan ook. De NWR acht het in het algemeen niet juist om de opvolgende huurder overname te laten betalen, maar sluit het niet uit. Zowel het NCIV als de NWR vinden dat door een opvolgende huurder overgenomen voorzieningen niet in de nieuwe huurprijs betrokken dienen te worden. In het door de Woonbond geformuleerde Model Eisenpakket is gesteld dat de verhuurder verplicht zou moeten worden om een vergoeding te betalen als de veranderingen de verhuurbaarheid van de woning verhogen. Het overdragen van voorzieningen aan de opvolgende huurder wordt door de Woonbond sterk ontraden.

De afgelopen jaren heeft een aantal sociale verhuurders ten aanzien van huurderszelfwerkzaamheid een stimulerend beleid gevoerd. De ervaringen bij acht verschillende, illustere praktijkvoorbeelden zijn beschreven.

Bij het Jubileumplan in Huizen, waarvoor in 1982 het initiatief werd genomen, konden de toekomstige bewoners van ca. 100 woningen hun woning zelf indelen en afbouwen. De zelfwerkzaamheidsbesparingen konden benut worden voor extra voorzieningen of in een fonds worden gestort, waaruit de zelfwerkzame huurder een rente-uitkering krijgt. Aan het einde van de huurovereenkomst krijgt de zelfwerkzame huurder een vergoeding van de verhuurder, die vooraf is vastgelegd. Het subsidietechnisch en juridisch uitwerken heeft veel inspanning gekost. De bewoners zijn tevreden met de regelingen, die uit de bus zijn gekomen. Ook de verhuurder heeft bereikt dat de huren niet te veel verschillen van de referentiewoning.

Enkele jaren na de ervaringen in Huizen is een vergelijkbaar, maar kleiner project uitgevoerd in Den Haag. Aanvankelijk hoopten de initiatiefnemers dat de door zelfwerkzaamheid bereikte besparing op de stichtingskosten zou leiden tot dezelfde woning voor minder geld òf meer woning voor hetzelfde geld. Het werd het laatste, omdat de destijds vigerende regelgeving verlaging van de stichtingskosten ook verlaging van de objectsubsidie met zich bracht. Bovendien had 32% van de bewoners van het desbetreffende complex recht op IHS, zodat zij weinig netto voordeel zouden

hebben van een huurverlaging. Vanwege de verwachte lage mutatiegraad van het complex is geen overnameregeling met de zelfwerkzame huurders afgesproken.

De gemeente Den Haag wilde een vergoeding voor zelfwerkzaamheidsactiviteiten als middel gebruiken om huurders van aangekochte particuliere huurwoningen over de streep te trekken bij hun afweging om al dan niet in te stemmen met een renovatie. Daarnaast wilde de gemeente Den Haag een regeling opstellen voor huurders die tijdens de renovatie zelf voorzieningen willen aanbrengen. Door het OTB zijn de mogelijkheden hiertoe onderzocht (Meijer, 1987). Aan de hand van een proefproject werd geconcludeerd dat de overnamevergoeding nauwelijks een rol speelde bij het oordeel van bewoners over de renovatie van hun woning. Van de 19 huishoudens die nog niet aan de renovatie wilden meewerken, antwoordde er slechts één aan de renovatie te willen meedoen als de vergoeding hoog genoeg was. Bij de renovatie zelf zijn uiteindelijk vier huishoudens zelfwerkzaam geweest. Zij hebben hun besparingen vooral omgezet in extra voorzieningen.

Woningstichting ECW in Emmen is naar voren gehaald als voorbeeld van een corporatie met een soepel beleid ten aanzien van huurderszelfwerkzaamheid. Het stijgend aantal aanvragen om toestemming, problemen met illegaal aangebrachte voorzieningen, vertraagde mutatieprocedures, hoge mutatiekosten en strubbelingen met de huurders, motiveerden de ECW tot het opstellen van een overnamevergoeding. Deze houdt in dat als de voorziening de verhuurbaarheid verhoogt, de ECW een vergoeding betaalt, die wordt doorberekend in de huur voor de opvolgende huurder. Voorzieningen, die de woning uit de markt prijzen, worden niet toegestaan. Als voorzieningen acceptabel zijn, mogen ze blijven zitten; anders moeten ze ongedaan worden gemaakt. Overname door de opvolgende huurder is bij de ECW niet mogelijk. De verhuurder denkt zo zicht en controle te houden op de zelf aangebrachte voorzieningen.

Ook SVW in Tilburg heeft het mutatiebeleid zodanig gewijzigd dat onroerende voorzieningen alleen nog door de verhuurder kunnen worden overgenomen. Om zowel binnen de eigen organisatie als naar de huurders duidelijkheid te scheppen heeft SVW een zogenaamde 'kruisjeslijst' opgesteld. Op deze lijst is van alle mogelijke door huurders aangebrachte veranderingen aangegeven, of SVW ze acceptabel vindt en of SVW eventueel een vergoeding ervoor betaalt.

Woningbouwvereniging Oost-Flevoland timmerde in 1985 al aan de weg met het experiment voor zogenaamde beslis-zelf-huizen. De toekomstige bewoners zouden zelf kunnen kiezen of de inbouw werd gehuurd of gekocht. Uit een door het Onderzoeksinstituut OTB uitgevoerd evaluatie-onderzoek bleek echter dat het financiële voordeel voor bewoners van deze huur-koop-variant te gering was. Het experiment werd geen succes (Graafland, 1987b). Na het spraakmakende experiment is Woningbouwvereniging Oost-Flevoland een stimulerend zelfwerkzaamheidsbeleid blijven voeren. Er is een overnameregeling van de kant van de verhuurder opgesteld. Maar overname door de opvolgende huurder is ook mogelijk, deze draagt vervolgens de 'lusten en lasten'.

De Stichting Centrale Woningzorg in Amersfoort hecht veel belang aan het behoud van de voorraad goedkope huurwoningen. Bij het vaststellen van een eventuele overnamevergoeding door de verhuurder is van belang of de huurprijs daarvoor nog

'ruimte' biedt. De SCW hanteert hierbij een zogenaamde 'normhuur'. De huurverhoging ten gevolge van een verbetering mag niet boven de normhuur uitstijgen.

Tenslotte is het plan besproken van Woningbouwvereniging Het Oosten om opnieuw een poging te wagen casco-huur van de grond te krijgen. Woningbouwvereniging Het Oosten vindt dat de binnenkant van de woning kan worden overgelaten aan de huurder. Dat zou te bereiken zijn door de inbouw te kopen. Aan het einde van de huurovereenkomst verkoopt de huurder de inbouw. Het lijkt simpel, maar juridisch klopt het niet. Een huurder kan de inbouw niet verkopen, omdat de inbouw geen eigendom is aan het einde van de huurovereenkomst. Een huurder wordt juridisch geen eigenaar, ook al spreek je dat met de verhuurder af. Een mogelijke oplossing voor dit dilemma is volgens Van Leeuwen het vestigen van een opstalrecht, indien dat althans in collectief verband gebeurt. Voor wat betreft de financiële gevolgen voor de huurders zal ook nog veel rekenwerk nodig zijn. Het eerdere, vergelijkbare experiment in Dronten was financieel ongunstig voor lagere-inkomensgroepen. Ook latere berekeningen in het kader van een onderzoek naar de financiële gevolgen van een scheiding van drager en inbouw in de sociale huursector pakten negatief uit voor een huishouden met een inkomen van f. 31.000. Directeur Bijdendijk van Woningbouwvereniging Het Oosten huldigt de gedachte "Waar een wil is, is een weg". Er zal een sterke wil nodig zijn om de weg te vinden, maar als er uiteindelijk een vorm van casco-huur wordt gerealiseerd, zal dat uniek in Nederland zijn.

PERSPECTIEVEN VOOR BEWONERSZELFWERKZAAMHEID

7.1 Inleiding

In de voorafgaande hoofdstukken is een beeld gekregen van de aard en omvang van zelfwerkzaamheid in de sociale huursector en zijn de factoren besproken, die erop van invloed zijn. In dit laatste hoofdstuk is de blik gericht op de toekomst.

In de eerste plaats wordt aandacht besteed aan de perspectieven voor huurderszelfwerkzaamheid die er vanuit het Rijksbeleid worden geboden. Eind 1988 heeft staatssecretaris Heerma hierover een circulaire verstuurd (par. 7.2).

Daarna komen de resultaten aan de orde van enkele onderzoeken naar de vraag in hoeverre er van de kant van huurders in het algemeen belangstelling is te verwachten voor vergaande mate van zelfwerkzaamheid volgens de formules van het Open Bouwen en/of cascobouw in de huursector. Eerst worden resultaten besproken van twee marktonderzoeken, waarin de vraag naar drager-inbouw woningen en Open Bouwen is gepeild (par. 7.3). Het eerste betreft een afstudeeronderzoek van de Interfaculteit Bedrijfskunde van de Erasmus Universiteit in Rotterdam dat als doel had een aanzet voor een marketingplan te formuleren (Van der Meer en Storms, 1985). Het tweede onderzoek is in opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer uitgevoerd om duidelijkheid te verkrijgen over de vraagmarkt van Open Bouwen (Schoorl en Klüppel, 1988).

Door het Onderzoeksinstituut OTB is in verschillende case-studies een vraag betrokken naar de belangstelling voor een vorm van cascobouw in de huursector. Hierover komen sociale verhuurders, de afbouwers van het Jubileumplan in Huizen en de geënquêteerde huurders van een ERA-flat in Zoetermeer aan het woord (par. 7.4).

Tenslotte heeft in februari 1990 een rondetafelgesprek plaats gevonden omtrent het thema Open Beheer. Het verslag van deze bijeenkomst geeft inzicht in de mogelijkheden die een aantal sleutelfiguren ziet voor een nieuwe aanpak van het beheer in de sociale huursector, het zogenaamde Open Beheren (par. 7.5).

7.2 Visie van de Rijksoverheid

De Rijksoverheid heeft niet alleen een standpunt ingenomen ten aanzien van de eventuele gevolgen van zelfwerkzaamheid voor de hoogte van de Individuele Huursubsidi-

die (zie par. 5.4.2). Over het onderwerp is een beleidsnotitie verschenen, die eind jaren tachtig in een mondeling overleg met de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening in de Tweede Kamer ter discussie is geweest (TK 20.379, nrs. 1-4, vergaderjaar 1987-1988).

Over de opstelling van het Rijk ten aanzien van zelfwerkzaamheid wordt in de notitie "Zelfwerkzaamheid in de woningbouw" gemeld, dat de Rijksoverheid zich "... richt op het aangeven van kaders en het scheppen van voorwaarden. Deze opstelling heeft als achtergrond de overtuiging dat marktpartijen, bewoners en beheerders, zelf het beste kunnen bepalen wat goed voor hen is. De verantwoording wordt gelegd bij degenen, die de keuzen maken. (...) Met betrekking tot zelfwerkzaamheid kan dan ook gesteld worden dat dat in principe een zaak tussen beheerders en bewoners is. (...) Een stimulerend optreden van de Rijksoverheid met betrekking tot zelfwerkzaamheid wordt (...) van de hand gewezen" (TK 20.379, nr. 2: 5). Volgens de staatssecretaris zijn er in de praktijk voor beheerders en huurders voldoende mogelijkheden om over een vergoeding door de opvolgende huurder sluitende afspraken te maken (TK 20.937, nr. 1:2).

In opdracht van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is in 1987 een samenvattende literatuurstudie over zelfwerkzaamheid verricht door de SAR te Eindhoven (Boekhorst, 1987/1988). Ter voorbereiding van het mondeling overleg over de notitie "Zelfwerkzaamheid in de woningbouw", wordt in een afzonderlijke brief aan de Tweede Kamer door de staatssecretaris op het rapport van de SAR gereageerd. Ten eerste herhaalt hij dat het Rijk zich neutraal zal opstellen en niet bereid is om bijvoorbeeld de Wet Individuele Huursubsidie of de Huurprijzenwet Woonruimte aan te passen. "... Er zal immers altijd een groep huurders blijven die niet zelfwerkzaam is, omdat ze niet beschikken over de benodigde vaardigheid, geen tijd hebben, geen geld om de gewenste investering te doen, of eenvoudigweg geen interesse voor zelfwerkzaamheid hebben. Dit nog los van de grote capaciteitseffecten voor het Rijk die een dergelijke differentiatie met zich zou meebrengen". Ten tweede wordt in de brief onderscheid gemaakt in de aard van de werkzaamheden. Volgens de staatssecretaris heeft slechts een deel van de zelfwerkzaamheidsactiviteiten betrekking op de kwaliteit van de woning. Een niet onaanzienlijk deel van de doe-het-zelf-sector betreft 'maatwerk aan de woning'. Ten aanzien daarvan kan het Rijk een neutrale houding aannemen, wordt gemeend. Alleen als het gaat om de kwaliteit van de woning, zou er voor het Rijk een aanleiding kunnen zijn een standpunt in te nemen over zaken als woningwaardering, bouwvoorschriften, en dergelijke. "... er blijkt echter dat er momenteel geen onredelijke obstakels voor zelfwerkzaamheid zijn", volgens de staatssecretaris (TK 20.379, nr. 3).

De Rijksoverheid is dus duidelijk niet bereid om eventueel voor huurderszelfwerkzaamheid nadelige wettelijke bepalingen te wijzigen. De drie partijen: vertrekkende huurder, verhuurder en komende huurder, moeten het zelf - in de contractuele sfeer - regelen. Van Leeuwen vindt de staatssecretaris in dit opzicht nogal laconiek. "Alsof er geen dwingend recht bestaat". Toch meent ook hij, dat bijvoorbeeld ten aanzien van een overnameregeling - als daarover expliciete afspraken tussen huurder

en verhuurder zijn gemaakt - de kantonrechter wel erg formeel moet redeneren, wil hij art. 15 lid 3 HPW niet analoog toepassen (Van Leeuwen, 1989b: 225).

Op 16 maart 1988 werd met de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening overleg gevoerd over de notitie "Zelfwerkzaamheid in de woningbouw" (TK 20.397, nr. 4). De woordvoerders van de verschillende partijen vonden de staatssecretaris in zijn notitie (te) afstandelijk. Mevr. Netelenbos (PvdA) constateerde dat de notitie meer vragen oproept dan antwoorden geeft. Van der Camp (CDA) was het eens met de conclusie, dat de huidige subsidieregelingen geen belemmering zijn, maar vroeg zich af of de overheid het daarbij moet laten. Nypels (D66) meende dat de regering zich actiever moet opstellen en zelfwerkzaamheid meer kansen moet geven. Lankhorst (PPR) beviel de toon van de notitie niet. Hij had op zijn minst een visie van de staatssecretaris verwacht. "Het is onbegrijpelijk dat deze de waarde van zelfwerkzaamheid niet inziet. Zelfwerkzaamheid vergroot de betrokkenheid van een huurder en een grotere betrokkenheid leidt tot zorgvuldiger beheer van het gehuurde" (TK 20.379, nr. 4: 1-4).

In zijn antwoord merkte de staatssecretaris op dat hij er kennelijk niet in is geslaagd om zijn voornemens duidelijk te maken. "Zelfwerkzaamheid moet ruimte krijgen voor ontwikkeling en groei", sprak hij. Vervolgens lichtte hij toe: "De regering houdt zich afzijdig van het nemen van centralistische maatregelen, maar verzet zich niet tegen het verschijnen zelfwerkzaamheid als zodanig en de ontwikkeling ervan" (TK 20.739, nr. 4: 5). Tenslotte wees hij weer op het belang en de mogelijkheid van een driepartijenovereenkomst tussen vertrekkende huurder, verhuurder en nieuwe huurder (TK 20.379, nr. 4: 7). Na de discussie in tweede termijn zei de staatssecretaris toe dat hij de partijen in een brief zou wijzen op hun verantwoordelijkheden en op de bijdrage, die zij kunnen leveren aan de ontwikkeling van zelfwerkzaamheid (TK 20.379, nr. 4: 9).

Aan deze toezegging kwam de staatssecretaris tegemoet door middel van de circulaire MG 88-54, dd. 14 december 1988. De toonzetting van deze brief was minder afstandelijk dan die van zijn notitie. Heerma schreef: "Zelfwerkzaamheid wordt in het algemeen door mij als positief beschouwd; het biedt de mogelijkheid te komen tot huisvesting die goedkoper is of die meer is toegespitst op de individuele woonwensen ('maatwerk')". Ofschoon de teneur positiever is, houdt hij eraan vast, dat extra regelgeving om zelfwerkzaamheid te stimuleren niet noodzakelijk is. "Naar mijn mening zal een verdere groei van zelfwerkzaamheid vooral afhangen van de inzet van de verschillende partijen: bewoners, verhuurders en gemeenten. Goed overleg kan problemen voorkomen en initiatieven stimuleren", aldus de staatssecretaris (MG 88-54, 14 december 1988).

7.3 Belangstelling voor Open Bouwen

Het initiatief tot de ontwikkeling van scheiding-drager-inbouw en Open Bouwen is vooral het werk geweest van ontwerpers en bouwers. De methodiek behelst een zo-

danige scheiding tussen de draagstructuur en de verdere inbouw van een woning, dat de verschillende functies bij voorkeur op elke plek in de woning kunnen worden gerealiseerd. Het ontwerp en de bouwwijze moeten optimale vrijheid geven aan de bewoner om de woning zelf te kunnen indelen en (laten) veranderen (zie ook par. 4.2). Bij scheiding-drager-inbouw staat niet in de eerste plaats de zelfwerkzaamheid van bewoners voorop, maar gaat het vooral om het vergroten van de zeggenschap van bewoners over de indeling, inrichting en uitrusting van de woning.

Ofschoon scheiding-drager-inbouw en Open Bouwen de bewoners centraal stellen, is er lange tijd onduidelijkheid geweest over de belangstelling ervoor van die kant. In twee verschillende consumenten-onderzoeken zijn daarom gegevens verzameld om de vraag naar scheiding-drager-inbouw en Open Bouwen te peilen en aanbevelingen te doen voor eventuele activering van de vraag.

Het eerste onderzoek van Van der Meer en Storms is verschenen in 1985; het tweede, van Schoorl en Klüppel, in 1988.

7.3.1 Onderzoek van Van der Meer en Storms (1985)

In het kader van hun afstuderen aan de Interfaculteit Bedrijfskunde van de Erasmus Universiteit te Rotterdam hebben Carolien van der Meer en Robin Storms in 1985 een onderzoek gedaan ten behoeve van 'een aanzet van een marketingplan voor drager-inbouw woningen'.

Het onderzoek is uitgevoerd binnen het kader van het "Marketingplan Consumentgerichte Inbouw" (MCI) dat onderdeel uitmaakte van het project "Produktontwikkeling Consumentgerichte Inbouw" (PCI) van de twee ingenieursbureaus, aannemer en toeleveringsbedrijven, die het Esprit-systeem ontwikkelen (zie par. 5.4.2). Bij het afstudeeronderzoek is nauw overleg gevoerd met ingenieursbureau Van Dijk/Eger/Associates (Zeist), aannemer Slokker (Huizen/Apeldoorn/Zoetermeer en Eindhoven) en toeleveringsbedrijf voor de bouw Ubbink (Doesburg).

De centrale probleemstelling van het onderzoek luidde:

- Hoe kijkt de consument aan tegen het concept Open Bouwen? Welke consumentenindeling is belangrijk?
- Hoe en via welke kanalen moet de toeleverende industrie de verschillende consumentengroepen benaderen?

De eerste onderzoeksvraag had betrekking op het 'marktsegmentatie'-probleem; de tweede op het 'positionerings-, promotie- en distributie'-probleem (Van der Meer en Storms, 1985: 1).

Voor het onderzoek werd een vragenlijst verspreid onder 110 huishoudens in Dordrecht, Tilburg en Delft, waarvan er 105 zijn terug ontvangen. Volgens de onderzoekers is dit aantal voldoende voor een verkennend onderzoek als voorbereiding op een eventueel uit te voeren meer kwantitatief, representatief onderzoek (Van der Meer en Storms, 1985: 12). Ofschoon de cijfermatige onderbouwing van het onderzoek dus niet sterk is en weinig algemeen geldende betekenis heeft, hebben de onderzoekers wel een aantal interessante constatering en aanbevelingen gedaan.

Volgens de onderzoekers is de interesse voor drager-inbouw bij de consumenten groot: bijna 90% van de respondenten was geïnteresseerd in het zelf bepalen van de indeling van de woning en ruim 80% in het zelf kiezen van inbouwelementen. De groep (oudere) alleenstaanden bleek relatief het minst geïnteresseerd. Als ervoor wordt gekozen om de gehele markt als doelgroep te beschouwen (full coverage), zal voor deze groep een stimuleringsbeleid moeten worden gevoerd. Een andere optie is volgens Van der Meer en Storms, de groep (oudere) alleenstaanden als aandachtsgroep te 'droppen' en de aandacht alleen te richten op de reeds geïnteresseerden (market specialization) (Van der Meer en Storms, 1985: 28).

Volgens hun onderzoek zouden jongere gezinnen vooral belangstelling hebben in het zelf bepalen van de indeling en minder in de mogelijkheid de woning te kunnen veranderen. Dit gegeven zou een bedreiging kunnen vormen voor de verkoopkansen van het produkt, omdat de eigenschappen 'verplaatsbaarheid' en 'veranderbaarheid' in dit verband dus niet belangrijk zijn. De bewoner zal niet omwille van een volgende bewoner (met andere indelings- en inrichtingswensen) kiezen voor een makkelijk verplaatsbaar inbouwelement, stellen de onderzoekers (Van der Meer en Storms, 1985: 29). Met betrekking tot het produktontwikkelings- en promotiebeleid zijn er volgens Van der Meer en Storms twee opties mogelijk. Enerzijds kan minder nadruk worden gelegd op de verandermogelijkheid en zou het produkt zich positief moeten onderscheiden door een groot assortiment met betrekking tot prijs en kwaliteit. Anderzijds zouden de veranderingswensen van de groep jongere gezinnen kunnen worden gestimuleerd, door hen "rijp te maken voor het idee dat naast het zelf bepalen van de indeling het zelf veranderen van die indeling ook erg leuk (leuker?) is" (Van der Meer en Storms, 1985: 29).

De onderzoekers hebben de sterke en zwakke punten van het scheiding-drager-inbouw-concept geanalyseerd en concluderen dat de consumenten de voordelen ervan, zoals verplaatsbaarheid en verhuisbaarheid, nog niet zien. De 'perceptie' ten aanzien van het zelf plaatsen van inbouwelementen is nadelig: men mag of kan het niet zelf. Ook het begrip 'verhuisbaar' is voor de respondenten moeilijk te bevatten: je kan je inbouwelementen toch niet zomaar meenemen naar je volgende woning?

De respondenten staan wel positief tegenover het zelf bepalen van de indeling en het zelf uitzoeken van inbouwelementen. Hierbij is van belang dat het betaalbaar blijft en men verwacht de inbouwelementen in bouwmarkten te kunnen kopen (Van der Meer en Storms, 1985: 30).

De onderzoekers stellen de volgende marketingstrategie voor:

1. duidelijke voorlichting met betrekking tot het drager-inbouw-concept, opdat de consument zich beter een voorstelling ervan kan maken;
2. de benefits van verplaatsbaarheid en verhuisbaarheid benadrukken, met name richten op de doe-het-zelf-mogelijkheid;
3. het veranderen van de 'percepties' van de inbouw delen;
4. verbeteren van de informatie over de inbouw delen;
5. distribueren op de verwachte wijze.

Voor wat betreft het laatste achten de onderzoekers van belang dat er korte distributie-kanalen zijn in verband met de technische gecompliceerdheid en de aard van het inbouwprodukt. Om ze met succes te verkopen is kennis van het produkt en eventueel deskundige begeleiding en service noodzakelijk. Er blijkt in dit verband bij de consumenten een duidelijke voorkeur voor bouwmarkten. Speciaalzaken op het gebied van woninginrichting komen voor de consument op de tweede plaats, als men bereid is meer geld uit te geven en/of op zoek is naar speciale merken. Het is volgens de onderzoekers onverstandig om de inbouwprodukten aan warenhuizen te leveren, omdat persoonlijke en deskundige advisering is gewenst (Van der Meer en Storms, 1985: 30-32).

Kortom, vooral op het gebied van voorlichting over en distributie van inbouwprodukten valt nog veel te verbeteren.

7.3.2 Onderzoek van Schoorl en Klüppel (1988)

Onder begeleiding van mevr. J.E.J. Klüppel is door A.H.A. Schoorl en P. van Santen, alle drie werkzaam bij Research voor Beleid te Leiden, in het najaar van 1987 tot en met het voorjaar van 1988 onderzoek gedaan naar de vraagmarkt voor Open Bouwen. De opdracht voor het onderzoek werd verleend door het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Het werd begeleid door een commissie, waarin behalve het Ministerie van VROM, de Stichting Open Bouwen, Ingenieursbureau Van Dijk/Eger/Associates en Bouwbedrijf Van Lee waren vertegenwoordigd.

Kort en bondig waren de centrale vragen met betrekking tot Open Bouwen:

1. Is er momenteel een vraagmarkt?
2. Is de markt te activeren?
3. Op welke wijze is de markt te activeren? (Schoorl en Klüppel, 1988: 13).

Conform het onderzoeksvoorstel zijn de mogelijke respondenten voor het onderzoek geworven via een advertentie in een aantal regionale dagbladen in vooraf geselecteerde regio's. Omdat de respons op deze advertentie niet bemoedigend was (resultaat: 139 respondenten), is een eerste aanvullende werving gedaan met een persbericht in 27 huis-aan-huis-bladen in de geselecteerde regio's (resultaat: 23 respondenten). Daarna is ook via makelaars in de geselecteerde regio's geworven (resultaat: 5 respondenten). Tenslotte is via een a-selecte steekproef van telefoonaansluitingen in de geselecteerde regio's een aantal huishoudens benaderd met de vraag om aan het onderzoek mee te doen (resultaat: 247 respondenten). De vier verschillende wervingsmethoden leverden in totaal 414 personen, die hun medewerking wilden verlenen (Schoorl en Klüppel, 1988: 15-17).

Aan hen werd een speciaal voor het onderzoek vervaardigde brochure over Open Bouwen toegestuurd. Twee weken na verzending volgde een telefonische enquête. Er werden 310 geslaagde gesprekken gevoerd (Schoorl en Klüppel, 1988: 17). In deze populatie waren ouderen en alleenstaanden ondervertegenwoordigd; hogere inko-

mensgroepen en eigenaar-bewoners, van vooral vrije sector woningen, waren oververtegenwoordigd (Schoorl en Klüppel, 1988: 21-26).

Het onderzoek omvatte ook een voorlichtingsbijeenkomst voor geïnteresseerde consumenten. Tijdens deze bijeenkomst, die door 11 belangstellenden werd bijgewoond, werd een film over het project Molenvliet in Papendrecht (zie par. 4.2.1) vertoond. Tevens vond er een demonstratie plaats van een computerinspraakprogramma dat door de Stichting Architecten Research (SAR) te Eindhoven en Architectenbureau KOKON te Rotterdam is ontwikkeld (Schoorl en Klüppel, 1988: 20).

De onderzoekers constateerden dat het begrip Open Bouwen bij de consument nog geen grote bekendheid genoot. Ook wat de duidelijkheid van het begrip betrof, merkten ze op dat veel respondenten in eerste instantie niet wisten wat er met Open Bouwen wordt bedoeld (Schoorl en Klüppel, 1988: 28).

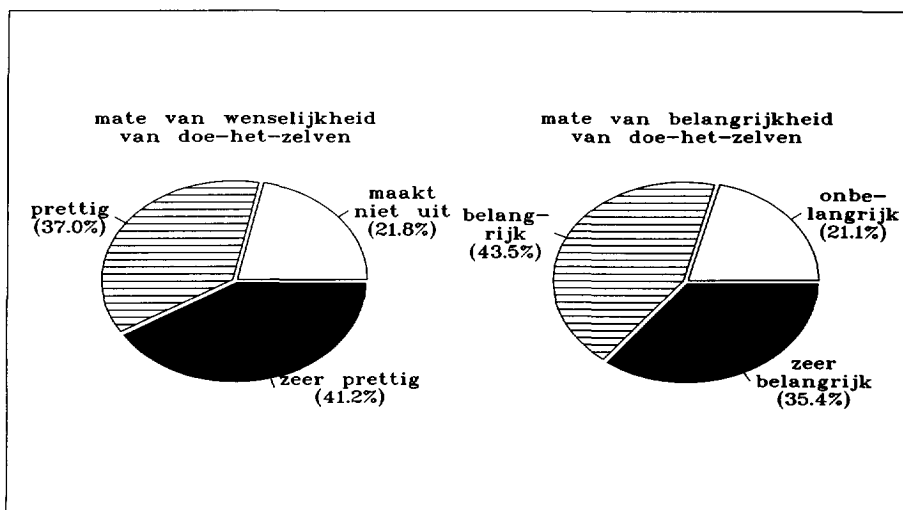
Als positieve aspecten van Open Bouwen werden door de respondenten genoemd: keuzevrijheid om indeling vooraf te bepalen (volgens 88.3% van de 300 respondenten); de mogelijkheid om de woning te kunnen aanpassen (46.0%); de mogelijkheid voor zelfwerkzaamheid (17.0%); zelf te kunnen bepalen hoeveel geld je aan inbouw besteedt (16.3%) en de mogelijkheid om een eigen identiteit aan de woning te geven (14.3%).

De negatieve aspecten betroffen: lelijk, kwaliteit (volgens 41.9% van de 155 respondenten); de kosten (25.2%); beperking in de keuzemogelijkheid (15.5%); technische beperkingen (12.3); moeilijk eigen indeling te maken (8.4%); hoeveelheid tijd die nodig is (7.7%); kan er niets bij voorstellen (7.1%); zelfwerkzaamheid is onverantwoord (6.5%); de voorschriften en de regelgeving (5.8%); het is er nog niet (1.9%) (Schoorl en Klüppel, 1988: 29-30).

De kritische kanttekeningen, die de respondenten maakten ten aanzien van de kwaliteit van de inbouwproducten hadden vooral betrekking op de gehorigheid en de naden van de wanden. Tijdens de voorlichtingsbijeenkomst, merkte een aantal aanwezigen op, naar aanleiding van de film over het plan Molenvliet in Papendrecht, dat de leidingen 'erg in het oog springend' waren en men hoopte dat daarvoor een bevredigende oplossing gevonden zou worden. Ook over de bevestigingsmogelijkheden van voorwerpen aan de wanden rezen vragen (Schoorl en Klüppel, 1988: 37).

In het onderzoek is specifiek gevraagd in hoeverre men het belangrijk of wenselijk vond om in het huis veel te kunnen doe-het-zelven. Ruim drie kwart van de respondenten antwoordde doe-het-zelven prettig tot zeer prettig en belangrijk tot zeer belangrijk te vinden (afb. 7.1). Toch concluderen de onderzoekers mede op basis van het feit dat slechts 17% van de respondenten zelfwerkzaamheid spontaan noemt als een positief aspect van Open Bouwen, dat "de mogelijkheid tot grotere zelfwerkzaamheid voor veel respondenten eerder een bijkomend voordeel is van Open Bouwen dan dat het echt belangrijk wordt gevonden" (Schoorl en Klüppel, 1988: 44).

Afb. 7.1 De mate van wenselijkheid en belangrijkheid van doe-het-zelven in het kader van Open Bouwen, volgens bewoners (N=308)



Bron: Schoorl en Klüppel, 1988: 31.

Deze conclusie is te begrijpen in vergelijking met het oordeel van de respondenten over de wenselijkheid en belangrijkheid van andere aspecten van Open Bouwen. De mogelijkheid om vooraf de indeling van de woning te bepalen vond 96.7% prettig tot zeer prettig, resp. 94.5% belangrijk tot zeer belangrijk; dat zelf de inbouw kan worden bepaald, vond 96.8% prettig tot zeer prettig, resp. 93.8% belangrijk tot zeer belangrijk; de aanpasbaarheid van de indeling tijdens de bewoning tenslotte vond 92.2% prettig tot zeer prettig, resp. 88.6% belangrijk tot zeer belangrijk (Schoorl en Klüppel, 1988: 31). Inderdaad niet mis te verstane percentages.

In Open Bouwen in het algemeen was 28.4% van de respondenten zeer geïnteresseerd en 34.5% geïnteresseerd. Vooral de respondenten, die zelf hadden gereageerd op de advertenties, het persbericht in de huis-aan-huis-bladen of via de makelaars, behoorden tot deze groep. De respondenten, die a-select telefonisch waren geworden, zeiden veel minder interesse te hebben voor Open Bouwen (Schoorl en Klüppel, 1988: 47).

De onderzoekers constateerden dat er binnen de regio's waar getracht is om respondenten te werven, de belangstelling om aan het onderzoek mee te doen (en wellicht voor Open Bouwen) matig was. Daarentegen waren er duidelijk bepaalde groepen, die zeer geïnteresseerd waren en graag beter geïnformeerd wilden worden. De overige respondenten waren over het algemeen erg enthousiast over de gedachte achter Open Bouwen, maar toonden weinig initiatief om zich beter te informeren. Volgens de onderzoekers zou dit kunnen wijzen op een latente behoefte aan Open

Bouwen. Het feit dat bij de consumenten nog weinig bekend is over Open Bouwen in het algemeen en praktijkvoorbeelden in het bijzonder, zou hiervoor een reden kunnen zijn. Daarnaast zien de consumenten nog veel beperkingen aan Open Bouwen, zoals de technische mogelijkheden, de onduidelijkheid over de kosten en de regelgeving, stellen de onderzoekers (Schoorl en Klüppel, 1988: 48-49).

Welke kenmerken hebben de consumenten met belangstelling voor Open Bouwen, vroegen de onderzoekers zich vervolgens af. Er werd onder andere geconcludeerd, dat huishoudens met jonge kinderen meer geïnteresseerd zijn dan huishoudens met oudere kinderen; dat naarmate het inkomen hoger ligt, de belangstelling groter is; dat er geen significante verschillen zijn tussen huurders en eigenaar-bewoners en dat er een sterk verband is met eventuele zelfwerkzaamheidservaring: bijna 40% van de respondenten met veel doe-het-zelf-ervaring lijkt zeer geïnteresseerd te zijn, terwijl maar 9% van hen geen belangstelling voor Open Bouwen heeft (Schoorl en Klüppel, 1988: 53-54).

Voor wat betreft de aard en omvang van de vraag naar Open Bouwen concluderen de onderzoekers dat er wel degelijk een beperkt aantal consumenten bestaat 'voor wie Open Bouwen zeer tot de verbeelding spreekt'. Met relatief weinig inspanning is deze categorie te stimuleren tot een actieve vraag naar Open Bouwen-woningen. De onderzoekers vinden het in dat geval belangrijk dat niet zozeer de positieve aspecten worden benadrukt, maar dat de verwachte negatieve aspecten van de consumenten worden ontzenuwd (Schoorl en Klüppel, 1988: 56).

Naast deze trendsetters, zien de onderzoekers een grotere groep trendvolgers. Deze groep consumenten voelt zich aangesproken door het Open Bouwen, maar ziet nog veel belemmeringen in de uitvoering. Bij deze groep bestaat duidelijk scepsis in de zin van "Als het allemaal mogelijk zou zijn, zou het toch allang op grote schaal zijn ingevoerd". Deze groep consumenten lijkt behoefte te hebben aan tastbare bewijzen dat Open Bouwen mogelijk is (Schoorl en Klüppel, 1988: 57).

Om de vraagmarkt te activeren bevelen de onderzoekers strategieën aan met betrekking tot de doelgroep, de produktdefinitie en de middelen. Om de actieve doelgroep te bereiken stellen de onderzoekers voor om te adverteren in woonbladen, die appelleren aan een bepaald publiek, Open Bouwen in grote woonwinkels te promoten en de media ervoor te interesseren. Voor wat betreft de produktdefinitie zou de naam Open Bouwen te veel de herkomst uit de bouwwereld weerspiegelen en onvoldoende aansluiten bij de ervaringswereld van de consument. Voor de consument staat niet het 'bouwen', maar het 'wonen' centraal. Het verdient volgens de onderzoekers daarom aanbeveling om de naam Open Bouwen een aanvulling of ondertiteling te geven, die meer de gebruiksmogelijkheden van een Open Bouwen-woning benadrukt. Tenslotte geven de onderzoekers een aantal mogelijkheden aan, waarmee de twijfels over Open Bouwen bij de consumenten kunnen worden weggenomen. Hierbij spelen schriftelijke informatie en kennisoverdracht in de vorm van praktijkvoorbeelden een grote rol (Schoorl en Klüppel, 1988: 57-60).

Op basis van de hierboven beschreven twee onderzoeken is duidelijk dat er bij de consumenten veel belangstelling bestaat voor het zelf indelen van de woning en het kiezen van de inbouw. De mogelijkheid voor zelfwerkzaamheid staat hierbij niet voorop, maar vormt wel een gewaardeerd onderdeel.

Voor wat betreft Open Bouwen in het algemeen is er een kleine groep actieve belangstellenden. Er is een grotere groep, die nog teveel problemen ziet om enthousiast ervoor te zijn. Om deze groep te bereiken en vooroordelen over knelpunten te ontzenuwen, is in de sfeer van kennisoverdracht nog veel te doen. Ook is er grote behoefte aan succesvolle praktijkvoorbeelden.

7.4 Belangstelling voor cascobouw in de huursector

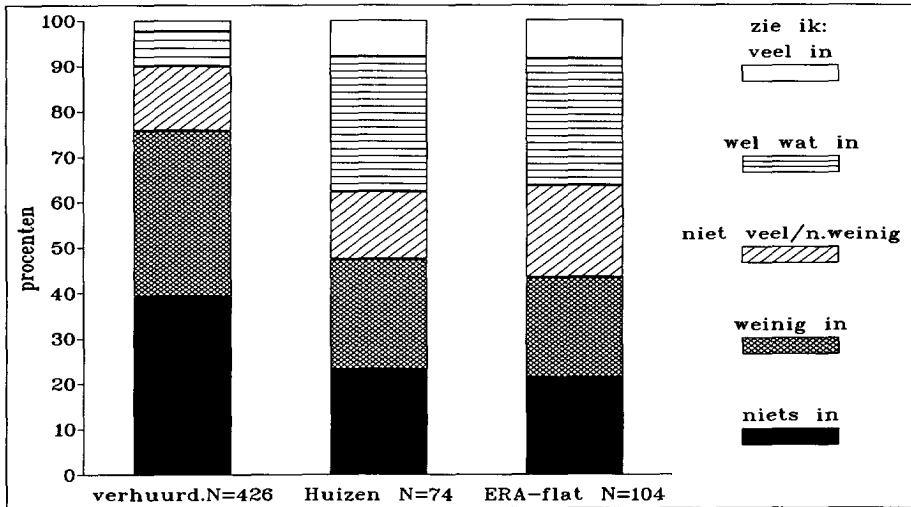
In dit rapport zijn drie verschillende voorbeelden besproken, waarbij de bewoners door de verhuurder in staat werden gesteld hun woning gedeeltelijk zelf af te bouwen: het zogenaamde Jubileumplan in Huizen (zie par. 3.3 en par. 6.4.1), de afbouwoningen aan de Spilstraat in Den Haag (zie par. 6.4.2) en het experiment 'beslis-zelf-huizen' in Dronten (zie par. 6.4.6). Bij dit laatste project was het aanvankelijk ook de bedoeling dat de bewoners konden kiezen of de inbouw werd gehuurd of gekocht, de zogenaamde huur-koop-variant. Dat is niet gerealiseerd. Woningbouwvereniging Het Oosten in Amsterdam heeft recent het plan bekend gemaakt om een huur-koop-variant uit te werken voor in principe haar gehele bezit (zie par. 6.4.8). In alle vier gevallen kwam het initiatief voor cascobouw of de huur-koop-variant van de verhuurders.

Uit de in 1984 door het Onderzoeksinstituut OTB gehouden schriftelijke enquête onder alle bij het NCIV en de NWR aangesloten sociale verhuurders, blijkt dat deze vier verhuurders met belangstelling voor cascobouw in de huursector, tot de minderheid behoren.

In de vragenlijst werd het volgende gesteld: "In de koopsector heeft zelfwerkzaamheid de laatste jaren een vlucht genomen met de zogenaamde cascobouw. Hierbij bouwen de toekomstige bewoners een door de aannemer geleverd casco zelf af. Stel dat de toekomstige huurders ook de mogelijkheid zou worden geboden uitsluitend een casco te huren en de daaraan toe te voegen woningonderdelen 'de nabouw' zelf aan te schaffen en te beheren". Vervolgens werd gevraagd of men iets ziet in een dergelijke vorm van cascobouw in de huursector (afb. 7.2). Drie kwart van de verhuurders was negatief, 14.3% stond er neutraal tegenover en slechts 10% zei er wel wat tot veel in te zien (Hoenderdos en Metselaar, 1986: 31).

De negatieve beoordeling van de verhuurders was gebaseerd op de problemen die men zag ten aanzien van de herverhuurbaarheid (door 72.6% van de 391 respondenten genoemd); het onderhoud (57.5%); benodigde handigheid en/of kennis van de huurders (44.2%) en het schaderisico (36.3%). Als eventuele positieve aspecten noemden ze de keuzevrijheid van de bewoners (18.7%) en eventuele besparing (11.3%) (Hoenderdos en Metselaar, 1986: 34-35).

Afb. 7.2 Mening over de situatie, waarin de drager wordt gehuurd en de inbouw wordt gekocht, volgens sociale verhuurders in 1984 (N=426), afbouwers van het Jubileumplan in Huizen in 1985 (N=74) en huurders van een ERA-flat in Zoetermeer in 1983 (N=104)



Bron: Hoenderdos en Metselaar, 1986: 31; 1990: 160; 1985: 172.

De huurders van het Jubileumplan in Huizen, die de mogelijkheid was geboden om zelf de nieuwbouwwoning af te bouwen, werd een soortgelijke vraag gesteld (afb. 7.2). Zij zijn weliswaar minder negatief dan de sociale verhuurders, maar echt enthousiast voor de huur-koop-variant zijn ze ook niet. Slechts 8.1% gaf aan er veel in te zien (Hoenderdos en Metselaar, 1990: 160). De respondenten van het Jubileumplan in Huizen met een negatief oordeel over een huur-koop-variant verwachten weinig van de onderhandelingen met de nieuwe huurder. Met name de hoogte van de overnameprijs en de mate van belangstelling bij een opvolgende huurder, vinden ze onvoorspelbaar. Bovendien wordt gevreesd voor extra moeite en rompslomp. Eén respondent antwoordde: "Dat wordt op het laatst een zootje." Het positieve oordeel van de respondenten is gebaseerd op de verwachting dat men aan het einde van de huurovereenkomst de investeringen te gelden kan maken. Vooral respondenten, die de vergoedingsregeling van de verhuurder onvoldoende vinden, voeren dit als argument aan. Anderen, die niks zien in een huur-koop-variant, onderbouwen hun standpunt juist met de overnamevergoeding van de verhuurder. "Van de woningbouwvereniging weet je zeker dat je een bepaalde vergoeding terugkrijgt" (Hoenderdos en Metselaar, 1990: 101).

Voordat er in Nederland ervaring met cascobouw in de huursector was opgedaan, is aan de huurders van een ERA-flat in Zoetermeer gevraagd wat zij erin zouden zien

als iemand een woning huurt zonder een aantal woningonderdelen en hiervoor een lagere huur betaalt dan voor een complete woning. "De huurder koopt de ontbrekende woningonderdelen zelf en brengt ze zelf aan. Men kiest dus zelf en de woningonderdelen blijven eigendom", werd de respondenten voorgelegd. De huurders van de ERA-flat blijken in hun mening nauwelijks af te wijken van de huurders van het casco-project in Huizen (afb. 7.2). Belangrijke positieve argumenten waren de mogelijkheid van eigen keuze (door 27.9% van de 104 respondenten genoemd) en eventuele besparing (4.8%). Als belangrijkste nadelige aspecten werden genoemd: onlosmaakbaarheid van woningonderdelen (23.1%), overnameproblemen (19.2%), te duur en financiële problemen bij aanschaf ineens (12.5%) en de eigen (fysieke) onmogelijkheid om zelf woningonderdelen aan te brengen (11.5%) (Hoenderdos en Metselaar, 1985: 114).

Als de uitkomsten van de drie case-studies naast elkaar worden gelegd, blijkt de belangstelling voor cascobouw in de huursector en een eventuele huur-koop-variant zowel bij sociale verhuurders als bij huurders niet enthousiast te worden ontvangen. Weliswaar worden de eventuele voordelen van een grotere keuzevrijheid onderkend, maar deze worden overschaduwed door de problemen die worden gezien op het gebied van overname en een overnamevergoeding. Een adequate overnameregeling is onontbeerlijk bij het opzetten van een cascoproject in de huursector.

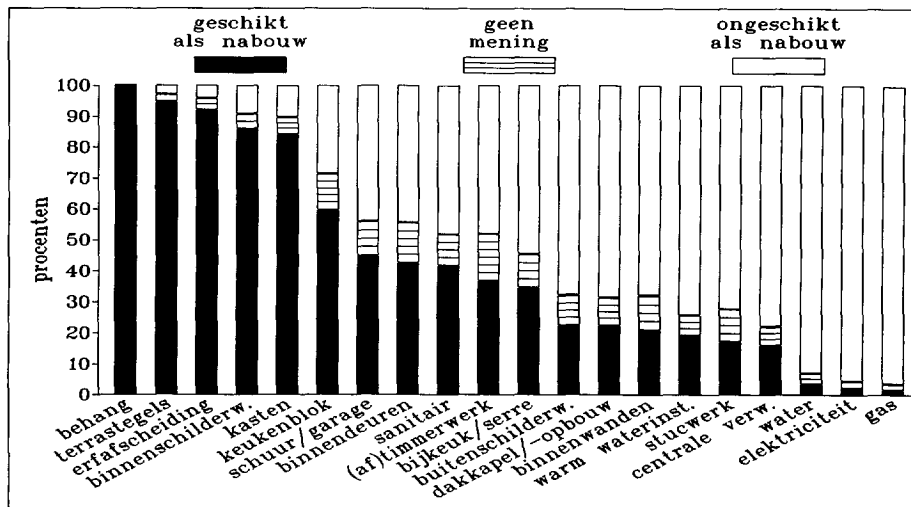
In de enquête onder sociale verhuurders in 1984 is ook gevraagd welke woningonderdelen al dan niet geschikt zijn om door huurders zelf te worden aangebracht in het geval dat cascobouw in de huursector mogelijk zou zijn. Met andere woorden waar ligt volgens de respondenten de grens tussen casco en nabouw (afb. 7.3).

Uit de beantwoording blijken behang, terrastegels, erfafscheiding, binnenschilderwerk en kasten niet omstreden te zijn als nabouw. Over het keukenblok, een schuur of garage, binnendeuren, sanitair, (af)timmerwerk en een bijkeuken of serre zijn de meningen verdeeld. Van het buitenschilderwerk, een dakkapel of -opbouw, binnenwanden, warm waterinstallatie, stucwerk, centrale verwarming, water-, elektra- en gasleidingen vindt de meerderheid van de respondenten, dat deze niet geschikt zijn als nabouwelement (Hoenderdos en Metselaar, 1986: 37).

De door de sociale verhuurders aangegeven mogelijke grens tussen casco en nabouw komt sterk overeen met de aangetroffen doe-het-zelf-activiteiten van huurders (zie hoofdstuk 2). Keuzevrijheid van huurders is het minst omstreden ten aanzien van de afwerking en een deel van de uitrusting en inrichting van de woning.

Als cascobouw in de huursector zou kunnen worden gerealiseerd, geeft 54.3% van de verhuurders er de voorkeur aan om zelf standaardpakketten te verhuren, waaruit de bewoners een keuze kunnen maken; 31.3% heeft voorkeur voor eigendom van de huurder en de resterende 14.4% spreekt de voorkeur uit voor een of andere vorm van collectief beheer van de nabouw door de huurders op complex- of buurtniveau. Uit de gegeven toelichtingen blijkt wederom dat de herverhuurbaarheid en een aanvaardbaar huurprijsniveau voor sociale verhuurders zwaar wegen in hun mening over cascobouw (Hoenderdos en Metselaar, 1986: 38-39).

Afb. 7.3 Geschiktheid van woningonderdelen om door huurders zelf te worden aangebracht, volgens sociale verhuurders (het aantal respondenten verschilt per woningonderdeel van N=388 tot N=419)



Bron: Hoenderdos en Metselaar, 1986: 72.

Door Van Leeuwen zijn voor cascobouw in de huursector twee dilemma's geconstateerd. Als eerste dilemma noemt hij "vrijheid versus woonlasten" en als tweede "markttransacties versus woonruimteverdeling" (Van Leeuwen, 1990b: 62). Wanneer een huurder volledig vrij wordt gelaten voor wat betreft het investeringsniveau van de zelf aangebrachte voorzieningen, bestaat het risico dat de woning niet meer toegankelijk is voor de doelgroep. Van Leeuwen denkt dit probleem te ondervangen door een maximum grens te stellen aan een eventuele overnameprijs of - meer toegepast op de prijs-kwaliteitsverhouding van de voorzieningen - door een maximuminvesteringsgrens per kwaliteitspunt volgens het woningwaarderingssysteem. Voor wat betreft het tweede dilemma is aan de orde welke ruimte de verhuurder houdt voor het voeren van een eigen woonruimtebeleid en welke ruimte de bewoner krijgt om de inbouw tegen een redelijke prijs te 'verkopen'. Als mogelijkheid ziet Van Leeuwen dat aan de vertrekkende huurder een lijst met ca. twintig urgente kandidaten kan worden verstrekt. "Verwacht mag worden dat die woningzoekende uit de doelgroep, die het meest geporteerd is voor de specifiek aangeboden inbouw, een prijs zal willen betalen, die het meest met de gerechtvaardigde verwachting van de zittende huurder overeenkomt" (Van Leeuwen, 1990b: 63). Verder pleit Van Leeuwen ervoor om de transactiewaarde te maximaleren. Volgens hem is er veel te zeggen voor een maximering van de transactiewaarde op basis van een prijs per punt of een aan de cascohuurprijs gerelateerd maximum. In beide gevallen zou de maximale transactiewaarde gemakkelijk te berekenen zijn. Hij is tegenstander van een taxatie van de marktwaarde. Omdat er volgens hem geen referentieprijs zijn, zal taxatie

zeker in het begin nogal eens tot conflicten leiden en in ieder geval tot hogere kosten (Van Leeuwen, 1990b: 64).

Het is niet duidelijk of Van Leeuwen met 'hogere kosten' doelt op het inschakelen van externe schade-experts, zoals die werkzaam zijn voor verzekeringsmaatschappijen. Dergelijke organisaties hebben in tegenstelling tot sociale verhuurders wel een grote expertise met betrekking tot de waarde van zelf aangebrachte voorzieningen. De verzekeringswereld kent het begrip 'huurdersbelang', dat als een onderdeel van de inboedel verzekerd kan worden. Bovendien kunnen gespecialiseerde schade-experts een onafhankelijk oordeel geven over de prijs-/kwaliteitsverhouding van de aangebrachte voorzieningen. Bij de taxaties in de zogenaamde Morgenstond-flats in Den Haag (zie par. 2.7) is naar tevredenheid van een schade-expertbureau gebruik gemaakt.

Bij het zoeken naar oplossingen om cascobouw van de grond te krijgen verdient het aanbeveling om rekening te houden met de suggesties van Van Leeuwen. Als een beperkte selectie nieuwe huurders met de vertrekkende huurder kan onderhandelen en de hoogte van de overnameprijs is gemaximeerd en enigerlei controleerbaar, zijn belangrijke knelpunten voor zowel verhuurders als huurders oplosbaar. Het is alleen de vraag of deze ideale situatie zich in de praktijk voordoet. Zijn er genoeg kandidaten voor de woning om te onderhandelen en zo ja, is de meer uitgebreide toewijzingsprocedure en de eventueel hieruit volgende langere leegstand van een woning in dit opzicht acceptabel?

7.5 Belangstelling voor Open Beheer

Het bestuur van de Stichting Open Bouwen heeft een Werkgroep Open Beheer in het leven geroepen vanuit de veronderstelling dat het traditionele beheer het tot stand komen en als zodanig handhaven van Open Bouwen-projecten in de weg staat. Ondanks goede bedoelingen vooraf blijken immers veel oorspronkelijke scheidingsdrager-inbouw en/of zelfwerkzaamheidsprojecten in de beheerfase te stranden en gewone huurcomplexen te worden. Een flexibeler opstelling van de verhuurders bij het toestemmings- en mutatiebeleid is voorwaarde om de voordelen van Open Bouwen te effectueren.

Anders houden onderstaande woorden van Priemus nog langer hun geldigheid. Vijfentwintig jaar geleden stelde hij in zijn proefschrift dat de meeste als verplaatsbaar aangeprezen constructies helemaal niet verplaatsbaar zijn. Als zij wel - zij het moeilijk - verplaatsbaar zijn, vertroebelt de verhouding huurder-eigenaar vaak het inzicht in de gewenste frequentie (Priemus, 1968: 127). Voor het door hem geconstateerde technische probleem zijn momenteel veel oplossingen beschikbaar, maar de problemen bij het beheer zijn nog min of meer dezelfde.

Een logisch vervolg op Open Bouwen is dus Open Beheeren. Van Open Beheer is sprake als de verhuurder een flexibel pakket woondiensten aanbiedt. Flexibel in die zin, dat een groot deel van het pakket nog open is en waaraan per geval een inhoud

kan worden gegeven, die de wensen van de bewoner het meest tegemoet komt (Van Leeuwen, 1989a: 181). Evenals bij Open Bouwen is bij Open Beheer zeggenschap van bewoners de invalshoek. Het nogal rekbare begrip Open Beheer past in het huidige streven van sociale verhuurders om meer marktgericht en dus klantgericht te werken.

De verwachting van de Werkgroep Open Beheer is dat steeds meer corporaties ertoe zullen overgaan de bewoners in staat te stellen de woning aan te passen. "Die verwachting is niet alleen gebaseerd op een toename van het aantal corporaties dat het NCIV benadert met praktische vragen omtrent een dergelijk beleid, maar ook - en in de eerste plaats - op een inschatting van de markt (Van Leeuwen, 1989a: 182). Van Leeuwen ziet Open Beheer als sleutel voor de verdergaande individualisering van de relatie huurder-verhuurder in de jaren negentig (Van Leeuwen, 1989a: 184). Hoe denkt een aantal andere vooraanstaande personen op het gebied van huurders-zelfwerkzaamheid en Open Bouwen hierover?

Medio februari 1990 werd ter afsluiting van zijn reeks artikelen over het thema 'corporaties en Open Beheer' een rondtafelgesprek geleid door Van Leeuwen. Aan dit gesprek deden mee:

W. van de Camp (CDA-tweede kamerlid);

F. Bijdendijk (directeur van Woningbouwvereniging Het Oosten, Amsterdam);

C. Hinnen (directeur van de Sociale Woningstichting, Eindhoven);

H. Bijlsma (hoofd verhuur en bewonerszaken van Bouwvereniging Harlingen);

C. Stelder (de Nederlandse Woonbond) en

W. Turpijn (auteur van het proefschrift "In de schaduw van de volkshuisvesting; een studie over zelfwerkzaamheid van bewoners").

Hinnen merkte op dat zelfwerkzame huurders in corporatieland helemaal niet zoveel meer in de weg wordt gelegd. Zijn ervaring is dat er heel veel geregeld kan worden in een drie-partijen-overleg tussen huurder, zijn opvolger en de verhuurder. "In 98 van de 100 gevallen komen we er samen uit. Helaas is het zo dat de twee gevallen waarin dat niet lukt, het beeld bepalen", volgens Hinnen (Van Dieten, 1990: 89).

Stelder meende dat Hinnen teveel van zijn eigen corporatie uitgaat: "We zitten hier duidelijk met een aantal witte raven aan tafel, want de meeste corporaties hebben de grootste moeite met zelf aangebrachte voorzieningen". Volgens hem zouden corporaties aan het eind van de huurovereenkomst redelijk coulant moeten zijn bij het kijken of er wat valt over te nemen (Van Dieten, 1990: 89).

Toen door Van Leeuwen het risico werd aangesneden dat door zelfwerkzaamheid de woning te duur zou kunnen worden voor de doelgroep, was de bijval niet groot. Van de Camp had er geen problemen mee als door zelfwerkzaamheid een iets grotere differentiatie in kwaliteit en prijs zou ontstaan. Bijdendijk zag ook weinig problemen. Het zou volgens hem hoogstens om een paar tientjes gaan. De woningen, die zijn corporatie verhuurt, hebben een zodanig lage huur, dat een huurverhoging van die

omvang nog best acceptabel is. "Van belang is dat de prijs een afspiegeling is van de kwaliteit", stelde Bijdendijk.

Ook Stelder beaamde dat niemand zal bestrijden dat de prijs omhoog moet als via de wijziging de kwaliteit wordt verhoogd, maar wel moet ervoor worden gewaakt, dat de woningen door zelfwerkzaamheid niet ontoegankelijk worden voor de doelgroep. Stelder ziet overigens niets in een suggestie om onderscheid te maken in complexen waar - om die reden - wel en complexen waar niet geklust zou mogen worden (Van Dieten, 1990: 89).

Later in het gesprek, als het over cascobouw in de huursector gaat, voegde Stelder hieraan toe: "Als volkshuisvesters moeten we ervoor oppassen niet in de verleiding te komen onvoltooide, onvolledige, onvoldoende woonvoorzieningen aan te bieden aan mensen met lage inkomens". Bijdendijk was het niet met hem eens. Hij stelt dat zijn corporatie een stuk verantwoordelijkheid wil overdragen aan bewoners, "óók wanneer we zelf denken dat dat nadelig voor het individu kan uitpakken. Maar je moet je er wel van vergewissen dat bewoners hun keus heel welbewust maken".

Bijdendijk benadrukte: "Het is helemaal niet onze bedoeling om lage inkomens te voorzien van ondermaatse huisvesting. Het gaat er ons om te komen tot een andere omgang tussen huurder en verhuurder" (Van Dieten, 1990: 90).

Voor cascobouw in de vorm van een huur-koop-variant ziet Bijlsma in het Noorden van het land maar een heel kleine markt, omdat een huurcascowoning daar in de betrekkelijk makkelijk toegankelijke koopwoning een geduchte concurrent zal vinden.

Turpijn vindt dat in principe in elke huurwoning de verhouding huurder (casco) en eigenaar (inbouw) mogelijk zou moeten zijn. Hinnen onderschrijft dat en stelt: "Met name in de voorraad - want de nieuwbouw is maar marginaal - zullen we over de hele linie, van mensen die op het gebied van doe-het-zelf-beheer niets willen tot bewoners die een heleboel willen, adequate mogelijkheden moeten bieden".

Van de Camp is wel gecharmeerd van de casco-verhuur gedachte, maar ziet het niet als instrument dat het Rijk zal gebruiken om het volkshuisvestingsbeleid te hervormen of de resterende woningnood te bedwingen (Van Dieten, 1990: 91).

In de slotronde van het gesprek bracht Stelder naar voren dat de besproken constructie van casco-verhuur nog veel te gecompliceerd is voor bewoners. "Maak die eerst maar eens hanteerbaar. Verlaag de drempel." En op de vraag van Van Leeuwen of het wat zal worden met Open Beheer, antwoordde Turpijn: "Dat denk ik wel, maar dan moeten corporaties niet alleen de ruimte krijgen van het Rijk, maar zullen ze ook gestimuleerd moeten worden om die ruimte te benutten. Dat kan variëren van een 'botte mep' van bewonerszijde tot dwang van de kant van de overheid (...) Corporaties zullen zich veel maatschappelijker moeten opstellen". Hinnen eindigde zijn bijdrage aan het gesprek met de stelling: "Als corporaties sociaal ondernemer willen worden dan hoort daar openheid naar andere partijen bij. Eén van de belangrijkste partijen voor de corporatie is de huurder. Contact met die huurders is wezenlijk. Open Beheer is dan inderdaad een logische vervolgstap" (Van Dieten, 1990: 93).

Uit het rondetafelgesprek kan worden geconcludeerd dat er geen werkelijk tegenstrijdige standpunten zijn ten aanzien van de mogelijkheden van huurderszelfwerkzaamheid en Open Beheer. De vertegenwoordigers van verhuurders, huurders, politiek en wetenschap waren het erover eens dat een open houding van de verhuurder naar de huurders noodzakelijk is. Een soepele opstelling ten aanzien van zelf aangebrachte voorzieningen is dan logisch.

7.6 Samenvatting

De Rijksoverheid neemt ten aanzien van huurderszelfwerkzaamheid een neutrale positie in: er wordt een noch afremmend noch stimulerend beleid gevoerd. Passend binnen het huidige algemene volkshuisvestingsbeleid wordt het regelen van huurderszelfwerkzaamheid overgelaten aan de betrokken partijen. Staatssecretaris Heerma pleit ervoor in zijn circulaire MG 88-54, die hij 14 december 1988 heeft rondgestuurd naar aanleiding van de behandeling in de Tweede Kamer van zijn notitie 'Zelfwerkzaamheid in de woningbouw', dat de eventuele problemen met huurderszelfwerkzaamheid in een drie-partijen-overleg tussen vertrekkende huurder, verhuurder en opvolgende huurder worden opgelost.

Naar de belangstelling voor scheiding-drager-inbouw-woningen en Open Bouwen zijn twee belangrijke marktonderzoeken verricht. Het eerste is uitgevoerd in het kader van het afstudeeronderzoek van Carolien van der Meer en Robin Storms aan de Interfaculteit Bedrijfskunde aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam en verscheen in 1985. Het tweede is in 1988 gepubliceerd door Research voor Beleid in Leiden (Schoorl en Klüppel, 1988).

Van der Meer en Storms constateerden bij bewoners een zeer grote belangstelling voor de mogelijkheid om zelf de indeling van de woning te kunnen bepalen en inbouwelementen te kunnen kiezen. Als marktstrategie voor de verkoop van inbouwproducten stelden ze voor veel aandacht te besteden aan voorlichting en presentatie van de producten, vooral de eigenschappen 'verplaatsbaarheid' en 'verhuisbaarheid' te benadrukken, de negatieve vooroordelen te doen veranderen en een adequate distributie van de producten te regelen.

Schoorl en Klüppel van Research voor Beleid concludeerden uit hun omvangrijker en representatiever consumentenonderzoek, dat er een kleine groep actieve belangstellenden is ten aanzien van Open Bouwen. Om hen beter te bereiken is volgens de onderzoekers niet zozeer noodzakelijk dat de positieve aspecten van Open Bouwen worden benadrukt, maar juist de negatieve aspecten worden ontzenuwd. Voor de grotere groep consumenten met een latente vraag, is er behoefte aan concrete praktijkvoorbeelden.

De onderzoekers merken ten aanzien van het begrip Open Bouwen op, dat dit te weinig aansluit bij de ervaringswereld van de consumenten. Een aanvulling of ondertiteling bij het begrip Open Bouwen zou meer de aandacht moeten vestigen op de gebruiksmogelijkheden van een Open Bouwen-woning.

Aan de hand van de resultaten van drie verschillende case-studies (een enquête onder sociale verhuurders in 1984, onder de afbouwers van het Jubileumplan in Huizen in 1985 en de huurders van een ERA-flat in Zoetermeer in 1983) is geconcludeerd dat er zowel bij sociale verhuurders als huurders weinig enthousiasme is voor een vorm van cascohuur, waarbij het casco wordt gehuurd en de bewoner eigenaar is van de inbouw. Hun negatieve oordeel baseren de respondenten op mogelijke problemen bij overname en een overnamevergoeding.

Als hiervoor adequate oplossingen worden gevonden zijn belangrijke obstakels voor cascobouw in de huursector uit de weg geruimd. Door Van Leeuwen van het NCIV zijn voorstellen in die richting gedaan. In navolging van hem verdient het aanbeveling om - als de plaatselijke woningmarktomstandigheden daartoe ruim genoeg zijn, als er voldoende gegadigden zijn en als een meer uitgebreide toewijzingsprocedure acceptabel wordt geacht - de vertrekkende huurder enige onderhandelingsruimte over de overname te bieden door als verhuurder meer dan één gegadigde nieuwe huurder voor de woning voor te dragen. De hoogte van de eventuele overnameprijs kan door de verhuurder worden gemaximeerd in verband met een maximaal aanvaardbaar woonlastenniveau en worden gecontroleerd door de verhuurder zelf of eventueel een externe taxateur.

Uit een rondetafelgesprek tussen vertegenwoordigers van verhuurders, huurders, politiek en wetenschap, onder leiding van Van Leeuwen van het NCIV kwam naar voren dat Open Beheer, waarbij een meer open instelling van verhuurders naar huurders het uitgangspunt is, een logische vervolgstap is om de doelstellingen van het Open Bouwen in de beheerpraktijk gestalte te geven.

Het soepeler omgaan met door huurders zelf aangebrachte voorzieningen vormt een concrete invulling van Open Beheer.

CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

In hoofdstuk 1 zijn uit de centrale probleemstelling acht onderzoeksvragen afgeleid. In het onderstaande zijn aan de hand van deze vragen conclusies en aanbevelingen geformuleerd.

1. Aard en omvang van zelfwerkzaamheid in de sociale huursector

Het doe-het-zelven in de volkshuisvesting heeft de afgelopen decennia een grote vlucht genomen. Ook in de sociale huursector. Eigenaar-bewoners verrichten weliswaar ongeveer twee keer zoveel karweien in hun woning dan huurders. Maar wanneer onderscheid wordt gemaakt naar het soort karweien, blijkt er tussen hen weinig verschil voor wat betreft zelfwerkzaamheidsactiviteiten aan de binnenafwerking van de woning.

Er is slechts een zeer kleine groep huurders, die aanzienlijk investeert in een luxe keuken en/of badkamer. Ook zelf aangebrachte buitenissige attributen, zoals bijvoorbeeld een 'open haard' in een flat-woning, komen maar sporadisch voor.

Het beleid van sociale verhuurders ten aanzien van huurderszelfwerkzaamheid moet gericht zijn op hetgeen gemiddeld blijkt plaats te vinden en minder op activiteiten met een onder- of bovenmatige kwaliteit. Zowel het stringente beleid om als verhuurder heel weinig toe te staan met als doel te voorkomen dat huurders de woning zouden 'verknoeien', als het pertinent weigeren van kwaliteitsverbeteringen in verband met eventuele beheersing van de woonlasten, is verwerpelijk.

2. Kenmerken van zelfwerkzame huurders

Het belangrijkste motief voor huurders om te doe-het-zelven is mogelijke kostenbesparing. Wanneer sociaal-economische kenmerken van doe-het-zelvers in beschouwing worden genomen, blijkt het verschijnsel in de loop der tijd te zijn verspreid onder verschillende lagen van de bevolking. Tevens blijkt niet zozeer de hoeveelheid 'vrije tijd' als wel de omvang van het besteedbaar inkomen van invloed te zijn.

Toename van vrije tijd en afname van het inkomen (zoals het geval bij werkloosheid) vormen geen stimulans om te gaan doe-het-zelven.

De stijging van de omzetten van de doe-het-zelf-branche is vanuit een aantal opzichten te verklaren. Als het de consumenten financieel minder goed gaat, zijn ze eerder geneigd om uit kostenoverweging de benodigde (onderhouds)werkzaamheden

aan de woning zelf uit te voeren in plaats van deze uit te besteden. De produkten hiervoor betrekken ze vooral van doe-het-zelf-leveranciers. Wanneer er financieel meer armslag is, wordt een deel van het huishoudbudget besteed aan het zelf vervollmaken en verfraaien van de woning, in de vorm van een nieuw behangetje, extra keukenkastjes en dergelijke. Vooral de bouwmarkten spelen in op deze bestedingen door een steeds groter en diverser assortiment voor wat betreft prijs en kwaliteit van de geleverde produkten.

3. *Invloed van het ontwerp en de constructie van woningen op de zelfwerkzaamheidsactiviteiten van huurders*

Behalve eventuele kostenbesparing is keuzevrijheid een belangrijke reden voor zelfwerkzaamheid. De vergroting van de individuele zeggenschap over de indeling, uitrusting en inrichting van de woning heeft ook voorop gestaan bij de ontwikkeling van het drager-inbouw-concept. Bij scheiding-drager-inbouw is het streven gericht op het realiseren van een multi-functionele draagstructuur, waarin de bewoner een industrieel vervaardigd inbouwpakket kan (laten) plaatsen. Geen confectie dus, maar maatwerk voor de consument. Over de wijze, waarop aan de wens tot vrije indeelbaarheid en veranderbaarheid tegemoet kan worden gekomen, heersen onder ontwerpers verschillende opvattingen. Bij de ontwikkeling van het project Honingerdijk in Rotterdam werd bijvoorbeeld gesteld dat "het gevaar bestaat dat flexibiliteit nagestreefd wordt, zonder dat het doel ervan overwogen is. Flexibiliteit om de flexibiliteit dus. Er kan dan gemakkelijk een situatie ontstaan waarin extra investeringen voor flexibiliteit in geen verhouding staan tot de feitelijke gebruiksmogelijkheden of waarvan het nut in de toekomst zeer onzeker is." (DROS, 1984: 6).

In dit onderzoek zijn naast drie praktijkvoorbeelden van scheiding-drager-inbouwprojecten ook zes projecten beschreven, die zijn samengebracht onder de term 'flexible fixation'. Hieronder wordt in dit rapport verstaan het streven naar een optimale verhouding tussen vaste en variabele elementen om de woning aan verschillende gebruikerswensen te laten voldoen. Door toepassing van verplaatsbare wanden, schuifwanden en -deuren, een optimale schakeling en koppeling van ruimten en/of het doorbreken van de traditionele hiërarchische plattegrondstructuur trachten de ontwerpers van de zes voorbeeldprojecten de gebruiksmogelijkheid van de woning te vergroten.

Zowel uit de drie scheiding-drager-inbouwprojecten als uit de andere zes komt duidelijk het belang van enige overmaat in gebruiksruimte naar voren, wil er sprake kunnen zijn van een grotere keuzevrijheid en verandermogelijkheid voor de bewoners. Deze constatering is een hernieuwde bevestiging van de onderzoeksresultaten uit het proefschrift van Priemus, die onder andere stelde: "(...) telkens weer blijkt extra ruimte een beslissende voorwaarde te zijn om een aanpassing te realiseren" (Priemus, 1968: 275).

In de sociale woningbouw is het echter vaak woekeren met de ruimte, waardoor op voorhand een grote variëteit aan gebruiksmogelijkheden onmogelijk is. Dit gold bijvoorbeeld heel sterk voor het project Keyenburg in Rotterdam, waar feitelijk alles mocht, maar achteraf eigenlijk weinig kon vanwege de beperkte oppervlakte. Ook het negatieve oordeel van de bewoners over de 'andere woning' van Luzia Hartsuy-

ker in Amsterdam is terug te voeren op de beperkte beschikbare ruimte. Niet het principe van de gelijkwaardigheid van de verschillende vertrekken - om de hiërarchie van de traditionele woningplattegrond te doorbreken - was het probleem, maar dat er hierdoor geen enkele ruimte groot genoeg was om als gemeenschappelijke ruimte gebruikt te worden.

Om vrije indeelbaarheid en veranderbaarheid ook in de sociale huursector te realiseren moet in de eerste plaats dus niet beknibbeld worden op het aantal vierkante meters bruikbaar vloeroppervlak.

Daarnaast verdient het aanbeveling om de gebruiks- en verandermogelijkheden van sociale huurwoningen te verhogen door:

- de verblijfsruimten direct te ontsluiten vanuit het verkeersgebied;
- geen eenduidige functie (zoals koken of slapen) aan ruimten toe te kennen;
- ruimten zoveel mogelijk aan elkaar te laten grenzen en eenvoudig koppelbaar te maken;
- dragende wanden binnen de woning te vermijden, in ieder geval tussen twee kleine ruimten;
- leidingkokers en andere onverplaatsbare voorzieningen bij voorkeur langs woning-scheidende wanden te situeren, in ieder geval zodanig dat deze zo weinig mogelijk 'in de weg' staan;
- een zodanige verdeling van het woonoppervlak te bewerkstelligen, dat functionele en ruimtelijk zinvolle maten ontstaan;
- een zo groot mogelijke diversiteit aan ruimten en relaties tussen de ruimten te creëren (Ter Horst e.a., 1988: 127-129).

Ook verplaatsbare wanden en schuifwanden of -deuren verdienen aanbeveling. Via verschillende onderzoeksmethoden kwam Priemus - telkens weer - tot de conclusie dat de wanden, die het woonvertrek omgeven voor de bewoners het meest omstreden zijn (Priemus, 1968: 212, 217, 237). De wanden tussen woonkamer en eventueel tweede woonkamer, tussen woonkamer en keuken, tussen woonkamer en ouderslaapkamer en die tussen woonkamer en verkeersruimte komen het eerst in aanmerking om verplaatsbaar of uitwisselbaar te worden gemaakt (Priemus, 1968: 212).

Schuifwanden moeten bovendien bij voorkeur niet voorlangs een andere wand schuiven, waardoor deze onbruikbaar wordt om iets er tegenaan te zetten of aan op te hangen.

Uit onderzoek naar de handigheid van doe-het-zelvers is gebleken, dat er vijf groepen van werkzaamheden kunnen worden onderscheiden naar toenemende moeilijkheids- en risicograad:

1. afwerking (witten, behangen, schilderen);
2. eenvoudig timmerwerk;
3. stucadoor-, metsel-, tegel- en (complex) timmerwerk;
4. installateurs-, schoorsteenveeg- en isolatiewerk;
5. gasfitterswerk.

Uit oogpunt van benodigde handigheid zijn de 'afwerking' en 'eenvoudig timmerwerk' het meest geschikt om door huurders zelf te worden uitgevoerd. Initiatieven om zelfwerkzaamheid van huurders te vergroten, moeten bij voorkeur hierop gericht zijn. In de sfeer van materiaaltoepassing betekent dit, dat 'hout' voorrang verdient boven steenachtige materialen.

4. *Technische ontwikkelingen, die van belang zijn in het kader van zelfwerkzaamheid en veranderbare woningen*

Bij de vroege experimenten met scheiding-drager-inbouw-woningen waren er te weinig inbouwprodukten beschikbaar, die kwalitatief en esthetisch voldeden. Verschillende ontwerpers, bouw- en toeleveringsindustrie hebben sindsdien echter niet stil gezeten en zijn op de ingeslagen weg verder gegaan. In dit rapport zijn twee voorbeelden van nieuwe inbouwsystemen besproken, Esprit en Matura. Kenmerkend hieraan is dat wordt gestreefd naar aanpasbaarheid en uitwisselbaarheid van produkten van verschillende fabrikanten. Gesproken wordt van 'stekkerklare' en 'intermediaire' produkten. De keuzemogelijkheden van de consument zijn hierdoor niet beperkt binnen de mogelijkheden van het systeem zelf. Nieuwe produkten en andere fabrikanten kunnen bij het systeem aanhaken. Bovendien blijft het inbouwsysteem op zich redelijk beperkt van assortiment. Het is immers een onmogelijke opgave om voor alle voorkomende situaties in een woning (schuin dak, maatafwijkingen, en dergelijke) en aan alle creatieve ideeën van bewoners (zoals een ingebouwd wagenwiel, eetbarretje) tegemoet te komen. Belangrijk is dat er een bruikbare ondergrond is, waarop de bewoners zelf kunnen voortbouwen.

Bovendien moet het inbouwsysteem gedistribueerd worden op een wijze, die aansluit bij de consumenten. Die gaan makkelijker naar een bouwmarkt, dan dat ze voor elk onderdeelje moeten aankloppen bij de verhuurder. De verhuurder zelf zit overigens ook niet te wachten op alle rompslomp omtrent het beheren van een depot met inbouwonderdelen.

5. *Maatschappelijke ontwikkelingen die de behoefte aan zelfwerkzaamheid en veranderbare woningen beïnvloeden*

Niet zozeer de vrij besteedbare tijd als wel het budget van bewoners blijkt van invloed op de mate van zelfwerkzaamheid. De welvaartsgroei van de afgelopen decennia heeft in die zin bijgedragen aan de toename van doe-het-zelven.

Daarnaast heeft de democratiseringsgolf van de jaren zestig een belangrijke rol gespeeld bij het mondiger worden van individuen. De ontwerp-methodiek scheiding-drager-inbouw, waarbij in de eerste plaats het vergroten van bewonerszeggenschap voorop staat, past in dat tijdsbeeld. Sindsdien zijn woonconsumenten mondiger en kritischer geworden. Dat bewoners zelf willen kunnen kiezen, is een steeds vaker nagestreefd uitgangspunt bij het ontwerpen van woningen. De omslag van de woningmarkt van aanbodmarkt naar vraagmarkt heeft de positie van de woonconsumenten bovendien extra versterkt.

Naast de hier genoemde welvaartsgroei en de sterkere positie van huurders zijn in hoofdstuk 5 drie andere maatschappelijke ontwikkelingen geschetst, waarvan een sti-

mulerende werking uitgaat ten aanzien van zelfwerkzaamheid en de behoefte aan veranderbare woningen:

- individualisering, die niet alleen duidt op het toenemend aantal alleenstaanden in de samenleving, maar ook op de algemene tendens van de afnemende mate waarin individuen in hun opvattingen en gedragingen worden gestuurd door de maatschappelijke verbanden waarvan zij deel uitmaken. De behoefte om eigen keuzes te maken - ook in de manier van wonen - neemt toe;
- emancipatie, die leidt tot een veranderend rolpatroon binnen huishoudens, waarvoor de traditionele gezinswoning met een hiërarchisch functionele ordening van ruimten (gemeenschappelijke woonkamer, een grote ouderslaapkamer en kleine slaapkamers voor de kinderen) niet meer voldoet. Multi-functionele en veranderbare woningen sluiten beter aan bij de wensen en behoeften van afzonderlijke leden van een huishouden;
- telewerken, waarvan wordt verwacht dat het in omvang zal toenemen. Bij telewerken is niet alleen van belang dat de woning voldoende ruimte biedt voor het inrichten van de benodigde werkplek, maar ook dat de werkplek niet conflicteert met de woonfuncties van het huishouden, waartoe de telewerker behoort.

Kortom, de pluriformiteit van huishoudens in Nederland neemt toe. Daarnaast verandert ook binnen het traditionele gezinshuishouden het rolpatroon tussen man en vrouw. Bovendien krijgt de woning behalve een woonfunctie in meerdere mate de functie van werkplek, van waaruit een deel van het huishoudinkomen wordt verdiend. Het ontwerpen van woningplattegronden, als een passerdoos passend om de verschillende woonfuncties, zal steeds meer plaats maken voor het streven naar veranderbaarheid (De Vreeze, 1993: 410).

6. *Privaat- en publiekrechtelijke ontwikkelingen, die een rol spelen bij zelfwerkzaamheid*

Aan het einde van de huurovereenkomst vervallen de woningonderdelen, die de vertrekkende huurder niet heeft weggebroken, via natrekking aan de eigenaar van de woning. In het geval dat de zelf aangebrachte voorzieningen verbeteringen betreffen, kan de verhuurder de huurprijs op basis hiervan verhogen voor de opvolgende huurder. Als de nieuwe huurder voor dezelfde voorzieningen ook een overnamevergoeding aan de vertrekkende huurder heeft betaald, zijn de rapen gaar.

De mate van huurverhoging is wettelijk geregeld en zal bij juiste toepassing door de rechter worden gehonoreerd. Daarentegen is de rechtspraak inzake overnamevergoedingen niet eenduidig. In ieder geval kan niet zonder meer erop worden vertrouwd dat een overnamevergoeding van de kant van de nieuwe huurder aan de vertrekkende huurder nietig wordt verklaard en de betaalde overnamevergoeding (deels) kan worden teruggevorderd.

Deze problematiek wordt door de Rijksoverheid onderkend, maar het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ziet het niet als haar taak om het op te lossen. Volgens de staatssecretaris dienen de drie partijen (vertrekkende huurder, verhuurder en nieuwe huurder) eventuele overname contractueel vast te leggen. Juristen breken zich al jaren het hoofd erover hoe een en ander sluitend geregeld kan worden. In dit onderzoek is een poging gedaan om de standpunten te ver-

woorden van enige deskundigen op het gebied, te weten prof. mr. C.A. Adriaansens (voormalig hoogleraar Bouw- en Woningrecht afdeling Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft en later hoogleraar privaatrecht aan de Rijksuniversiteit Limburg in Maastricht), mr. W.D. van Leeuwen (NCIV) en mr. Tj. Zuidema (advocaat te Utrecht). Ook van de kant van de belangenorganisaties van sociale verhuurders en huurders zijn voorstellen gedaan voor een overnameregeling.

De angel van het probleem lijkt eruit te zijn als de verhuurder art. 15 lid 3 van de Huurprijzenwet Woonruimte analoog toepast voor de nieuwe huurder. Volgens dit artikel mag de huurprijs niet worden verhoogd op grond van door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen. Als deze regel ook van toepassing is voor de nieuwe huurder, dus er wordt gedaan alsof ook de nieuwe huurder de voorzieningen zelf heeft aangebracht, kan er géén huurverhoging plaatsvinden en is de weg vrij voor een vergoeding aan de vertrekkende huurder van de kant van de komende huurder.

Zowel het NCIV als de NWR stellen hun leden voor om zodanig te handelen, als de verhuurder niet zelf al bereid is een overnamevergoeding te betalen.

In de sociale huursector lijkt de zelfwerkzame huurder aan het einde van de huur-overeenkomst te kunnen vertrouwen op de welwillendheid van de verhuurder. Maar het blijft een wankel basis. Als de wetgever de problematiek definitief oplost hoeven ook vertrekkende huurders in de particuliere sector niet langer aan het kortste eind te trekken.

Sinds de start van het meerjarige onderzoek naar zelfwerkzaamheid in de volkshuisvesting in 1983 blijkt een aantal financiële belemmeringen voor huurders om zelfwerkzaam te zijn opgelost. De wijze van objectsubsidieering is ingrijpend veranderd, waardoor doe-het-zelf-besparingen op de stichtingskosten niet meer weglekken naar de overheid. Dit geldt in mindere mate voor de Individuele Huursubsidie. Huurders met recht op IHS, die door zelfwerkzaamheid een lagere kale huur bereiken, zien dit voordeel - door de aangescherpte kwaliteitskorting weliswaar minder dan voorheen - teniet gedaan worden door een lagere IHS. Er is geen reden om te verwachten dat dit nadelige aspect voor zelfwerkzame huurders met recht op IHS zal worden opgeheven.

7. Beleid van sociale verhuurders ten aanzien van zelfwerkzaamheid in verband met een verantwoord beheer van hun woningbezit

Uit een schriftelijke enquête, die tien jaar geleden werd gehouden door het Onderzoeksinstituut OTB onder alle bij het NCIV en de NWR aangesloten sociale verhuurders, bleek dat ruim een derde van de respondenten in het huurreglement een passage met betrekking tot zelfwerkzaamheid had opgenomen. Voor wat betreft het toestemmingsbeleid uit de praktijk van destijds bleek, dat sociale verhuurders vooral de mogelijke problemen bij mutatie hoog opnamen. Tijdens de bewoningsduur was er enige bereidheid om doe-het-zelf-activiteiten toe te staan, als het maar ongedaan gemaakt werd aan het einde van de huurovereenkomst. Als de vertrekkende huurder de zelf aangebrachte voorzieningen niet 'wegbreekt' zei 82% van de respondenten, dat de overname tussen de huurders onderling werd geregeld. Bijna de helft van de res-

pondenten meldde dat het voorkwam dat de verhuurder zelf de voorzieningen overnam, zonder hiervoor een vergoeding te betalen. Iets meer dan een kwart van de verhuurders antwoordde de voorzieningen tegen een vergoeding over te nemen. Als belangrijkste probleem voor een vergoeding van de kant van de verhuurder, zag men de kans dat de woning buiten het bereik van de doelgroep zou vallen als de vergoeding wordt doorberekend in een huurverhoging. De financiële belangen van de vertrekkende zelfwerkzame huurder werden dus van ondergeschikt belang geacht.

Inmiddels hebben zowel het NCIV, de NWR als de Woonbond voorstellen ontwikkeld voor het zelfwerkzaamheidsbeleid van sociale verhuurders. Zolang een wettelijke regeling met betrekking tot een overnamevergoeding uitblijft, is het van belang dat hierover afspraken worden gemaakt tussen vertrekkende huurder, nieuwe huurder en verhuurder. Het NCIV-voorstel gaat ervan uit dat de verhuurder in principe een vergoeding betaalt. De hoogte van de vergoeding is afhankelijk van de restant boekwaarde. Ook overname door de opvolgende huurder wordt door het NCIV mogelijk geacht. De NWR adviseert haar leden in principe de vertrekkende huurder géén vergoeding te geven. In het geval van objectieve verbeteringen kan een vergoeding van de verhuurder wel op zijn plaats zijn, maar daarover moeten vooraf afspraken worden gemaakt. De NWR acht het in het algemeen niet juist om de opvolgende huurder overname te laten betalen, maar sluit het niet uit. Zowel het NCIV als de NWR vinden dat door een opvolgende huurder overgenomen voorzieningen niet in de nieuwe huurprijs betrokken dienen te worden. In het door de Woonbond geformuleerde Model Eisenpakket is gesteld dat de verhuurder verplicht zou moeten worden om een vergoeding te betalen als de veranderingen de verhuurbaarheid van de woning verhogen. Het overdragen van voorzieningen aan de opvolgende huurder wordt door de Woonbond sterk ontraden.

In de afgelopen tien jaar is meer lijn gekomen in het beleid van sociale verhuurders ten aanzien van zelfwerkzaamheid. Doe-het-zelvende huurders weten nu beter waar ze aan toe zijn en welke financiële risico's ze nemen. Tenzij anders is afgesproken hoeven ze niet te rekenen op een vergoeding van de verhuurder, terwijl ook overname door de komende huurder vanuit de verhuurder niet wordt gestimuleerd. Een rechtvaardige woningtoewijzingsprocedure, die niet wordt vertroebeld door aangebrachte voorzieningen door de vertrekkende huurder, is hiervoor nog steeds een belangrijk argument.

Ook sommige vooruitstrevende corporaties, die huurders expliciet stimuleren tot zelfwerkzaamheid en hun huurders hiervoor een vergoeding betalen, stellen daarom beperkingen aan de omvang van de aan te brengen verbeteringen. De woningen moeten bereikbaar blijven voor lagere-inkomensgroepen.

8. *Perspectieven ten aanzien van huurderszelfwerkzaamheid*

De Rijksoverheid stelt zich neutraal op ten aanzien van zelfwerkzaamheid. In de circulaire MG 88-54 pleit staatssecretaris Heerma ervoor dat hierover afspraken worden gemaakt tussen de vertrekkende huurder, verhuurder en nieuwe huurder. Dit standpunt past binnen het algemene rijksbeleid dat steeds minder centraal regelt en

steeds meer de verantwoordelijkheid en risico's legt bij de (lokaal) betrokken partijen.

Van de kant van de consumenten blijkt grote belangstelling voor het zelf indelen van de woning en de mogelijkheid om woningelementen zelf te kunnen kiezen. Er is van die kant echter wel scepsis over de praktische uitwerking. Om scheiding-dragerbouw en Open Bouwen beter van de grond te krijgen en bewoners ervoor te enthousiasmeren is van belang dat niet zozeer de positieve aspecten worden benadrukt, maar dat de negatieve (voor)oordelen worden ontzenuwd. Ook is er grote behoefte aan succesvolle praktijkvoorbeelden.

In het onderzoek zijn bovendien twee schijnbare tegenstellingen gesignaleerd. Het betreft 'het begrip inrichting' en 'vrijheid van huurders'.

- het paradoxale begrip 'inrichting'

In zijn bijdrage aan het seminar 'Maatwerk in techniek' dat de Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) op 12 mei 1993 in Utrecht organiseerde, hield Priemus een betoog over de verschuiving van inbouw naar inrichting (Priemus, 1993a). Hij schetste hoe achtereenvolgens de bedden, de kasten en de wand-, vloeren en plafondafwerking inmiddels tot de inrichting van de woning zijn gaan behoren. Ook de keukeninrichting lijkt op niet al te lange termijn dezelfde weg te gaan. Doordat deze woningonderdelen als massa-product voor de consument op de markt komen en vaak ook zonder problemen in en uit de woning zijn te plaatsen, is er sprake van 'inrichting'.

In de rechtspraktijk wordt daarover anders gedacht. Door Adriaansens is beschreven hoe in de jurisprudentie steeds meer woningonderdelen worden 'nagetrokken', omdat ze volgens de verkeersopvatting een wezenlijk onderdeel van de woning zouden vormen. Aanvankelijk werd een oliestookinrichting niet nagetrokken, ook een los blad, geiser en wastafels bleven vóór de Tweede Wereldoorlog voor natrekking bespaard. Maar later gold dat voor sanitair niet meer; in 1981 werd zelfs een keukeninstallatie nagetrokken. Volgens Adriaansens had de verkeersopvatting de afgelopen decennia een olievlek-werking. Hoe demontabel ook, volgens de verkeersopvatting vormen veel elementen een bestanddeel van de woning en worden dus nagetrokken (Adriaansens, 1985a: 4-6).

Deze tegengestelde beweging 'van inbouw naar inrichting' (volgens de volkshuisvestingspraktijk) en 'van inrichting naar bestanddeel van de woning' (volgens de verkeersopvatting in de rechtspraktijk) speelt de zelfwerkzame huurder behoorlijk parten. De stand van de techniek en het produktaanbod maken het voor huurders steeds aantrekkelijker om zelf voorzieningen in de woning aan te brengen. De problemen bij het einde van de huurovereenkomst worden echter groter, omdat met betrekking tot steeds meer woningonderdelen wordt geoordeeld dat deze door natrekking eigendom van de verhuurder worden.

De oplossing van dit dilemma kan worden gevonden als het voor huurders technisch eenvoudiger wordt om woningonderdelen mee te verhuizen en de rechtspraktijk deze toenemende verschuiving van 'inbouw naar inrichting' volgt. Als de inbouwproducten gemakkelijk verwijderbaar zijn en hierbij geen schade wordt toegebracht aan de

woning, kan de vertrekkende huurder de onderdelen meenemen in de verhuishuiswagen en eventueel herplaatsen in de nieuwe woning, als deze daartoe mogelijkheden biedt. Daarbij zal de verkeersopvatting van de rechtspraak moeten aansluiten, dat wil zeggen dat meer rekening moet worden gehouden met demontabelheid en verwijderbaarheid van woningonderdelen en dat minder tot de vaste inrichting moet worden gerekend.

- paradox van de vrijheid voor huurders

Een belangrijke motivatie van huurders om te doe-het-zelven is keuzevrijheid. Wanneer sociale verhuurders hun huurders die mogelijkheid bieden moeten goede afspraken worden vastgelegd over het toestemmingsbeleid, de oplevering van de woning aan het einde van de huurovereenkomst en de eventuele overname van zelf aangebrachte voorzieningen. Dan komt een doe-het-zelvende huurder later niet voor verrassingen te staan en kan een komende huurder een betere afweging maken ten aanzien van het al dan niet accepteren of overnemen van de door de vertrekkende huurder aangebrachte voorzieningen.

Het strekt niet alleen de verhuurder, als eigenaar van de woning, maar juist de huurders tot voordeel als het zelfwerkzaamheidsbeleid van de verhuurder eenduidig is. Om vrijheid in en zeggenschap over de woning in de vorm van zelfwerkzaamheid te realiseren is dus een heldere ordening nodig die privaatrechtelijk en publiekrechtelijk hecht is verankerd.

Als centrale probleemstelling van het onderzoek was geformuleerd:

Welke (woon)technische veranderingen brengen bewoners in de sociale huursector op eigen initiatief, voor eigen rekening en eigenhandig aan en welke endogene en exogene factoren beïnvloeden de aard en omvang van deze zelfwerkzaamheid positief of negatief en welke perspectieven zijn er voor doe-het-zelven in de sociale huursector?

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het niet blijkt te ontbreken aan het vermogen en de wil van huurders om te doe-het-zelven. Ook de woning hoeft op zich geen probleem te zijn. Door ontwerpers, bouwers en toeleveringsindustrie wordt hard gewerkt aan de realisatie van veranderbare woningen en verbetering van het doe-het-zelf-aanbod. Maatschappelijke ontwikkelingen, zoals individualisering en emancipatie dragen hieraan bij.

De bottleneck wordt gevormd door de juridische factoren. Omdat een huurder klust in en aan de woning, die geen eigendom is. In tegenstelling tot een eigenaar-bewoner, die geheel voor eigen rekening en risico zelf voorzieningen aan de woning aanbrengt, ligt dat voor een huurder gecompliceerder. De rechtspraktijk verschaft geen duidelijkheid over het recht op een vergoeding voor zelf aangebrachte voorzieningen, maar in de praktijk kan veel worden geregeld tussen vertrekkende huurder, verhuurder en komende huurder.

Bij een terugblik op de in hoofdstuk 1 gepresenteerde verschillende visies ten aanzien van zelfwerkzaamheid kan het volgende worden geconstateerd:

- voor de 'zwarte kijk', die ervan uitgaat dat doe-het-zelven een bedreiging vormt voor de bouwnijverheid en onder andere zou aanzetten tot zwart werken en beunhazerij wordt in dit onderzoek geen bevestiging gevonden. Doe-het-zelvende huurders verrichten vooral werkzaamheden in de sfeer van de afwerking, waarvoor geen specifieke bouwvak-deskundigheid nodig is. Als doe-het-zelvers hulp krijgen is dat vooral van familie en vrienden.

Bovendien is gebleken dat er sinds de jaren zestig in de doe-het-zelf-branche een enorme omzet-stijging heeft plaatsgevonden;

- voor de 'paternalistische kijk', die veronderstelt dat doe-het-zelven kan leiden tot bouw- en woontechnische gebreken en ongelukken en een bedreiging vormt voor de kwaliteit van de volkshuisvesting, is ook geen overtuigend bewijs gevonden. De aard en omvang van zelfwerkzaamheid in de sociale huursector betreft voornamelijk de afwerking van de woning. Ingrijpende wijzigingen van bijvoorbeeld keukens en badkamers worden door huurders slechts sporadisch aangebracht. Wel vormen de vele ongelukken tijdens het doe-het-zelven (bijvoorbeeld met het Stanley-mes) een bron van zorg;
- van de 'cynische kijk', die de bezuinigingsdrift van de overheid als uitgangspunt neemt om zelfwerkzaamheid te stimuleren, is in zekere zin het tegenovergestelde gebleken. Het Rijksbeleid biedt geen stimulans om te doe-het-zelven, maar remt het ook niet af. Bovendien kon de Rijksoverheid onder voorgaande objectsubsidie-regelingen meesnoepen van door zelfwerkzaamheid bereikte besparingen op de stichtingskosten. Dat is nu niet meer zo;
- de 'argeloze kijk', die een relatie legt met de emancipatorische kant van zelfwerkzaamheid en stelt dat technische, juridische en financiële barrières zouden moeten worden geslecht om bewoners zeggenschap te geven over hun woning en hun mogelijkheden te bieden de woning zelf vorm te geven en de 'structurele kijk', die zelfwerkzaamheid een plaats geeft bij de groei van de huishoudelijke en informele sector versus de afkalving van de markt en overheid, sluiten het best aan bij de conclusies van deze studie.

Deze twee visies kunnen worden samengebracht onder de term 'consumentgerichte kijk'. De toenemende (financiële) verzelfstandiging van woningcorporaties zal moeten leiden tot een meer klantvriendelijke opstelling naar hun huurders.

Zelfwerkzaamheid in de sociale huursector is een uit maatschappelijke ontwikkelingen voortkomend verschijnsel, waarmee verhuurders in toenemende mate rekening moeten houden.

SAMENVATTING

In 1983 startte een onderzoeksgroep onder leiding van prof.dr.ir. H. Priemus in het kader van de zogenaamde Vrije Beleidsruimte (VBR) van de Technische Universiteit Delft een meerjarig onderzoek naar zelfwerkzaamheid in de volkshuisvesting. Het VBR-onderzoek, dat bestond uit een aantal theoretische studies en case-studies in zowel de huur- als koopsector, werd de kapstok voor verschillende andere onderzoeken in opdracht van derden met betrekking tot het thema doe-het-zelf, die verspreid over een periode van een kleine tien jaar zijn uitgevoerd bij het Onderzoeksinstituut OTB.

Er bleek dat de belangrijkste verschillen in mogelijkheden van huurders en eigenaar-bewoners om zelfwerkzaam te zijn, worden veroorzaakt door de afhankelijke positie, die huurders over het algemeen innemen. In tegenstelling tot een eigenaar-bewoner, die geheel voor eigen rekening en risico zelf in de woning aan de slag gaat, klust een huurder in een woning, die niet zijn eigendom is.

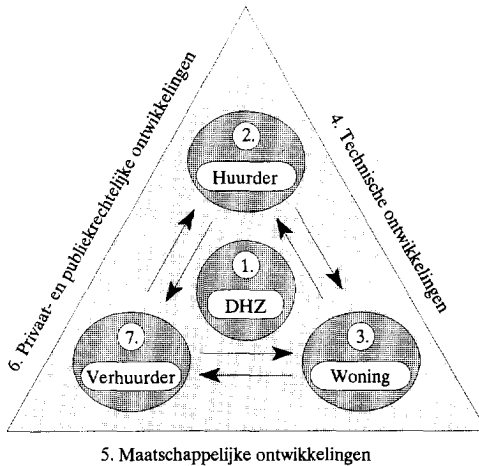
Dit onderzoek maakt de balans op van verschillende studies, waarmee inzicht is verkregen in de factoren, die een stimulerende of remmende werking hebben (gehad) op huurderszelfwerkzaamheid.

In de inleiding van dit rapport is een model geschetst van de endogene en exogene factoren, die van invloed zijn op zelfwerkzaamheid in de sociale huursector. Vervolgens zijn stuk voor stuk de verschillende onderdelen van het model aan de orde gekomen om een verklaring te vinden van de geconstateerde aard en omvang van huurderszelfwerkzaamheid.

De centrale probleemstelling luidde:

Welke (woon)technische veranderingen brengen bewoners in de sociale huursector op eigen initiatief, voor eigen rekening en eigenhandig aan en welke endogene en exogene factoren beïnvloeden de aard en omvang van deze zelfwerkzaamheid positief of negatief en welke perspectieven zijn er voor doe-het-zelven in de sociale huursector?

Afb. 9.1 Zelfwerkzaamheid in perspectief



Uit de probleemstelling zijn de volgende vragen afgeleid.

- 1 - Wat is de aard en omvang van zelfwerkzaamheid in de sociale huursector?
- 2 - Wat zijn de kenmerken van zelfwerkzame huurders?
- 3 - Welke invloed hebben het ontwerp en de constructie van woningen op de zelfwerkzaamheidsactiviteiten van huurders?
- 4 - Welke technische ontwikkelingen zijn van belang in het kader van zelfwerkzaamheid en veranderbare woningen?
- 5 - Welke maatschappelijke ontwikkelingen beïnvloeden de behoefte aan zelfwerkzaamheid en veranderbare woningen?
- 6 - Welke privaat- en publiekrechtelijke ontwikkelingen spelen een rol bij zelfwerkzaamheid?
- 7 - Welk beleid voeren sociale verhuurders ten aanzien van zelfwerkzaamheid in verband met een verantwoord beheer van hun woningbezit?
- 8 - Welke perspectieven kunnen worden geschetst ten aanzien van huurderszelfwerkzaamheid?

1. aard en omvang van zelfwerkzaamheid in de sociale huursector

Tot aan het midden van de jaren zeventig was de omzet van de doe-het-zelf-branche gering. Daarna was er, met uitzondering van een lichte terugval begin jaren tachtig, een gestage groei van de omzetcijfers. Vanaf 1984 is er een gemiddelde stijging van een kleine 5% per jaar geweest; in 1992 bedroeg de totale omzet in Nederland ruim 5,3 miljard gulden.

Eind jaren tachtig zijn twee landelijk representatieve onderzoeken uitgevoerd naar doe-het-zelfactiviteiten van bewoners (Baartmans e.a., 1987; Bunk, 1989). In beide onderzoeken wordt geconcludeerd dat eigenaar-bewoners ongeveer twee keer zoveel karweiën in hun woning uitvoeren als huurders. Wanneer onderscheid wordt ge-

maakt in verschillende categorieën karweien, blijken eigenaar-bewoners ten opzichte van huurders vooral (technisch) ingewikkelde klussen aan de schil en draagstructuur aan te pakken. Voor wat betreft de binnenafwerking van de woning is er weinig verschil tussen de activiteiten van eigenaar-bewoners en huurders.

Bij twee case-studies, een woningdossier-onderzoek en bewonersenquête in een ERA-flat in Zoetermeer en de analyse van taxatierapporten van de zogenaamde Morgenstondflats in Den Haag, is materiaal verzameld over de door huurders zelf aangebrachte voorzieningen en eigen investeringen. Ook hieruit bleek dat huurders zich vooral richten op de afwerking van de woning. Er is slechts een kleine groep huurders (grootweg 10%), die aanzienlijke investeringen in hun woning pleegt en dan met name in een luxe keuken of badkamer.

2. kenmerken van zelfwerkzame huurders

De belangrijkste reden van huurders om zelfwerkzaamheidsactiviteiten in hun woning te verrichten is mogelijke kostenbesparing. Een tweede belangrijk motief is de mogelijkheid van eigen keuze. Aan de andere kant besteden huurders bepaalde werkzaamheden aan hun woning uit, omdat ze zichzelf ertoe niet in staat achten en/of dat anderen het beter kunnen. Tenslotte is van belang dat het voor bepaalde werkzaamheden (bijvoorbeeld gas en elektra) verplicht is deskundige hulp in te roepen.

De handigheid van huurders en die van eigenaar-bewoners verschillen weinig. Een kwart van de Nederlanders vindt zichzelf een 'volstrekte leek'. Minder dan de helft noemt zich een 'gelegenheds doe-het-zelver' en een klein kwart zegt een 'geofend doe-het-zelver' te zijn. Slechts 6% is volgens zichzelf een 'vakman'.

De mate van handigheid kan worden afgemeten aan de aard van de werkzaamheden, die men zegt zelf te kunnen uitvoeren. Coolen en Hilkuysen (1992) voerden een niet-metrische principale componenten analyse uit van vier verschillende case-studies, waarbij de bewoners in meer of mindere mate zelfwerkzaam zijn geweest. Zij destilleerden vijf clusters van werkzaamheden, waarvan de rangorde zich kenmerkt door het risico en de benodigde kennis en ervaring. Van meeste naar minste handigheid betreft het de groepen 'gasfitterswerk'; 'installateurs-, schoorsteenveeg- en isolatiewerk'; 'stucadoor-, metsel-, tegel- en (complex) timmerwerk'; 'eenvoudig timmerwerk' en 'afwerking'.

Wanneer sociaal-economische kenmerken van doe-het-zelvers in beschouwing worden genomen, blijkt het verschijnsel zelfwerkzaamheid in de loop der tijd te zijn verspreid onder verschillende lagen van de bevolking. Daarbij blijkt tevens dat de hoeveelheid vrije tijd weinig invloed heeft op de mate van zelfwerkzaamheid in tegenstelling tot de omvang van het besteedbaar inkomen.

In het algemeen is de gemiddelde doe-het-zelver een bezige bij.

3. kenmerken van veranderbare woningen

Aan de hand van negen praktijkvoorbeelden van woningbouwprojecten, waar is gestreefd naar een vergroting van de keuzevrijheid van de bewoners ten aanzien van de indeling, uitrusting en inrichting van de woning, is onderzocht welke factoren een woning veranderbaar maken voor bewoners.

Architect Van der Werf was midden jaren zeventig de eerste, die in Nederland een project realiseerde volgens de methodiek van een scheiding tussen drager en inbouw. De achterliggende gedachte hiervan is gebaseerd op een scheiding in beslissingsbevoegdheid, met als doel de zeggenschap van de individuele bewoners te vergroten. Volgens de scheiding-drager-inbouw-methode wordt de keuze van de individuele bewoners niet beperkt door een aantal vooraf bepaalde basisvarianten, maar is men geheel vrij in de keuze van de woningplattegrond.

Er zijn drie projecten van Van der Werf geëvalueerd. Het eerste project, Molenvliet in Papendrecht, had een tamelijk smalle traveemaat. Die blijkt het aantal wezenlijk verschillende typen woningplattegronden aanzienlijk te beperken. Bij het project Lunetten 4D in Utrecht was er een bredere traveemaat, waarbij veel meer basisvarianten mogelijk bleken. Het project Keyenburg in Rotterdam is geheel bestemd voor de huisvesting van één- en tweepersoonshuishoudens. Er zijn smalle kavels ontworpen, waarbij in principe één HAT-eenheid per travee kan worden gerealiseerd. Ofschoon de bewoners zeer veel vrijheid kregen ten aanzien van de indeling van hun woning, viel die feitelijk tegen, omdat het 'woekeren' met de ruimte werd.

Ten tijde van de vroege experimenten met scheiding-drager-inbouw schoten de beschikbare inbouwsystemen en -produkten tekort.

Door een aantal vertegenwoordigers van onder andere architecten-, bouw- en onderzoeksbureaus is begin 1984 het initiatief genomen om het scheiding-drager-inbouw-principe nieuw leven in te blazen onder de naam 'Open Bouwen'.

In het kader van dit onderzoek zijn ook zes projecten behandeld, waarvan de verschillende ontwerpers zijn uitgegaan van een plattegrond-systematiek, waarbij een aantal elementen vastligt, terwijl de restruimte voor de bewoners vrij indeelbaar is. De onderzochte projecten, die dateren van begin jaren zeventig tot eind jaren tachtig, zijn samengebracht onder de term 'flexible fixation'.

Het basisprincipe van de plattegrond van de onderzochte zes projecten berust op het toepassen van een relatief brede kavelstructuur, waarbij de voorzieningen (natte ruimten en hoofdleidingkoker) centraal in de woning zijn gesitueerd. Aan de voor- en achtergevel ontstaan hierdoor vrij indeelbare ruimten.

Het project Honingerdijk in Rotterdam wordt in verschillende bruikbaarheidsonderzoeken hoog gewaardeerd om het feit dat veel ruimten met elkaar kunnen worden gecombineerd. Bij het project Klarendal in Arnhem vormt de centrale installatie-kern met daarin de keuken, vanwege de grote omvang ervan een obstakel voor vrije indeelbaarheid.

Om multifunctionaliteit van woonruimte te realiseren is het van groot belang dat de bewoners naar eigen inzicht kunnen bepalen welke ruimte als woonvertrek wordt gebruikt. Luzia Hartsuyker verdeelde bij haar ontwerp van de 'andere' woning het beschikbaar woonoppervlak gelijkwaardig over de vertrekken, wat resulteerde in een maximale grootte van 17 à 18 m² per vertrek. De bewoners zeggen nu daardoor een vertrek te missen, dat groot genoeg is als gemeenschappelijke woonruimte.

Bij drie van de zes onderzochte projecten zijn schuifwanden toegepast. Bij het project Honingerdijk in Rotterdam en de schuifdeurwoningen in Amsterdam staan de

bewoners er zeer positief tegenover en maken ze er veel gebruik van. Bij het project De Punt-Komma in Den Haag worden de schuifwanden niet wezenlijk anders gebruikt dan traditionele deuren.

De schuifwanden van de schuifdeurwoning in Amsterdam zijn zodanig ontworpen, dat ze vanuit de wanden van de centrale installatiekern schuiven. Ze vragen geen extra ruimte. Zowel de wand in het project Honingerdijk als die van De Punt Komma schuiven daarentegen voorlangs en maken de desbetreffende muren onbruikbaar voor meubilering.

Om de gebruiksmogelijkheden van een woning te vergroten, wordt veel belang gehecht aan een zekere autonomie van vertrekken, daarvoor moeten de verschillende verblijfsruimten zoveel mogelijk onafhankelijk van elkaar toegankelijk zijn. Vier van de zes beschreven projecten voldoen aan deze voorwaarde. De schuifdeurwoningen in Amsterdam vormen in dit opzicht een uitzondering. De verkeersruimte is hier tot een minimum beperkt, wat heeft geresulteerd in een ontwerp, waarbij de slaapkamers uitsluitend via de woonkamer of keuken bereikbaar zijn. Geen enkel van de ondervraagde één- en tweepersoonshuishoudens vindt dit echter een bezwaar.

Bij De Punt Komma in Den Haag is de autonomie van de slaap- en woonvertrekken gebaseerd op een mogelijke scheiding in een mannen- en vrouwengebied binnen de woning. Hiervan wordt geen gebruik gemaakt.

4. technische ontwikkelingen

Behalve de eigenschappen van huurders zelf en de verandermogelijkheden van hun woning (de zogenaamde endogene factoren) spelen de technische en maatschappelijke ontwikkelingen in het algemeen (als exogene factoren) een belangrijke rol voor de ontplooiingsmogelijkheden van zelfwerkzaamheid van huurders.

Het blijkt de huurders niet te ontbreken aan gereedschap om te doe-het-zelven. Voor hun aankopen kunnen doe-het-zelvers terecht bij een kleine vijf duizend winkels op dit gebied. Het totaal aantal winkels is in de periode 1985-1992 nagenoeg constant gebleven. Er is wel een verschuiving in de verdeling van de omzet tussen de verschillende winkeltypen gaande. Ofschoon de bouwmarkten slecht een kleine 10% van het totaal aantal doe-het-zelf-winkels beslaan, hebben ze in de afgelopen jaren een aandeel van bijna 50% in de totale omzet vergaard. De bouwmarkten kenmerken zich door een grote produktdiversificatie, waardoor de klant onder één dak alles kan vinden wat er voor een bepaalde klus nodig is. De Rabobank voorspelt voor de komende jaren een verdere schaalvergroting.

Aansluitend bij de in hoofdstuk vier beschreven ervaringen met veranderbare woningen zijn twee innovatieve flexibele bouwsystemen besproken. Esprit en Matura zijn voorbeelden van nieuwe systemen, die scheiding van drager en inbouw mogelijk maken.

Bij het Esprit-systeem werken verschillende (inbouw)fabrikanten aan de ontwikkeling van stekkerklare produkten. Al naar gelang de behoefte van de bewoners kunnen produkten van de Esprit-groep in de woning worden 'geplugd'. Het Matura-systeem is een intermediair-systeem tussen de drager en willekeurig welk inbouwprodukt.

5. maatschappelijke ontwikkelingen

Er is geconcludeerd dat een toename van doe-het-zelven eerder voortkomt uit een ruimer besteedbaar budget van de doe-het-zelver dan uit een toename van de vrije tijd. De welvaarts groei van de afgelopen decennia zal daarom hebben bijgedragen aan de grote toename van de omzet in de doe-het-zelf-branche sinds de jaren zestig. Daarnaast zijn bewoners kritischer en mondiger geworden. Huurders hechten groot belang aan het zelf kunnen kiezen van de indeling, uitrusting en inrichting van hun woning. Verhuurders nemen - mede door de woningmarktstandigheden - een steeds meer klantgerichte houding aan. Het tegemoetkomen aan bewonerswensen en het verhuren van veranderbare woningen is daarvan een voortvloeisel.

Daarnaast zijn drie maatschappelijke factoren genoemd, die een verklaring vormen voor de toenemende vraag naar veranderbare woningen.

In de eerste plaats neemt de pluriformiteit van huishoudens in Nederland toe. In 1960 bestond ruim de helft van de huishoudens nog uit gezinnen met kinderen. Vijftwintig jaar later is hun aandeel gestaag gezakt tot een derde. In de tweede plaats vervaagt binnen de gezinshuishoudens het traditionele rolpatroon tussen man en vrouw. In Nederland wordt het steeds gangbaarder dat vrouwen deelnemen in het arbeidsproces. Met het afnemen van het relatieve aandeel traditionele gezinshuishoudens neemt de behoefte aan niet-traditionele woningplattegronden toe. Tenslotte wordt de woning belangrijker als werkplek. Voor 1991 schatten Sombroek en Kaptein dat er 75.000 mensen tele-thuiswerken en ze voorspellen dat telewerk in de toekomst zal toenemen (Sombroek en Kaptein, 1992: 32). Meijer et al. concluderen dat 25% van de totale actieve beroepsbevolking zeker in aanmerking komt voor telewerken en 37% waarschijnlijk, althans voor 20% van de werktijd (Meijer e.a., 1992: 15-17). Lansman, directeur van het Platform Telewerken Nederland in Zoetermeer, schat dat in de periode 1994-1996 het aantal telewerkers in Nederland zal stijgen van 75.000 naar 200.000 (Kocks, 1993: 19). Als er voor het tele-thuiswerk geen aparte werkruimte beschikbaar is, worden de collectieve woongedeeltes voor de duur van het thuiswerken geheel of gedeeltelijk aan hun woonfunctie onttrokken. Het tele-thuiswerken levert extra ruimte-behoefte in de woning van ca. 12,5 m² per arbeidsplaats.

6. privaat- en publiekrechtelijke ontwikkelingen

De juridische aspecten blijken een belangrijke remmende factor voor zelfwerkzaamheid in de huursector. Aan het einde van het huurcontract wordt de verhuurder via natrekking eigenaar van de door de huurder aangebrachte voorzieningen. De vertrekkende huurder heeft wel het recht de voorzieningen mee te nemen (mits er geen schade wordt aangebracht), maar recht op een vergoeding is er strikt juridisch gezien niet. Daarentegen mag de verhuurder wel een hogere huur vaststellen, als de voorzieningen een hogere (punten)kwaliteit opleveren, zelfs als de komende huurder voor dezelfde vergoedingen een overnameprijs heeft betaald.

In een spraakmakende zaak in Amsterdam, waarbij het om een overnamevergoeding van f. 17.500 en een verdubbeling van de huur ging, moest de vertrokken huurder uiteindelijk een belangrijk deel van de verkregen overnamevergoeding terugbetalen.

Om deze weliswaar rechtmatige - maar tegen het rechtsgevoel indruisende - gang van zaken te voorkomen, kunnen vooraf afspraken gemaakt worden tussen de zelfwerkzame huurder en verhuurder. Wanneer de huurder vooraf toestemming vraagt voor zijn activiteiten en de verhuurder bereid is tot analoge toepassing van art. 15 lid 3 HPW, zodat wordt gedaan alsof de opvolgende huurder de overgenomen voorzieningen zelf heeft aangebracht, komen geen van de partijen later voor verrassingen te staan. Op deze manier is ook juridisch de weg geopend voor een overnamevergoeding van de kant van de opvolgende huurder, hetgeen in de praktijk al zo veelvuldig voorkomt.

Voor wat betreft de financiële problemen van huurderszelfwerkzaamheid is de afgelopen jaren een aantal barrières geslecht. De achtereenvolgende wijzigingen van de methodiek waarmee de aanvangshuur wordt vastgesteld hebben ertoe geleid dat zelfwerkzaamheidsbesparingen op de stichtingskosten niet meer voor een deel weglekken door een verlaging van de objectsubsidie.

In mindere mate geldt dit voor de Individuele Huursubsidie. Huurders met recht op IHS, die door hun doe-het-zelf-arbeid eventueel een lagere huur bewerkstelligen, hebben minder netto voordeel doordat ook minder IHS wordt ontvangen. Vanwege de aangescherpte kwaliteitskorting in de IHS-regelgeving is dit probleem weliswaar minder geworden maar het is niet weggenomen.

7. zelfwerkzaamheidsbeleid van sociale verhuurders

Uit een schriftelijke enquête, die in 1984 door het Onderzoeksinstituut OTB is gehouden onder alle bij het NCIV en de NWR aangesloten sociale verhuurders, bleek dat destijds ruim een derde van de respondenten in het huurreglement een passage met betrekking tot zelfwerkzaamheid had opgenomen. Uit de vraag naar het feitelijke toestemmingsbeleid kwam naar voren dat de verhuurders zwaar tilden aan problemen, die kunnen ontstaan bij mutatie.

In het geval dat de vertrekkende huurder de zelf aangebrachte voorzieningen niet 'wegbreekt', zei 82% van de respondenten, dat de overname tussen de huurders onderling werd geregeld. Bijna de helft van de respondenten meldde dat het voorkwam dat de verhuurder zelf de voorzieningen overnam, zonder hiervoor een vergoeding te betalen. Iets meer dan een kwart van de verhuurders antwoordde de voorzieningen tegen een vergoeding over te nemen. Als belangrijkste probleem voor een vergoeding van de kant van de verhuurder, zag men de kans dat de woning buiten het bereik van de doelgroep zou vallen als de vergoeding wordt doorberekend in een huurverhoging.

Na het onderzoek in 1984 zijn door de koepelorganisaties van woningcorporaties (NCIV en NWR) en de landelijke huurdersorganisatie (de Woonbond) voorstellen ontwikkeld voor het zelfwerkzaamheidsbeleid van sociale verhuurders. Vooral het NCIV heeft hierbij een voortrekkersrol vervuld.

Van de verschillende beleidsvoorstellen van het NCIV, de NWR en de Woonbond is in dit onderzoek het onderwerp 'overnamevergoeding' eruit gelicht, omdat bij het

uitblijven van een wettelijke regeling, afspraken hierover tussen vertrekkende huurder, nieuwe huurder en verhuurder van groot belang zijn.

Zowel van de kant van de verhuurders als van de huurders wordt ervoor gepleit dat in het geval dat de zelf aangebrachte voorzieningen verbeteringen betreffen, de verhuurder hiervoor een vergoeding betaalt aan de vertrekkende huurder. Voor een overname door de komende huurder voelen alle partijen minder.

De afgelopen jaren heeft een aantal sociale verhuurders ten aanzien van huurderszelfwerkzaamheid een stimulerend beleid gevoerd. De ervaringen bij acht verschillende, illustere praktijkvoorbeelden zijn beschreven: het Jubileumplan in Huizen, een project met afbouwoningen aan de Spilstraat in Den Haag, een vergoedingsregeling voor zelf aangebrachte voorzieningen bij renovatie in de gemeente Den Haag, het overnamebeleid van Woningstichting ECW in Emmen, de 'kruisjeslijst' van SVW in Tilburg, de pioniersrol van Woningbouwvereniging Oost-Flevoland in Dronten, de 'normhuur' van de Stichting Centrale Woningzorg in Amersfoort en het initiatief voor casco-huur van Woningbouwvereniging Het Oosten in Amsterdam.

8. perspectieven

De staatssecretaris van Volkshuisvesting bepleit in zijn circulaire MG 88-54, dd. 14 december 1988, die hij heeft rondgestuurd naar aanleiding van de behandeling in de Tweede Kamer van zijn notitie 'Zelfwerkzaamheid in de woningbouw', dat de eventuele problemen van huurderszelfwerkzaamheid in een drie-partijen-overleg tussen vertrekkende huurder, verhuurder en opvolgende huurder worden opgelost.

Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is niet bereid om zelfwerkzame huurders met recht op IHS tegemoet te komen door middel van een eventuele speciaal op de situatie van zelfwerkzaamheid afgestemde aanpassing van het IHS-regime.

De IHS is, volgens de staatssecretaris, een 'vangnetconstructie' voor de laagste inkomens. Eventuele gevolgen voor de IHS dienen voor de bewoners een gegeven te zijn bij hun afweging al of niet zelfwerkzaam te zijn, vindt hij.

In het laatste hoofdstuk van dit rapport is ook een beschouwing gegeven over de vraag van bewonerszijde naar scheiding-drager-inbouw en Open Bouwen. In 1985 en 1988 zijn onderzoeken gepubliceerd over dit onderwerp (Van der Meer en Storms, 1985; Schoorl en Klüppel, 1988).

Van der Meer en Storms constateerden bij bewoners een zeer grote belangstelling voor de mogelijkheid om zelf de indeling van de woning te kunnen bepalen en inbouwelementen te kunnen kiezen. Als marktstrategie voor de verkoop van inbouwproducten stelden ze voor veel aandacht te besteden aan voorlichting en presentatie van de producten, vooral de eigenschappen 'verplaatsbaarheid' en 'verhuisbaarheid' te benadrukken, de negatieve vooroordelen te doen veranderen en een adequate distributie van de producten te regelen.

Schoorl en Klüppel concludeerden uit hun omvangrijker en representatiever consumentenonderzoek, dat er een kleine groep actieve belangstellenden is ten aanzien van

Open Bouwen. Om hen beter te bereiken is het volgens de onderzoekers niet zozeer noodzakelijk dat de positieve aspecten van Open Bouwen worden benadrukt, maar juist de negatieve aspecten worden ontzenuwd. Voor de grotere groep consumenten met een latente vraag, is er behoefte aan concrete praktijkvoorbeelden.

Aan de hand van de resultaten van drie verschillende case-studies van het Onderzoeksinstituut OTB is vervolgens geconcludeerd dat er zowel bij sociale verhuurders als huurders weinig enthousiasme is voor een vorm van cascohuur, waarbij het casco wordt gehuurd en de bewoner eigenaar is van de inbouw. Hun negatieve oordeel baseren de respondenten op verwachte problemen bij overname en een overnamevergoeding. Wil cascohuur van de grond komen, dan is oplossing van deze problemen noodzakelijk.

Uit een rondetafelgesprek tussen vertegenwoordigers van verhuurders, huurders, politiek en wetenschap, onder leiding van Van Leeuwen van het NCIV kwam naar voren dat Open Beheer, waaronder wordt verstaan een meer open opstelling van de verhuurder naar de huurders, een logische vervolgstap is om de doelstellingen van het Open Bouwen in de beheerpraktijk gestalte te geven.

Een concrete invulling van Open Beheer vormt een beleid, waarbij soepeler wordt omgegaan met door huurders zelf aangebrachte voorzieningen.



*Goed gereedschap is
het halve werk.*

BIJLAGE 1

BELANGRIJKSTE OTB-PUBLIKATIES MET BETREKKING TOT ZELFWERKZAAMHEID IN DE VOLKSHUISVESTING IN CHRONOLOGISCHE VOLGORDE

Groetelaers, P., 1981, Een toekomst voor zeggenschap van bewoners bij cascobouw, **Bouw**, 36, nr. 19, pp. 35-39.

Groetelaers, P., en H. Priemus, 1982, In één op de acht gemeenten is cascobouw gerealiseerd, **Bouw**, 37, nr. 24, pp. 21-24.

Adriaansens, C.A., P. Groetelaers en H. Priemus, 1983, Praktijk van de cascobouw loopt achter op de theorie, **Bouw**, 38, nr. 6, pp. 45-47.

Adriaansens, C.A., P. Groetelaers en H. Priemus, 1983, In- of nabouwpakketten voor huurders van cascowoningen, **Bouw**, 38, nr. 7, pp. 47-49.

Groetelaers, P., G.C. Jense en H. Priemus, 1983, **Dokumentatie konfrontatiecollege**, Delft, april.

Groetelaers, P., en H. Priemus, 1983, **Inleidingen konfrontatiecollege**, Delft, april.

Priemus, H., 1984, Groei DHZ-sector vraagt om beleid van overheid, **Bouw**, 39, nr. 8, 14 maart, pp. 45-46.

Metselaar, A., 1984, Cascohuur vooral interessant voor overheidsfinanciën, **Bouw**, 39, nr. 8, 14 maart, pp. 47-49.

Priemus, H., 1984, **Zelfwerkzaamheid in de volkshuisvesting; inleidende analyse**, working paper 1 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Groetelaers, P., 1984, **Evaluatie van het project 49 casco-koopwoningen te Kockengen**, working paper 3 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Hoenderdos, A.L.M., en A.W.C. Metselaar, 1984, **Zelfwerkzaamheid sociale huursector. Verhuurders blijven achterdochtig**, **Bouw**, 41, nr. 22, 25 oktober, pp. 12-14.

Hoenderdos, A.L.M., en A.W.C. Metselaar, 1985, **Huurders-zelfwerkzaamheid in een ERA-flat te Zoetermeer**, working paper 4 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Adriaansens, C.A., 1985, **Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen**, working paper 7 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Metselaar, A.W.C., en A.L.M. Hoenderdos, 1986, Multistorey self help Zoetermeer, The Netherlands, **Open House International**, 11, nr. 3, pp 49-55.

Hoenderdos, A.L.M., en A.W.C. Metselaar, 1986, **Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders bij huurderszelfwerkzaamheid**, working paper 8 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Baartmans, K., F. Meijer en A. van Schaik, 1986, **Woningonderhoud en informele sektor: een verkennend onderzoek naar de ontwikkeling van de verhouding tussen het formele en informele woningonderhoud**, reeks Volkshuisvesting in theorie en praktijk, deel 11, Delft (DUP).

Baartmans, K., F. Meijer en A. van Schaik, 1987, **Zelfwerkzaamheid, woningonderhoud en bouwwerkgelegenheid**, reeks Volkshuisvesting in theorie en praktijk, deel 14, Delft (DUP).

Bokhoven, J.H.M. van, en P. Groetelaers, 1987, **Vroege experimenten met zelfwerkzaamheid in Nederland**, working paper 2 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Meijer, F., 1987, **Zelfwerkzaamheid en renovatie. Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen en zelfwerkzaamheid bij renovatie van aangekocht particulier bezit in de gemeente Den Haag**, working paper 10 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Graafland, A., 1987, **Zelfwerkzaamheid in de woonomgeving; de omvang in Nederland, de houding van gemeenten en bewoners**, working paper 11 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Graafland, A., 1987, **Zelfwerkzaamheid van bewoners in de woonomgeving, Stedebouw en Volkshuisvesting**, 68, april, pp. 129-133.

Graafland, A., 1987, **Evaluatie experimenteel drager-inbouw project in Dronten: Ex 82/06 'Naar flexibel wonen'**, working paper 13 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Priemus, H., en A.W.C. Metselaar, 1987, **Self-help and new rented dwellings in the Netherlands**, **Open House International**, 12, nr. 4, pp. 12-17.

Metselaar, A., 1987, **Zelfwerkzaamheid bij beheer en ontwikkeling van huurwoningen, belemmeringen en perspectieven**, Den Haag, (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer).

Adriaansens, C.A., en C. Hillenaar, 1988, **Open bouwen en privaatrecht**, Maastricht/Delft (DUP).

Priemus, H., J.H.M. van Bokhoven en P. Groetelaers, 1989, **Evaluatie van zelfwerkzaamheidsprojecten in de premie-A-koopsector in de Rotterdamse wijken Zevenkamp en Beverwaard**, working paper 5 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Priemus, H., 1989, **Combination of modern building techniques and do-it-yourself: a new perspective for housing and housing policy in developed and developing countries**, in: **Proceedings of IYSH-international conference on housing planning and design**, vol II, Nanjing (China), pp. 3.66-3.73.

Metselaar, A.W.C., 1989, **Zelfwerkzaamheidsvergoedingen in de sociale huursektor**, working paper 9 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Meijer, F., en A.W.C. Metselaar, 1989, **Het Open Bouwen-concept en de premie-koop-A-sector; analyse van een aantal subsidie-varianten**, OTB-werkdocument nr. 89-03, Delft (DUP).

Metselaar, A.W.C., en F. Meijer, 1990, **Open Bouwen en de sociale huursector**, OTB-werkdocument nr. 90-01, Delft (DUP).

Metselaar, A.W.C., 1990, **Financiële effecten bij celsgewijs renoveren in de naoorlogse voorraad**, OTB-werkdocument nr. 90-02, Delft (DUP).

Priemus, H., en P. Groetelaers, 1990, Self-help for inexpensive owner-occupied dwellings in Rotterdam: an instructive experiment. **Open House International**, 15, 1, pp. 20-30.

Hoenderdos, A.L.M., en A.W.C. Metselaar, 1990, **Cascobouw in de huursector; evaluatie van het jubileumproject van 93 afbouwoningen in Huizen**, working paper 12 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Metselaar, A.W.C., (m.m.v. S. de Graaff), 1991, **Gekwalificeerd adviesrecht van huurders**, OTB-werkdocument nr. 91-10, Delft (DUP).

Kullberg, J., m.m.v. C. Krebber, 1993, **De Punt Komma in de Haagse Schilderswijk; gebruik en waardering van flexibele woningplattegronden door verschillende culturele groepen**, Rotterdam (Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting), januari.

Kullberg, J., en H. Priemus, 1993, **Ruimte voor woonwensen; flexibel ontwerpen, bouwen en beheren**, Rotterdam (SEV).

Priemus, H., 1993, Flexible housing: fundamentals and background, **Open House International**, 18, nr. 4, pp. 19-26.

BIJLAGE 2

TAXATIE VAN DE 'DAGWAARDE VAN DE WONINGVERBETERING', FLATS MORGENSTOND, DEN HAAG

Tabel 1 Afzonderlijke taxatiebedragen voor de vloerafwerking, gordijnen, betimmering, wandafwerking en diversen, geordend naar het totale taxatie bedrag, flats Morgenstond, Den Haag, 1985

vloer- afwerking	gordijnen	betim- mering	wand- afwerking	diversen	totaal
345	350	25	100	0	820
495	175	40	0	150	860
435	0	0	375	160	970
560	0	45	270	110	985
510	95	15	305	280	1205
500	275	60	450	0	1285
670	420	0	50	150	1290
1310	0	0	0	0	1310
840	175	225	155	0	1395
355	265	140	450	210	1420
885	100	0	250	190	1425
430	135	20	700	160	1445
580	0	0	237	634	1451
150	205	340	120	630	1455
915	200	165	60	155	1495
760	90	235	320	100	1505
655	595	140	0	125	1515
770	300	0	380	70	1520
1155	315	0	0	75	1545
875	450	0	125	95	1545
790	580	125	0	55	1550
690	400	0	315	155	1560
1130	0	0	0	400	1570
1010	85	0	300	290	1685
590	970	0	0	165	1725
685	190	210	280	375	1740
1465	60	0	110	115	1750
1070	135	0	345	215	1765
585	325	80	470	345	1800
1080	325	0	265	125	1825
690	150	400	160	455	1855
1220	285	240	125	0	1870
615	475	250	160	380	1880
1425	120	0	270	70	1885
765	305	180	40	600	1890
980	420	0	405	100	1905
940	315	0	320	340	1915
1175	330	175	100	150	1930
755	680	260	100	175	1970
1230	320	0	345	150	2045
975	35	185	275	595	2065
1265	515	0	290	0	2070
1220	160	0	155	550	2085
630	510	315	300	375	2130
950	305	0	575	315	2145
1175	490	10	0	500	2175
1190	690	25	290	0	2195
1030	475	395	310	40	2250
755	200	15	1005	285	2260
1500	0	175	360	250	2285
250	400	350	750	550	2300
965	575	0	425	340	2305
1520	610	0	200	0	2330
790	340	0	1155	50	2335
1380	35	0	585	345	2345
1145	355	40	430	430	2400
1970	360	0	0	75	2405
955	100	1105	130	150	2440
1200	440	10	465	335	2450
935	490	0	590	435	2460
675	370	250	1165	0	2460
1695	410	0	185	185	2475
1660	195	135	285	200	2475
1285	0	15	1000	195	2495
1205	375	155	700	60	2495
1245	415	20	430	425	2535
1440	230	0	720	165	2600
400	200	970	710	355	2635
1035	125	465	705	325	2655

1145	420	110	575	425	2675
1690	250	90	185	460	2675
640	220	850	820	150	2680
1395	555	60	285	420	2715
1580	50	0	390	700	2720
1645	210	210	545	170	2780
1975	450	150	130	100	2805
1385	185	450	420	370	2810
2255	435	15	50	100	2855
1475	100	240	525	520	2860
1150	590	0	765	360	2865
1060	270	415	875	255	2875
1235	700	195	495	260	2885
1450	100	0	900	470	2920
1190	590	235	0	920	2935
1140	0	1020	180	640	2980
1180	685	260	400	520	3045
625	175	275	1565	440	3080
1170	185	200	1200	330	3085
1420	280	375	310	815	3200
1335	280	100	705	780	3200
2180	0	140	570	330	3220
1305	180	310	530	920	3245
1760	80	280	320	815	3255
1870	495	200	440	305	3310
1410	480	255	625	555	3325
2260	200	50	520	295	3325
85	150	655	725	1720	3335
2175	240	0	275	650	3340
1625	300	360	1090	0	3375
1890	690	215	360	255	3410
1210	785	150	920	345	3410
1620	120	25	365	1300	3430
1470	400	55	400	1140	3465
1800	1520	145	0	55	3520
1365	620	400	535	630	3550
1930	370	40	680	500	3570
2095	695	80	625	100	3595
1620	295	185	990	510	3600
2215	280	350	500	260	3605
1790	125	155	560	1025	3655
890	1375	490	530	380	3665
1960	1775	0	0	0	3735
2125	460	190	800	290	3865
2105	545	220	690	330	3890
2490	560	645	220	0	3915
2765	235	160	510	270	3940
1255	1150	330	320	895	3950
1545	245	145	435	1600	3970
1970	735	520	425	320	3970
2040	1530	0	435	0	4005
2285	425	140	650	550	4050
1565	385	680	655	785	4070
1215	825	465	1170	400	4075
2005	325	960	660	145	4095
1910	505	170	635	885	4105
1975	435	610	730	475	4225
1890	380	330	655	1025	4280
1855	440	110	1085	915	4405
3470	635	90	295	0	4490
2625	610	285	495	475	4490
2335	105	950	1125	0	4515
990	435	320	1735	1040	4520
2285	0	365	640	1240	4530
2435	435	425	720	520	4535
2390	470	75	920	755	4610
2065	520	290	735	1020	4630
2860	800	115	290	595	4660
1665	90	0	2020	955	4730
1610	860	425	655	1255	4805
1425	0	1710	1095	595	4825
3595	0	330	475	450	4850
1395	410	1310	1350	445	4910
1305	740	280	960	1965	5250
2340	395	175	900	1480	5290
3470	0	170	635	1145	5420
1210	690	475	2140	1085	5600
3010	480	980	465	785	5720
1680	0	50	750	3575	6055
1945	1810	315	815	1365	6250
2025	490	420	1225	2095	6255
3295	1005	230	735	1085	6350
2705	400	210	960	3285	7560
995	1245	190	950	4370	7750
1250	1390	770	995	3650	8055
1505	405	730	1440	4045	8125
1675	100	255	545	625	8130
1720	225	2540	2550	1140	8175
3435	0	395	1600	2880	8310
815	145	220	950	6900	9030
2250	255	120	650	6155	9430
1335	255	1560	805	5850	9805
2975	175	1005	1800	3950	9905
1215	200	455	1270	6795	9935
2610	235	0	585	6700	10130
gemiddeld:					
1440	385	254	590	768	3438
percentage:					
41,9%	11,2%	7,4%	17,2%	22,3%	

Tabel 2

Taxatiebedragen voor de woonkamer, slaapkamers, keuken, badkamer en toilet, gang en kasten, geordend naar het totale taxatiebedrag, flats Morgenstond, Den Haag, 1985

woon- kamer	slaap- kamers	keuken	badkamer en toilet	gang en kasten	totaal
325	25	370	0	100	820
280	415	95	0	70	860
0	510	160	45	255	970
60	355	60	370	140	985
720	245	65	100	75	1205
250	625	160	100	150	1285
795	335	0	0	160	1290
610	575	125	0	0	1310
870	415	100	25	285	1395
705	135	100	155	325	1420
590	475	160	150	50	1425
135	365	180	10	755	1445
1451	0	0	0	0	1451
450	450	85	430	50	1465
1180	0	150	90	75	1495
300	620	180	170	235	1505
810	455	85	20	145	1515
250	885	205	20	160	1520
1065	320	50	10	100	1545
555	690	130	95	75	1545
425	780	125	40	180	1550
755	440	25	75	265	1560
340	625	180	140	140	1570
590	835	85	0	175	1685
475	900	45	165	140	1725
660	630	100	145	205	1740
910	625	35	15	165	1750
310	765	105	345	240	1765
585	675	220	160	160	1800
655	700	15	0	455	1825
405	345	820	60	225	1855
380	850	180	50	410	1870
560	430	350	100	440	1880
720	465	180	70	450	1885
255	675	535	0	425	1890
765	780	160	0	200	1905
535	815	130	235	200	1915
600	880	150	0	300	1930
950	810	125	25	60	1970
765	720	250	0	310	2045
590	595	110	365	405	2065
1080	825	65	0	100	2070
755	925	120	0	285	2085
180	845	345	385	375	2130
835	740	165	180	225	2145
835	920	80	115	225	2175
1015	850	75	15	240	2195
905	675	140	210	320	2250
405	755	225	455	420	2260
700	800	175	360	250	2285
850	275	550	550	75	2300
975	620	0	570	140	2305
785	955	150	40	400	2330
85	1000	140	720	390	2335
1070	720	200	0	355	2345
465	1250	435	50	200	2400
1740	210	145	75	235	2405
610	680	455	355	340	2440
560	980	150	710	50	2450
830	660	320	70	580	2460
1075	685	250	450	0	2460
775	1525	50	0	125	2475
1055	755	300	60	305	2475
375	1005	320	270	525	2495
900	605	195	320	475	2495
145	1210	90	300	790	2535
595	1025	270	325	385	2600
1225	795	340	225	50	2635
865	510	165	590	525	2655
715	890	175	620	275	2675
1345	895	110	150	175	2675
1190	805	240	375	70	2680
1565	980	90	15	65	2715
500	835	720	390	275	2720
1040	1275	170	45	250	2780
1375	700	655	75	0	2805
1385	685	60	100	580	2810
1455	670	100	0	630	2855
930	1080	340	110	400	2860
1490	695	135	480	65	2865
1165	640	270	565	235	2875
1100	815	270	190	510	2885
825	850	445	400	300	2920
1070	950	295	40	580	2935
1060	540	1020	360	0	2980
965	1495	210	265	110	3045

530	960	955	280	355	3080
725	940	275	920	225	3085
1620	905	240	65	370	3200
290	1190	535	615	570	3200
1545	1150	50	320	155	3220
1500	775	405	290	275	3245
1500	1060	115	130	450	3255
1080	1175	190	340	525	3310
1285	735	200	720	385	3325
810	1525	305	190	495	3325
1005	355	910	635	430	3335
1090	1275	575	150	250	3340
1750	1085	200	165	175	3375
2125	635	180	0	470	3410
975	945	375	475	640	3410
1455	1345	180	25	425	3430
1860	1135	185	75	210	3465
1805	1135	150	0	430	3520
1175	1230	215	420	510	3550
935	1920	135	0	580	3570
1205	1545	120	165	360	3595
1150	855	450	575	570	3600
950	1425	280	85	865	3605
1725	700	240	420	570	3655
1855	1030	255	425	100	3665
1280	1960	135	25	335	3735
1720	1160	200	485	300	3865
1015	1870	285	235	485	3890
800	1435	440	215	1025	3915
1365	1175	305	50	1045	3940
2130	875	130	535	280	3950
1370	875	1140	285	300	3970
2040	340	855	135	600	3970
1540	1890	135	15	425	4005
1535	875	635	280	725	4050
1140	1075	205	570	1080	4070
680	1560	735	730	370	4075
1520	1490	285	325	475	4095
1815	1140	145	845	160	4105
1215	1625	865	280	240	4225
1250	1400	120	1095	415	4280
1310	1065	475	890	665	4405
1490	1815	395	140	650	4490
1355	1960	460	50	665	4490
1610	1700	230	600	375	4515
665	655	1190	1300	710	4520
1255	2130	185	115	845	4530
2060	1295	315	315	550	4535
2070	1190	365	0	985	4610
1490	1330	170	780	860	4630
1900	1690	335	235	500	4660
2385	900	405	435	605	4730
1725	1715	280	540	545	4805
1120	1605	380	660	1060	4825
1860	1420	185	510	875	4850
1440	1910	360	655	545	4910
1005	985	1905	975	380	5250
1985	1345	680	570	710	5290
3555	1010	425	40	390	5420
2305	1360	1380	75	480	5600
2125	1960	495	250	890	5720
1200	350	3925	430	150	6055
2770	1485	1495	0	500	6250
1570	1750	2090	510	735	6255
1930	1805	335	900	1380	6350
3890	2275	590	420	385	7560
1265	2010	3585	725	165	7750
2865	1050	2750	1025	365	8055
645	1825	3750	1475	430	8125
1950	825	75	5180	100	8130
3655	2810	475	955	280	8175
2140	2490	2670	470	540	8310
555	900	6865	175	535	9030
1300	1645	5655	395	435	9430
1845	590	6380	385	605	9805
2980	2025	3500	1250	150	9905
1095	400	6265	1420	755	9935
2270	1150	5610	200	900	10130

gemiddeld:					
1143	986	601	329	379	3438
percentage:					
33,2%	28,7%	17,5%	9,6%	11,0%	

BIJLAGE 3

VOOR AFBOUW BENODIGDE UREN VOLGENS INSPRAAKENQUÊTE (SCHATTING VOORAF); VOLGENS AFBOUWENQUÊTE (SCHATTING ACHTERAF) IN VERGELIJKING MET DE BESCHIKBARE DAGBOEK-GEGEVENS VAN HET JUBILEUMPLAN IN HUIZEN, 1985

aan afbouw te bestede uren volgens inspraakenquête (N=49)	werkelijk bestede uren volgens afbouwenquête (N=45)	werkelijk bestede uren volgens dagboeken (N=19)
1	41	-
10	90	-
30	80	-
60	40	-
60	-	374
75	200	-
80	720	-
80	80	-
80	150	-
80	160	-
80	176	-
100	750	-
100	105	-
100	450	-
100	80	-
120	60	-
120	200	-
120	-	671
120	268	-
120	360	312
120	120	-
125	120	288
150	90	-
160	-	748
160	140	164
180	120	-
200	450	-
200	360	-
240	-	717
240	300	183
280	1260	886
320	224	-
400	-	332
420	-	220
500	500	-
500	500	-
600	-	740
640	-	510
800	-	694
1000	800	-
1000	-	258
gemiddeld: 223	302	442

BIJLAGE 4

DEFINITIES WINKELTYPES VOLGENS A.C. NIELSEN (NEDERLAND) BV

Tot de doe-het-zelfhandel rekent A.C. Nielsen (Nederland) BV alle doe-het-zelfvestigingen die voor de consument toegankelijk zijn, al of niet gecombineerd met werkplaatsen, ambachtelijke beroepsuitoefening, enz., maar waar tenminste op enige schaal doe-het-zelf-artikelen worden verkocht.

Nielsen onderscheidt vijf winkeltypen:

Warenhuizen/hypermarkten

het totaal van de volgende organisaties:

Hema; Kwantum; Termeulen; Kijkshop; Maxis/Trefcenter; Vroom & Dreesman.

Bouwmarkten

grootschalige detailhandelsverkooppunten met een breed assortiment doe-het-zelf-artikelen van de volgende ketens:

Big Boss; Bouwvaria; Gamma; Praxis; Wickes; B.K.N.; Formido; Karwei; Superdoe; Boerenbond + Bouwmarkt; Fynfix; Nijhof; Welkoop + Bouwmarkt;

alsmede zelfstandige bouwmarkten met minimaal 1000 m² verkoopvloeroppervlakte.

Verf/behangspeciaalzaken

Hiertoe behoren de volgende winkelformules:

Bartels; Decorette; Vakgroep Verf & behang; Overige Begro-leden; Interkleur; Verf en Wand; Decohome; Profiel Verf & Behang;

alsmede detailhandelsverkooppunten, die voor de consument toegankelijk zijn en waar het accent ligt op de verkoop van enkele van de volgende produktgroepen: verf, vernis, beits, autolakken, glas, behang- en wandbekledingsprodukten, gordijnstoffen, raamdecoratie (horizontale/verticale binnenzonwering, plisséjalouzieën en/of rolgordijnen) en andere aanverwante woonaccessoires zoals bijpassende verlichting en decoratieprodukten.

IJzerwaren/gereedschapszaken

Onder dit winkeltype worden de volgende organisaties opgenomen:

Enorm/Profnorm/Uninorm; Interdetail (ijzerwaren); Happy Hobby; De Vakman;

alsmede detailhandelsverkooppunten, die voor de consument toegankelijk zijn met een minimale detailhandelsomzet (incl. BTW) van ca. 50%. Deze omzet wordt gevormd door ijzerwaren (bevestigingsmaterialen en hang- en sluitwerk), handgereedschap, elektrisch gereedschap en machines.

Breedpakket doe-het-zelf-zaken

Hiertoe behoren de volgende winkelformules:

Boerenbond (standaard); Houtland; Kluszelf; Plus Klus; Doeland; Hubo; Knap 't op; Welkoop; Handy; Interdetail (Doe-het-zelf); Lanser;

alsmede alle overige voor de consument toegankelijke detailhandelsverkooppunten met een uitgebreid assortiment doe-het-zelf-produkten, die weliswaar voldoen aan de algemene definitie, maar niet gerekend kunnen worden tot een van de eerder genoemde winkeltypen (ijzerwaren/gereedschapszaken en bouwmarkten) op grond van omzetverdeling (minder dan 50% ijzerwaren, dat wil zeggen bevestigingsmaterialen en hang- en sluitwerk, handgereedschap, elektrisch gereedschap en machines) en verkoopvloeroppervlakte (kleiner dan 1000 m²) of niet behorend tot de bij deze winkeltypen genoemde winkelorganisaties en formules.



LITERATUUR

- Admedia, 1974, **VT - Vrije Tijd in de doe-het-zelf markt**, Amsterdam (Admedia), maart.
- Adriaansens, C.A., 1983, Door de huurder aangebrachte voorzieningen en het puntensysteem, **Praktijkgids**, nr. 5, pp. 111-115.
- Adriaansens, C.A., 1985a, **Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen**, working paper 7 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).
- Adriaansens, C.A., 1985b, **Juridische aspecten van zelfwerkzaamheid in huurwoningen**, Deventer (Kluwer) (inaugurele rede).
- Adriaansens, C.A., 1986, Huurderszelfwerkzaamheid: eerst zweten, dan bloeden, **IGLO**, nr. 5, pp. 6-8.
- Adriaansens, C.A., P. Groetelaers en H. Priemus, 1983a, **Praktijk van de cascobouw loopt achter op de theorie**, **Bouw**, 38, nr. 6, pp. 45-47.
- Adriaansens, C.A., P. Groetelaers en H. Priemus, 1983b, In- of nabouwpakketten voor huurders van cascowoningen, **Bouw**, 38, nr. 7, pp. 47-49.
- Adriaansens, C.A., en C. Hillenaar, 1988, **Open bouwen en privaatrecht**, Maastricht/Delft (DUP).
- Ancona, H. d', en M. van Schendelen, 1983, "Er moet wel verband bestaan tussen overspelige mannen en fraaie keukens", architecte Luzia Hartsuyker wil geen huizen met allemaal dichte kamers, **Opzij**, oktober, pp. 22-25.
- Asseldonk, G. van, 1993, **Flexibiliteit in naoorlogse flats: drie keer anders**, Amsterdam (Nederlandse Woonbond), juni.
- Baanders, A.N., L.Th. van Leeuwen en M.J.H. Ploegmakers, 1989, **Nederlandse huishoudens in de periode 1960-1985**, Den Haag (Ministerie van VROM), juli.
- Baartmans, K., F. Meijer en A. van Schaik, 1986, **Woningonderhoud en informele sektor: een verkennend onderzoek naar de ontwikkeling van de verhouding tussen het formele en informele woningonderhoud**, reeks Volkshuisvesting in theorie en praktijk, deel 11, Delft (DUP).

Baartmans, K., F. Meijer en A. van Schaik, 1987, **Zelfwerkzaamheid, woningonderhoud en bouwwerkgelegenheid**, reeks Volkshuisvesting in theorie en praktijk, deel 14, Delft (DUP).

Back, S., 1990, **De schuifdeurwoning, evaluatie van een flexibele woningplattegrond van Duinker, van der Torre, samenwerkende architecten**, september, concept-onderzoeksrapport (niet gepubliceerd).

Back, S., 1991, **Een woning met schuifdeuren**, Rotterdam (Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, SEV).

Begemann, C.T., H.J. Bos, P.P.C. Ermers en J.M.G.A. Sengers; met adviezen van Y.G.M. Grooten, J.A. Hagen en W.D. van Leeuwen, 1989, **Handboek verhuurpraktijk woningsector**, De Bilt/Den Haag (NCIV/VUGA).

Bergers, G., 1993, Harderwijk en Eindhoven laten indeling over aan de bewoner. Een open einde en een open begin, **Woningraad-Magazine**, nr. 3, pp. 36-38.

Blonk, A., J.P. Kruyt en E.W. Hofstee/Maatschappij tot Nut van 't Algemeen, 1936, **De besteding van de vrije tijd door de Nederlandse arbeiders**, Amsterdam.

Boasson, D., 1988, **Visie op de stad, Alvaro Siza in de Schilderswijk - Den Haag**, Den Haag, (Projektorganisatie Stadsvernieuwing).

Boekhorst, F.W., 1987/1988, **Doe-het-zelf in de volkshuisvesting, een samenvattende literatuurstudie**, Eindhoven (SAR)/Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer), december/maart.

Boerman, J., 1991, **De gebruiksmogelijkheden van de woning, een oriëntatie over keuzevrijheid, flexibiliteit en variabiliteit**, Delft (afstudeerverslag).

Boerman, J., en H. Lamers, 1993, Draaiboek in ontwikkeling. Flexibel bouwen betekent ook aanpassing beheer, **Renovatie & Onderhoud**, nr. 3, maart, pp. 20-22.

Boerman, J., W. Lans, A. Thomsen en D.J.M. van der Voordt, 1992, **Veranderbaar gebruik; Ontwerpmaatregelen t.b.v. neutraliteit, flexibiliteit en variabiliteit van woningen en woongebouwen**, Technische Universiteit Delft, Faculteit der Bouwkunde (RIW/OSPA), mei, tussenrapportage.

Bokhoven, J.H.M. van, en P. Groetelaers, 1987, **Vroege experimenten met zelfwerkzaamheid in Nederland**, working paper 2 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Booy, T., z.j., **De Hartsuykerwoningen**, Rotterdam (Stichting Experimenten Volkshuisvesting).

Bouw- en Woningdienst Amsterdam, z.j., **5 m2 meer, voorbeeld plattegronden, produktontwikkeling 1990**, Amsterdam (affiche).

Broek, H. van den, 1993, **De bewoner als klant**, in: Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, **Maatwerk in beheer; ochtendseminar & Maatwerk in techniek; middagseminar**, 12 mei, Utrecht (SEV/Onderzoeksinstituut OTB).

Broos, P., 1988, Open Bouwen: blijvend anticiperen op behoefte van individu, **Delft Integraal**, nr. 4, pp. 16-20.

Bunk, A.R., 1989, **Doe-het-zelf-productie en de woning; deel 1: informele productie in woningonderhoud en woningverbetering in de huursector; deel 2: informele productie in woningonderhoud en woningverbetering in de koopsector; bijlagen-deel**, serie onderzoeksrapporten nr. 74, Den Haag (Instituut voor Consumentenonderzoek SWOKA).

Bunk, F., 1991, **Laat ze maar schuiven, drager-inbouwoningen in de huursector**, Rotterdam (SEV), januari.

Burie, J.B., 1972, **Wonen en woongedrag. Verkenningen in de sociologie van bouwen en wonen**, proefschrift, Meppel (Boom).

Burie, J.B., 1973, **De structuur van het bouwproces; Verkenning in het kader van het bouwproceonderzoek van de werkgroep Bouwen & Wonen**, Sociologisch Instituut Utrecht, Utrecht, juli.

Bijdendijk, F.Ph., 1993, **Cascoverhuur: een kale woning, een inbouwpakket en een schroevendraaier**, in: Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, **Maatwerk in beheer; ochtendseminar & Maatwerk in techniek; middagseminar**, 12 mei, Utrecht (SEV/Onderzoeksinstituut OTB).

Campen, J., en K.B. de Graaf, 1992, **Niet knabbelen aan ruimte en afwerking: woningplattegronden**, **Bouw**, 47, nr. 9, 8 mei, pp. 7-9.

Carp, J.C., 1985, **Keyenburg, een voorbeeldproject**, Eindhoven (SAR).

Caso, O., en M. Tacken, 1993, **Telematics in residential areas. Spatial Effects for Dwellings and Neighbourhood**, OSPA-rapport nr. 34, Onderzoeksinstituut voor Stedebouw, Planologie en Architectuur, Technische Universiteit Delft, Faculteit der Bouwkunde, Delft (Publikatieburo Bouwkunde), mei.

Centraal Bureau voor de Statistiek, 1979, **De leefsituatie van de Nederlandse bevolking 1977, deel 2. Vrije tijd en vrije-tijdsbesteding**, Den Haag (Staatsuitgeverij).

Cobouw, 1987a, Zes corporaties zetten drager-bouwstroom op, 3 december.

Cobouw, 1987b, drs. R. de Groot, voorzitter Stichting Open Bouwen: "Voor toekomstig beheer Open Bouwen nodig", 4 juni.

Consumentgericht Renoveren, 1990, Documentatiemap voor het Jubileumsymposium van Patrimoniums Woningen 75 jaar, Voorburg, 6 september.

Coolen, H., en G. Hilkuysen, 1992, **The structure of do-it-yourself activities; an application of nonmetric principal components analysis**, OTB working paper 92-01, Delft (DUP).

Cuperus, Y., 1993, Open Building, Open Future, **Open House International**, 18, nr. 1, pp. 3-10.

Cuperus, Y.J., L. Hulsbos, J.M.A. Kapteijns en D.Z.M. Smets, onder supervisie van A. van Randen, 1985, **Open Bouwen Ontwikkelings Model**, november, Delft (OBOM-Werkgroep).

Cuperus, Y.J., L. Hulsbos, J.M.A. Kapteijns en D.Z.M. Smets, onder supervisie van A. van Randen, 1986, **Open Bouwen Ontwikkelings Model**, april, Delft (OBOM-Werkgroep) (brochure).

Cüsters, J., 1992, Scheidend SEV-bestuurslid prof. Adriaansens: "Natrekking ongunstig voor scheiding casco-inbouw", **Het Experiment**, september.

Debets, C., 1983, Scheiding drager-inbouw basis voor flexibele woningen, **Bouwwereld**, nr. 16, 19 augustus, pp. 22-25.

Debets, C., 1984a, Onder de vlag van 'flexibiliteit', **Bouwwereld**, nr. 21, 19 oktober, pp. 28-31.

Debets, C., 1984b, Afbouw met vaste en flexibele elementen, **Bouwwereld**, nr. 21, 19 oktober, pp. 46-49.

Debets, C., 1992, Hoe de architecten het invulden: Flexibiliteit op de buitenexpositie, **Bouwwereld**, nr. 5, 6 maart, pp. 21-25.

Debets, C., 1993a, Celsgewijze renovatie-aanpak 'in de knoop' met installaties: proef met vrij indeelbare drager in de renovatie, **Bouwwereld**, nr. 11, 28 mei, pp. 14-18.

Debets, C., 1993b, Het Bouwbesluit en vrije indeelbaarheid. Voorschriften gekoppeld aan gebruikso-pervlakte, **Bouwwereld**, nr. 25, 10 december, pp. 44-45.

Debets, C., 1994a, Méér woningvariatie door ruimtewinst. Portiek en trappenhuis bij de woningen trekken, **Bouwwereld**, nr. 2, 21 januari, pp. 30-31.

Debets, C., 1994b, Twee beuken goed uitgangspunt voor flexibiliteit. Samenvoegen van kleine woningen, **Bouwwereld**, nr. 2, 21 januari, pp. 32-33.

Debets, C., 1994c, Flexibel bouwen = duurzaam bouwen. Amsterdam op de bres voor duurzaam bouwen, **Bouwwereld**, nr. 2, 21 januari, pp. 34-35.

Debets, C., 1994d, Winnend ontwerp SFB-prijsvraag in Diemen gerealiseerd. LUZ biedt mogelijk-heid tot individuele woon- en leefstijl, **Bouwwereld**, nr. 2, 21 januari, pp. 36-37.

Dienstenstructuur Ruimtelijke Ordening en Stadsvernieuwing (DROS), Volkshuisvesting Rotterdam, afd. Nieuwbouw, 1984, **Flexibele woningbouw, Honingerdijk**, Rotterdam (DROS), juni.

Diepen, P. van, en J. Fokkema, 1990, **De intelligente woning: voorstudie**, Den Haag (NOTA, Nederlandse Organisatie voor Technologisch Aspectenonderzoek), maart.

Dieten, J. van, 1990, De moeizame weg van het kleinste gemene veelvoud; corporaties en open beheer, slot, **NCTV-volkshuisvesting**, nr. 3, pp. 88-93.

Dorren, A., F. de Reede en B. Sondermeijer, 1984, **Wonen in een Rotterdams uitleggebied, beschrijving van plandoelstellingen, analyse van migratiestromen en onderzoek naar woning-waardering in de Rotterdamse uitbreidingsgebieden Zevenkamp, Oosterflank en Beverwaard**, Rotterdam (Volkshuisvesting Rotterdam), februari.

Drenth, J.G., 1985, Experiment met drager-bouw-oost in stroomversnelling, **Woningraad**, nr. 19/20, p. 25.

Drenth, J.G., 1987a, Experiment met drager-bouwstroom in Overijssel, Grotere woningen voor gemiddelde prijzen, **Woningraad**, nr. 22, pp. 52-55.

Drenth, J.G., 1987b, Spanningsveld: ideaal en realistisch bouwbeleid, **Woningraad**, nr. 18, pp. 42-44.

Drenth, J.G., 1991, Grotere woningen voor gemiddelde prijzen, in: Eger, A.O., 1991, **Vormgeven aan flexibele woonwensen, denken in stekkerklare interieursystemen**, Den Haag (DELWEL Uitgeverij bv), pp. 58-61.

Drenth, J.G., en M. Zoet, 1991, Doorbraak Open Bouwen lijkt een feit: stekkerklare inbouwproducten binnenkort op de markt, **Woningraad**, nr. 10, pp. 51-54.

Drooglever Fortuijn, J.C., 1993, **Een druk bestaan; tijdsbesteding en ruimtegebruik van tweeverdieners met kinderen**, Sociaal Wetenschappelijke Studies, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Amsterdam (Universiteit van Amsterdam) (dissertatie).

Drooglever Fortuijn, J., S. Hietbrink, L. Karsten en M. Rijkes, 1987, **Van hot naar her; Het combineren van taken in tijd en ruimte door tweeverdieners, alleenstaande ouders en alleenwonenden in Haarlem, Enkhuizen en Stede Broec**, Studierapport 38, Provinciaal Planologische Dienst van Noord-Holland, Haarlem (PPD Noord-Holland).

Duinker, M., 1988, Aandacht voor flexibiliteit en ruimtelijkheid, aan de eisen voldoen is niet genoeg, **Losblad**, nr. 9, november, pp. 3-5.

Duncan, S.S., en A. Rowe, 1993, Self-provided Housing: The First World's Hidden Housing Arm, **Urban Studies**, 30, nr. 8, pp. 1331-1354.

Duvekot, B., 1987, Schuifdeur naar de jaren negentig, in: Mulder, M., e.a., 1987, **Stadsvernieuwing in de jaren negentig, Blijven Bouwen**, Amsterdam (afdeling Coördinatie Stadsvernieuwing, gemeente Amsterdam), pp. 48-53.

Dijk, M. van, 1991, Esprit III: Het complete Esprit-huis, Inleiding voor het Seminar 'Stekkerklare inbouwproducten', in: **Stekkerklare inbouwproducten, Esprit III: het antwoord op flexibele woonwensen**, 1991, Documentatiemap voor het ochtendseminar, 19 april, De Doelen, Rotterdam (Rostra Congrescommunicatie), Den Haag.

Eger, A.O., R. van Riggelen en H. van Triest, 1991, **Vormgeven aan flexibele woonwensen, denken in stekkerklare interieursystemen**, Den Haag (DELWEL Uitgeverij bv).

Eldonk, J. van, en H. Fassbinder, 1990, **Flexible fixation, de paradox van de Nederlandse woningbouw**, Technische Universiteit Eindhoven, Assen/Maastricht (Van Gorcum).

Engels, J., (ed.), 1990, **Huurderswerk, een beloning waard. Informatie over zelf aangebrachte voorzieningen in huurwoningen**, Amsterdam (de Woonbond), november.

Fassbinder, H., en A.G.W.J. Proveniers, 1989, **Fundamentele grondslagen van de open bouwwijze**, Werkgroep fundamentele grondslagen open bouwwijze, Eindhoven (Technische Universiteit Eindhoven, Bouwkunde Realisatie en Beheer).

Fassbinder, H., en A. Proveniers, 1992, **New wave in building: een flexibele methode voor ontwerpen, uitvoeren en vastgoedbeheer**, Assen (Van Gorcum).

Feijter, H. de, 1991a, **Voorlopers bij demografische veranderingen**, NIDI-rapport nr. 22, Den Haag (Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut) (dissertatie).

Feijter, H. de, 1991b, De verbreding van nieuwe opvattingen en gedrag, **CBS maandstatistiek bevolking**, augustus, pp. 24-29.

Flexibel bouwen, 1994, Den Haag (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer).

Fokkema, J., 1990, **Telewerken dichterbij?: een onderzoek naar de haalbaarheid van werken met telematica in de woonomgeving**, Amersfoort (Werkgroep '2duizend), januari.

Fokkema, J., 1993, Flexibiliteit voor een aantrekkelijke prijs, **Bouw**, 48, nr. 14/15, 9 juli, pp. 8-15.

Fokkema, J., en W. Weide, 1991a, **Wonen op een dubbele bodem**, Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), Rotterdam, september.

Fokkema, J., en W. Weide, 1991b, Wonen op een dubbele bodem, flexibele inbouwpakketten onder de loep, **Bouw**, 46, nr. 21, 18 oktober, pp. 23-25.

Fuchs, H., 1993a, Eerste plattegrond doorverhuurd. Hoge bouwkosten belemmeren flexibiliteit, **Bouwwereld**, nr. 24, 26 november, pp. 52-53.

Fuchs, H., 1993b, Eerste bewoners geven de doorslag. Inspraak bepaalt gebruik flexibele kastenwanden, **Bouwwereld**, nr. 24, 26 november, pp. 54-55.

Fuchs, H., 1993c, Neutrale plattegrond meest effectief. Woningen met schuifwanden uiteenlopend gewaardeerd, **Bouwwereld**, nr. 24, 26 november, pp. 56-57.

Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting Amsterdam, 1980, **De relatie tussen bruikbaarheid en oppervlakte van 4-kamerwoningen**, Amsterdam.

Gemeentelijke Dienst Volkshuisvesting Amsterdam, 1981, **2 & 3 kamerwoningen; de relatie tussen bruikbaarheid en oppervlakte**, Amsterdam.

Gerlof, D.F.A., 1993, **Huurderszelfwerkzaamheid; naar een raamwerk voor een grotere vrijheid met betrekking tot zelfwerkzaamheid van huurders bij woningcorporaties**, Delft (afstudeerrapport).

Goble, F.G., 1974, **De psychologie van Abraham Maslow, de derde weg**, Rotterdam (Lemniscaat, tweede druk).

Graafland, A., 1987a, **Zelfwerkzaamheid in de woonomgeving; de omvang in Nederland, de houding van gemeenten en bewoners**, working paper 11 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Graafland, A., 1987b, **Evaluatie experimenteel drager-inbouw projekt in Dronten: Ex 82/06 'Naar flexibel wonen'**, working paper 13 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP), februari.

Graafland, A., 1987c, **Zelfwerkzaamheid van bewoners in de woonomgeving**, **Stedebouw en Volkshuisvesting**, 68, april, pp. 129-133.

Greter, W., 1986, **Woningplattegronden voor de toekomst. Een alternatief voor de traditionele gezinsplattegronden in het kader van emancipering van de vrouw, individualisering en een pluriformiteit aan leefvormen**, Amsterdam, (afstudeerrapport Universiteit van Amsterdam), augustus.

Greter, W., 1987, Nieuwe woningplattegrond als alternatief voor gezinswoning. Toenemende differentiatie in leefvormen vraagt om ander bouwbeleid, **Agora**, 3, nr. 3, juli, pp. 10-11, 13.

Groetelaers, P., 1981, Een toekomst voor zeggenschap van bewoners bij cascobouw, **Bouw**, 36, nr. 19, pp. 35-39.

Groetelaers, P., 1984, **Evaluatie van het projekt 49 casco-koopwoningen te Kockengen**, working paper 3 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Groetelaers, P., G.C. Jense en H. Priemus, 1983, **Dokumentatie en Inleidingen Konfrontatiekollege Volkshuisvesting "Doe-het-zelf"**, Delft, april.

Groetelaers, P., en H. Priemus, 1981, In één op de acht gemeenten is cascobouw gerealiseerd, **Bouw**, 36, nr. 24, pp. 21-24.

Groot, F. de, 1992, Met Open Bouwen is best geld te verdienen: beton past bij flexibele dragers. Interview met J.H.M. Kapteijns, **Bouw**, 47, nr. 22, pp. 28-31.

Groot, F. de, 1993a, Flexibel bouwen; een tussenstand. Ontwikkeling inbouwsystemen verloopt traag, **Bouwwereld**, nr. 25, 10 december, pp. 46-48.

Groot, F. de, 1993b, Klant is koning. Proefproject Matura te Voorburg krijgt vervolg, **Bouwwereld**, nr. 25, 10 december, pp. 50-51.

Grünhagen, H., 1989, Prof.ir. N.J. Habraken: "Open Bouwen is meer dan liefdewerk voor bewoners", **Woningraad**, nr. 12, pp. 11-15.

Grünhagen, H., 1991, In het huis van morgen heeft de bewoner het voor het zeggen, **Woningraad**, nr. 6, 20 maart, pp. 25-28.

Habraken, N.J., 1961, **De dragers en de mensen, het einde van de massawoningbouw**, Amsterdam (Scheltema en Holkema).

Hagen, H., W. van Leeuwen en H. Smulders, 1985, **Woningaanpassing door een huurder**, volkshuisvesting plus 7, De Bilt (NCIV), maart.

Hartsuyker-Curjel, L., 1983, Ongedefinieerd wonen voorziet in méér behoeften, **Bouw**, 38, nr. 13, 25 juni, pp. 74-75.

Hendriks, A., 1957, **De prijsvorming in het bouwbedrijf**, Rotterdam.

Hintum, C. van, 1990, Flexibele woningplattegronden geëvalueerd, **Plan**, nr. 5/6, pp. 37-43.

Hintum, C. van, 1991, Woningen Hartsuyker bieden méér mogelijkheden, **Architectuur/Bouwen**, nr. 8, p. 4.

Hintum, C. van, M. Steenhagen en S. Back, 1989, **De andere woning, een evaluatie van flexibele woningontwerpen van Luzia Hartsuyker in de koop- en huursector**, Amersfoort/Amsterdam, (Werkgroep '2duizend/Dienst Volkshuisvesting Amsterdam), november.

Hoenderdos, A.L.M., en A.W.C. Metselaar, 1984, Zelfwerkzaamheid sociale huursector. Verhuurders blijven achterdochtig, **Bouw**, 39, nr. 22, 25 oktober, pp. 12-14.

Hoenderdos, A.L.M., en A.W.C. Metselaar, 1985, **Huurders-zelfwerkzaamheid in een ERA-flat te Zoetermeer**, working paper 4 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Hoenderdos, A.L.M., en A.W.C. Metselaar, 1986, **Beleid en ervaringen van non-profit verhuurders bij huurderszelfwerkzaamheid**, working paper 8 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Hoenderdos, A.L.M., en A.W.C. Metselaar, 1990, **Cascobouw in de huursector; evaluatie van het jubileumproject van 93 afbouwoningen in Huizen**, working paper 12 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).

Hoorn, W.D. van, 1992, Aantal alleenstaanden neemt de komende twintig jaar met bijna de helft toe, **CBS Maandstatistiek Bevolking**, september, pp. 8-9.

Horst, J. ter, K. Theunissen en A. Vos, 1988, **Normering in de woningbouw in relatie tot veranderende woon- en leefvormen**, Den Haag (Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting/Emancipatieraad), maart, tweede druk.

Huizen, H. van (red.), 1990, **Bouwen om te wonen in een stad die leeft, 75 jaar woningbedrijf Amsterdam**, Amsterdam, (Woningbedrijf Amsterdam), 14 september.

Idsinga, T., en J. Schilt, z.j., **Architect W. van Tijen: 1894-1974**, Den Haag (Staatsuitgeverij).

Informatieboek Honingerdijk I, 1983, Rotterdam, (Mij voor Volkswoningen nv/VH Rotterdam), juni.

Innovatiegericht Onderzoekprogramma Bouw, 1989, **Symposium Open Bouwen - Open Markt**, 27 april, Apeldoorn (IOP-Bouw, Open Bouwen, Uitgeverij Ten Hagen B.V.).

Jonge, D. de, 1991, Wonen is aanpassen. Flexibele bouw slechts een van de mogelijkheden, **Het Financieele Dagblad**, 21 en 23 september, p. 15.

Juffermans, J., 1972, Bidonville van Anton Heyboer, **Tijdschrift voor Architectuur en Beeldende Kunsten**, 39, nr. 6. p. 151.

Kaiser, A., 1989, Luzia Hartsuyker ontwerpt huizen zonder hiërarchie, **Het Experiment**, 6, nr. 1, maart, p. 5.

Kapteijns, J.H.M., 1990, **Consumentgericht renoveren; Een Open Bouwen project in Voorburg**, Delft (Publikatieburo Bouwkunde, TU-Delft).

Kapteijns, J., J. Bleeker, Y. Cuperus, K. Dekker, A. Kunst, C. van Langen, C. van Marrelo, K. Mornos Zarzar en M. Mooij, 1989, **Open Bouwen buurtvernieuwing**, Delft (Technische Universiteit Delft, Werkgroep OBOM).

Kapteijns, J., T. van Rooij en M. Monroy, 1978, **Project Molenvliet Papendrecht**, Experimentele Woningbouw, serie C, nr. 3, project-onderzoek, Den Haag (MVROM).

Kiers, J., 1988, Open Bouwen en de praktijk van het bouw(voorbereidings)proces. "Open Bouwen is een filosofie". Bouwen is een steenharde werkelijkheid, **Bouwrecht**, 25, nr. 12, december, pp. 892-902.

Klieverik, H., 1988, De ongedefinieerde woning van architecte Hartsuyker, "Ambtenaren vragen verbaasd waar de woonkamer is", **Woningraad**, nr. 22, pp. 9-12.

Klieverik, H., 1990, Woningstichting Emmen te Emmen start met ZAV-beleid. Zelf aangebrachte voorziening als extra woonservice, **Woningraad**, nr. 2, pp. 29-33.

Knulst, W.P., 1983, Doe-het-zelf; wat weten we erover? Een verkenning onder het doe-het-zelverspubliek, in: Grootelaers, P., en H. Priemus (eds.), **Inleidingen Konfrontatiecollege Volkshuisvesting "Doe-het-zelf"**, Delft, april.

Knulst, W., en L. Schoonderwoerd, 1983, **Waar blijft de tijd; onderzoek naar de tijdsbesteding van Nederlanders**, Rijswijk-ZH (Sociaal en Cultureel Planbureau), Sociale en Culturele Studies 4, Congresseditie, 2 december.

Kocks, M., 1993, 'Oppassen voor elektronisch garnalen pellen'; Telewerken sterk in opmars in Nederland, **Visie op automatisering**, 3, nr. 1, p. 19-21.

Kok, K. de, en K. de Jong, 1990, Huurderswerk een beloning waard, **Woonpeil**, nr. 9, pp. 7-9.

Koster, E., 1992, SAR-Lunetten: mislukte flexibiliteit, **Architectuur/Bouwen**, 8, nr. 2, pp. 18-19.

Kroon, J., 1990, Woningmarkt ontdekt de klantgerichte renovatie, **NRC-Handelsblad**, 12 september.

Kullberg, J., 1991, **Stille strijd tegen de scheefheid; Op zoek naar strategieën voor lage-inkomensgroepen om de woonlasten te verlichten**, dissertatie TU-Delft, Delft (DUP).

Kullberg, J., m.m.v. C. Krebber, 1993, **De Punt Komma in de Haagse Schilderswijk; gebruik en waardering van flexibele woningplattegronden door verschillende culturele groepen**, Rotterdam (Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting), januari.

Kullberg, J., en H. Priemus, 1993, **Ruimte voor woonwensen; flexibel ontwerpen, bouwen en beheren**, Rotterdam (SEV).

Läpple, D., T. van der Pennen en R. Vlek, 1986, **De woning als 'werkplek'; nieuwe en oude vormen van arbeid in en rond het huis**, Onderzoekscentrum Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, Faculteit der Sociale Wetenschappen, Rijksuniversiteit Leiden, Utrecht (Uitgeverij Jan van Arkel).

Laterveer, A., 1993, **Tetterode, een casco-verhuurproject**, Rotterdam (SEV).

Leeuwen, L.Th. van, 1989, Nieuwe patronen in de individuele levensloop, in: **Relatievormen in Nederland: Resultaten van een survey-onderzoek**, 1989, NIDI-rapport nr. 8, Den Haag (Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut).

Leeuwen, P., 1991, De Esprit-woning: bijna onbegrensde mogelijkheden, **Corporatiemagazine**, 2, nr. 3, 8 februari, pp. 4-6.

Leeuwen, W. van, 1989a, Open beheer: basis voor op maat gesneden relatie huurder-verhuurder; corporaties en open beheer, deel 1, **NCIV-Volkshuisvesting**, nr. 5, pp. 181-184.

Leeuwen, W. van, 1989b, Juridische aspecten van zelf aangebrachte voorzieningen; corporaties en open beheer, deel 2, **NCIV-Volkshuisvesting**, nr. 6, pp. 223-226.

Leeuwen, W. van, 1989c, Casco-nabouw in het NKS; corporaties en open beheer, deel 3, **NCIV-Volkshuisvesting**, nr. 10, pp. 332-335.

Leeuwen, W. van, 1989d, Verhuur van een casco: en de rest dan?; corporaties en open beheer, deel 4, **NCIV-Volkshuisvesting**, nr. 12, pp. 431-435.

Leeuwen, W. van, 1990a, Wijzigingen aan het gehuurde, NCIV-model geen maatwerk, dat moet corporatie zelf leveren, **NCIV-Vakwerk**, nr. 1, pp. 13-15.

Leeuwen, W. van, 1990b, Cascoverhuur, een product voor de sociale sector?, **NCIV-Volkshuisvesting**, nr. 2, pp. 62-66.

Liebrechts, M., 1988, **Onderzoek naar gebruikskwaliteit van vier woningbouwprojecten**, Eindhoven (Bureau Bouwhulp, Architecten en Raadgevende Ingenieurs), juli.

Maas, T., 1991a, "Andere woning" op onvruchtbaar spoor, Woningen Luzia Hartsuyker eenzijdig geëvalueerd, **Architectuur/Bouwen**, nr. 3, pp. 33-35.

Maas, T., 1991b, Woningen Hartsuyker bieden méér mogelijkheden, Naschrift, **Architectuur/Bouwen**, nr. 8, p. 4.

Manifest Open Bouwen, 1984, Amsterdam, 8 mei.

Marketing en Onderzoeksbureau A.C. Nielsen (Nederland) B.V., 1993, **Algemene info, Nielsen doet-het-zelf index**, Diemen (A.C. Nielsen (Nederland) B.V.).

Meer, C. van der, en R. Storms, 1985, **Consumenten-onderzoek ten behoeve van een aanzet tot een marketingplan voor drager-inbouw woningen**, Rotterdam (Erasmus Universiteit, Interfaculteit Bedrijfskunde), mei (afstudeerverslag).

Meer, J.D. van der, D. de Jong en B.L. Dijkman, 1994, **Telewerken, ook voor ons? Handleiding voor werkgevers en werknemers bij de invoering van telewerken**, Den Haag/Assen/Zoetermeer (Commissie Ontwikkeling Bedrijven, SER/Van Gorcum/Platvorm Telewerken Nederland).

Metselaar, A., 1984, Cascohuur vooral interessant voor overheidsfinanciën, **Bouw**, 39, nr. 8, 14 maart, pp. 47-49.

Metselaar, A., 1987, **Zelfwerkzaamheid bij beheer en ontwikkeling van huurwoningen, belemmeringen en perspectieven**, Den Haag, (Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer).

Metselaar, A.W.C., 1990a, **Financiële effecten bij celsgewijs renoveren in de naoorlogse voorraad**, OTB-werkdocument nr. 90-02, Delft (DUP).

- Metselaar, A.W.C., 1990b, **Zelfwerkzaamheidsvergoedingen in de sociale huursector**, working paper 9 in de reeks 'Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting', Delft (DUP).
- Metselaar, A.W.C., m.m.v. S. de Graaff, 1991, **Gekwalificeerd adviesrecht van huurders**, OTB-werkdocument nr. 91-10, Delft (DUP).
- Metselaar, A.W.C., en A.L.M. Hoenderdos, 1986, Multistorey self help Zoetermeer, The Netherlands, **Open House International**, 11, nr. 3, pp 49-55.
- Metselaar, A.W.C., en F. Meijer, 1990, **Open Bouwen en de sociale huursector**, OTB-werkdocument nr. 90-01, Delft (DUP).
- Meijer, F., 1987, **Zelfwerkzaamheid en renovatie. Vergoedingen voor zelf aangebrachte voorzieningen en zelfwerkzaamheid bij renovatie van aangekocht particulier bezit in de gemeente Den Haag**, working paper 10 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).
- Meijer, F., en A.W.C. Metselaar, 1989, **Het Open Bouwen-concept en de premie-koop-A-sector; analyse van een aantal subsidie-varianten**, OTB-werkdocument nr. 98-03, Delft (DUP).
- Meijer, R.A.M., T.C.M. Weijers, E.J. Spoelman en A. Rip, 1992, **Telewerken blijft maatwerk: de invoering van telewerk op grote schaal. Kosten en baten en de invoeringsstrategie**, Apeldoorn/Enschede (Studiecentrum voor Technologie en Beleid TNO/Universiteit Twente), mei.
- Meijers, C., 1992, **Bewoners nieuwe woningen 1991; tabellenboek**, Den Haag (Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg), mei.
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1992, **Bouwbesluit en vrije indeelbaarheid**, Zoetermeer (MVRM).
- Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, 1994, **Flexibel bouwen**, Den Haag (MVRM).
- Motmans, M., M. den Hartigh en H. van Hoogdalem, 1991, **Flexibele HAT-woningen in Leiden: een onderzoek naar gebruik en waardering door bewoners van verplaatsbare ruimtescheidende kasten**, Delft (Onderzoekscentrum voor Stedebouw, Planologie en Architectuur, OSPA).
- Mulder, J., 1988, **Woningtypologie in de Rotterdamse stadsvernieuwing 1974-1986**, Rotterdam, (Volkshuisvesting Rotterdam Ontwerpresearch Nieuwbouw), april.
- Mulder, J., en W. Patijn, 1986, **Flexibele woningbouw**, Rotterdam, (Volkshuisvesting Rotterdam Ontwerpresearch Nieuwbouw), oktober, tweede uitgave.
- Mulder, M., E. Verhagen en E. Boering, 1987, **Stadsvernieuwing in de jaren negentig, Blijven Bouwen**, Amsterdam (afdeling Coördinatie Stadsvernieuwing, gemeente Amsterdam).
- Munters, Q.P., 1977, **Stijgende en dalende cultuurgoederen; de 'open' samenleving ter discussie**, Alphen a/d Rijn (Samsom).
- Nationale Woningraad (NWR), 1990, **Herstel in oude staat. Juridische achtergronden bij mutatie en zelfwerkzaamheid**, Woningraad-Raad, Almere (NWR), september.

Nobel, C. Le, J. Smeets, M. Broos, J. Frenken en A. van der Sande, 1985, **Kwaliteit, keuzevrijheid en kosten, evaluatie van het experiment "Participatie op basis van een gegeven karkas"** (Klarendal, Arnhem), Eindhoven (TH-Eindhoven, Afdeling Bouwkunde, Vakgroep Stadsvernieuwing), oktober.

Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig, vergaderjaar 1988-1989, TK 20 691, nrs. 2.3., 27 april 1989.

NRC-Handelsblad, 1992, Giganten spelen monopolie op doe-het-zelfmarkt, 3 februari.

Open Bouwen en Open Beheer: sleutelwoorden voor de toekomst, 1985, **Het Experiment**, nr. 1, p. 3.

Oostenbrink, M., 1987, Woningkwaliteit tussen 1987 en 2050, in: Mulder, M., e.a., **Stadsvernieuwing in de jaren negentig, Blijven Bouwen**, Amsterdam (afdeling Coördinatie Stadsvernieuwing, gemeente Amsterdam), pp. 54-57.

Oskam, A.G., en N. de Vreeze, 1992, Flexibiliteit blijft afhankelijk van inzet opdrachtgever, **Woningraad**, nr. 15/16, pp. 42-45.

Otten, J., 1989, Goede Stede wil flexibeler mutatiebeleid. Oorspronkelijke staat vervangen door goede staat, **NCIV Vakwerk**, nr. 4, pp. 73-76.

Otto, L., 1986, Huurderszelfwerkzaamheid: per situatie verschillend, **Woningraad**, nr. 6, pp. 31-34.

Panman, D., 1994a, Vrije indeling voor huurders in Eindhoven. Speelse ruimte bij inbouw van dragers, **Bouwwereld**, nr. 1, 7 januari, pp. 32-33.

Panman, D., 1994b, SCW Amersfoort overleeft zonder renovatie. Bewoners winkelen in woonkwaliteit, **Bouwwereld**, nr. 1, 7 januari, pp. 36-37.

Patijn, W., 1976, **Woningdifferentiatie; een theoretische studie over de zinloosheid van algemene diversiteit**, Delft (afstudeerrapport), december.

Pennartz, P.J.J., 1981, **De kern van het wonen op het spoor**, Muiderberg (Coutinho).

Perié, J.H., 1980, Subsidie en voorschriften spoedig toesnijden op drager-inbouwdeed, **Bouw**, 35, nr. 22, 25 oktober, pp. 35-37.

Peterse, K., 1991, Woning als consumptiegoed. Dubbele bodem van flexibiliteit, **Bouw**, 46, nr. 21, 18 oktober, p. 27.

Pitlo, A., bewerkt door G.J. Wolffensperger en B.S. Frenkel, 1979, **Het Nederlands Burgerlijk Wetboek, Deel 3a, Benoemde Overeenkomsten**, 8e druk, Arnhem (Gouda Quint).

Pouwels, J., J. Prinssen en B. Pas, 1981, **Bewoners als opdrachtgever. Een onderzoek naar het functioneren van de Landelijke Bouwvereniging Kasko**, Nijmegen (Instituut van Toegepaste Sociologie), augustus.

Priemus, H., 1968/1969, **Wonen, creativiteit en aanpassing; Onderzoek naar voorwaarden voor optimale aanpassingsmogelijkheden in de woningbouw**, proefschrift TU-Delft, Delft/Den Haag (Mouton; handelseditie).

- Priemus, H., 1970, **Wonen in een ERA-flat**, RIW, Den Haag (Staatsuitgeverij).
- Priemus, H., 1978, **Volkshuisvesting; begrippen, problemen, beleid**, Alphen a/d Rijn (Samsom).
- Priemus, H., 1984a, Groei DHZ-sector vraagt om beleid van overheid, **Bouw**, 39, nr. 8, 14 maart, pp. 45-46.
- Priemus, H., 1984b, **Zelfwerkzaamheid in de volkshuisvesting; inleidende analyse**, working paper 1 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).
- Priemus, H., 1984c, Huurder en verhuurder: doe-het-zelf-afspraken en onderhoudsabonnementen, **NCIV Vakwerk**, nr. 6, pp. 118-122.
- Priemus, H., 1989, Combination of modern building techniques and do-it-yourself: a new perspective for housing and housing policy in developed and developing countries, in: **Proceedings of IYSEH-international conference on housing planning and design**, vol II, Nanjing (China), pp. 3.66-3.73.
- Priemus, H., 1993a, Flexibel bouwen: ervaringen en perspectieven, in: Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, 1993, **Maatwerk in beheer; ochtendseminar & en Maatwerk in techniek; middagseminar**, 12 mei, Utrecht (SEV/Onderzoeksinstituut OTB).
- Priemus, H., 1993b, Flexible housing: fundamentals and background, **Open House International**, 18, nr. 4, pp. 19-26.
- Priemus, H., 1993c, Van inbouwpakket naar woninginrichting, **Bouw**, 48, nr. 14/15, pp. 16-17.
- Priemus, H., J.H.M. van Bokhoven en P. Groetelaers, 1989, **Evaluatie van zelfwerkzaamheidsprojecten in de premie-A-koopsector in de Rotterdamse wijken Zevenkamp en Beverwaard**, working paper 5 in de reeks "Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting", Delft (DUP).
- Priemus, H., en P. Groetelaers, 1990, Self-help for inexpensive owner-occupied dwellings in Rotterdam: an instructive experiment. **Open House International**, 15, 1, pp. 20-30.
- Priemus, H., M. de Jong en F. Wassenberg, 1994, 'Exogene invloeden op de volkshuisvesting: grondslagen voor strategische beleidsvorming'; programmeringsstudie als basis voor strategische beleidsvoering, Delft (Onderzoeksinstituut OTB) (concept maart).
- Priemus, H., en A.W.C. Metselaar, 1987, Self-help and new rented dwellings in the Netherlands, **Open House International**, 12, nr. 4, pp. 12-17.
- Prins, T., 1981, **Branche-overzicht: markt voor doe-het-zelf-benodigdheden en materialen. Beschrijving van de beoefenaars van doe-het-zelf-activiteiten**, Amsterdam (Admedia), augustus.
- Progresbouw, 1981, **Wil Nederland soberder bouwen? Een onderzoek naar de mening van de Nederlandse bevolking over de mogelijkheid om te bezuinigen in en rond de woning**, research-rapport 29, Bodegraven (Progresbouw, vereniging industriële woning- en utiliteitsbouw), december.
- Rabobank Nederland, 1991, **Cijfers & Trends; 75 visies op het Nederlandse bedrijfsleven**, 15, Utrecht (Rabobank Nederland).
- Rabobank Nederland, 1992, **Cijfers & Trends; 75 visies op het Nederlandse bedrijfsleven**, 16, Utrecht (Rabobank Nederland).

Randen, A. van, 1976, **De bouw zit in de knoop**, Delft (DUP), 21 januari (inaugurale rede).

Randen, A. van, 1992, Consumentgericht bouwen: baas over en achter eigen voordeur, in: Vreedenburgh, E., eds., **De bouw uit de knoop ...?/ Entangled building ...?**, Delft (Publikatieburo Bouwkunde, TU-Delft), documentatie ter gelegenheid van het afscheidscollege van prof.ir. A. van Randen, 17 januari.

Relatievormen in Nederland: Resultaten van een survey-onderzoek, 1989, NIDI-rapport nr. 8, Den Haag (Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut).

Renoù, M., 1989, **Bouwen in haar perspectief, vrouwen in verandering, consequenties voor de gebouwde omgeving**, Amersfoort (Acco) (dissertatie).

Reijnga, H., 1990, Consumentgericht renoveren: Een geheel nieuwe aanpak voor ingrijpende modernisering van bestaande woningen, in: **Consumentgericht Renoveren**, 1990, Documentatiemap voor het Jubileumsymposium van Patrimoniums Woningen 75 jaar, Voorburg, 6 september.

Rienstra, H., 1990, **Wanneer kunnen huurwoningen verbouwd worden?**, TU-Delft, Faculteit Bouwkunde, Delft (afstudeerrapport).

Riggelen, R. van, 1991a, Esprithuis, meer keus in wonen, **Bouwwereld**, nr. 13, 28 juni, pp. 20-21.

Riggelen, R. van, 1991b, Esprit 3, de inbouwmethodiek, **Bouwwereld**, nr. 13, 28 juni, pp. 22-23.

Riggelen, R. van, 1991c, Esprit 3, ruimtescheiden, **Bouwwereld**, nr. 16, 9 augustus, pp. 12-15.

Riggelen, R. van, 1991d, Esprit 2: demonstratieproject Zoetermeer, **Bouwwereld**, nr. 18, 6 september, pp. 31-34.

Riggelen, R. van, en A.T. Scheltema, 1991, Esprit 3, stekkerklare inbouwtoestellen, **Bouwwereld**, nr. 21, 18 oktober, pp. 60-63.

Roosekrans, P., 1987, architecte Luzia Hartsuyker ontwerpt de "andere" woningwetwoning: "een woning is meer dan een optelsom van kamers", **NCIV Vakwerk**, nr. 12, pp. 272-275.

Safe-druk, 1990-1991, Doe-het-zelven, de risico's in kaart gebracht, 2, nr. 8, pp. 3-5.

Sanden, P. van der, 1990, **Wonen een werkwoord; verhuur en beheer van casco-woon- en werkkruimte**, Amsterdam (Amsterdams Steunpunt Wonen), juli.

Schaar, J. van der, 1987, **Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid**, reeks Volkshuisvesting in theorie en praktijk, deel 7, proefschrift TU-Delft, Delft (DUP).

Scheffer, W., 1993, Badkamermarkt groeit in Nederland. Indeling badkamer al bij nieuwbouw flexibel houden, **Bouwwereld**, nr. 25, 10 december, pp. 52-53.

Schipper, E.J., 1993, **De doe-het-zelf-sector: lessen voor woningbeheerders**, in: Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, **Maatwerk in beheer; ochtendseminar & Maatwerk in techniek; middagseminar**, 12 mei, Utrecht (SEV/Onderzoeksinstituut OTB).

Schoenmaker, F., 1993, SCW houdt de huren laag door sober en doelmatig onderhoud. Maatwerk binnen confectie, **De Stad Amersfoort**

Schoorl, A.H.A., en J.E.J. Klüppel, 1988, **Open Bouwen - Open Wonen. Een onderzoek naar de vraagmarkt voor Open Bouwen**, Leiden (Research voor Beleid), juni.

SCW-Individuele Woningverbetering, 1993, brochure, Amersfoort (Stichting Centrale Woningzorg).

Sengers, J.M.G.A., en W.D. van Leeuwen, 1990, Overname van door huurder aangebrachte onroerende voorzieningen, **Woonrecht**, nr. 9, pp. 218-220.

Sep, P., 1992, **Tetterode Complex, van kraakaffaire tot volkshuisvestingsmodel**, Amsterdam (Uitgeverij De Balie, SEV, woningbouwvereniging Het Oosten).

Smeets, J., 1989, **Ontwikkelingen in huishoudensvorming, de noodzaak van flexibiliteit en de gevolgen voor het bouwproces**, Werkgroep fundamentele grondslagen open bouwwijze, Eindhoven (Technische Universiteit Eindhoven, Bouwkunde Realisatie en Beheer) (werk-rapport).

Sociaal en Cultureel Planbureau, 1992, **Sociaal en Cultureel Rapport 1992**, Rijswijk (SCP), september.

Sombroek, C., en H.J.M. Kaptein, 1992, **Telewerk in de praktijk; Een onderzoek naar telewerk in Nederland met betrekking tot omvang, kwaliteit, beveiliging en wet- en regelgeving**, Den Haag (Arbeidsinspectie Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid), juli.

Steen, C. van der, 1991, Flexibel verbouwen struikelt over kosten, Esprit-woning beperkt toepasbaar bij renovatie, **Renovatie & Onderhoud**, 16, nr. 4, 4 april, pp. 30-32.

Stekkerklare inbouwproducten, Esprit III: het antwoord op flexibele woonwensen, 1991, Documentatiemap voor het ochtendseminar, 19 april, De Doelen, Rotterdam (Rostra Congresscommunicatie), Den Haag.

Stichting Architecten Research (SAR), z.j., **SAR 65**, (vouwbladen), Eindhoven.

Stichting Architecten Research (SAR), 1983a, **Dokumentatie dragerprojecten**, eindrapport, Eindhoven (SAR).

Stichting Architecten Research (SAR), 1983b, **Zelfwerkzaamheid in kaart gebracht**, Eindhoven (SAR; niet gepubliceerd).

Stichting Architecten Research (SAR), 1985, **Huurderszelfwerkzaamheid**, Eindhoven (SAR).

Stichting Consument en Veiligheid, 1990/1991, Doe-het-zelven, de risico's in kaart gebracht, **SAFE**druk, nr. 8, pp. 3-5.

Stichting Innovatie Woningbouw (STIWON), 1985, **Baas in eigen huis, een praktijkstudie - vanuit de huidige mogelijkheden - naar op de scheiding van drager- en inbouwelementen afgestemde financierings- en beheersvormen**, Rotterdam (STIWON).

Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), 1993, **Maatwerk in beheer; ochtendseminar & Maatwerk in techniek; middagseminar**, 12 mei, Utrecht (SEV/Onderzoeksinstituut OTB).

Stoutjesdijk, H., 1985, Proefproject Honingerdijk Rotterdam, Flexibele woningbouw dankzij strenge bouwstructuur, **De Architect**, nr. 3, pp. 26-31.

Straatsma, G.W., 1992, Duurzaamheid skelet. Waarom geen direct hergebruik woningcomponenten?, **Bouw**, 47, nr. 22, 6 november, pp. 36-37.

Swieten, P. van, 1990, Open-bouwenmes renovatie snijdt aan twee kanten; financieel haalbaar en geen weigeraars, **Renovatie en Onderhoud**, nr. 11, pp. 56-59, november.

Tempelmans Plat, H., 1984, **Een bedrijfseconomische analyse van bouwen en wonen, de woon-dienstenvoorziening beschouwd vanuit een elementenmatrix**, Assen (Van Gorcum) (dissertatie).

Tempelmans Plat, H., 1987, Drager, schil en inbouw. Gebouw als produktiemiddel moet met proces meegroeien, **Bouw**, 42, nr. 18, 4 september, pp. 46-47.

Tempelmans Plat, H., 1988, Bouwen en bruikbaar houden: een kwestie van tijd, **Bouw**, 43, nr. 14/15, 8 juli, pp. 30-31.

Toffler, A., 1981, **The third wave**, London (Pan Books) Nederlandse vertaling: 1981, De derde golf, Utrecht/Antwerpen (Veen b.v.).

Triest, H. van, 1987, Inbouw-innovatie, Toeleverende industrieën aan de bouw gaan de mouwen opstropen, **Bouw**, 42, nr. 23, 13 november, pp. 60-63.

Turpijn, W., 1987, **In de schaduw van de volkshuisvesting; een studie over zelfwerkzaamheid van bewoners**, proefschrift RU-Utrecht, juni.

Valk, H., 1985, **Scheiding drager-inbouw in de praktijk**, TU-Delft, faculteit Bouwkunde, Delft (afstudeerrapport).

Venema, A., 1991, **Ongevallen tijdens doe-het-zelven; een verkennende studie**, Stichting Consument en Veiligheid rapport nr. 88, Amsterdam (Stichting Consument en Veiligheid), februari.

Venema, A., en N.M.M. Arkenbosch, 1993, **Ongevallen met handgereedschappen; Epidemiologie en preventie**, Amsterdam (Stichting Consument en Veiligheid), april.

Verhagen, J., 1988, Bij renovatie en nieuwbouw. Je huis indelen, hoe doe je dat?, **LOS-blad**, nr. 4, april, pp. 3-5.

Verwater, H., 1981, Veertien grote bouwbedrijven verenigd. Initiatief tot bevordering van de scheiding van drager en inbouw, **Bouw**, 36, nr. 12, 13 juni, pp. 11-12.

Vlek, R., 1986, **De toekomstige betekenis en gevolgen van tele-arbeid en tele-thuiswerk in Nederland**, Faculteit der Sociale Wetenschappen Rijksuniversiteit Leiden, Leiden (Onderzoekscen-trum Ruimtelijke Ontwikkeling en Volkshuisvesting), september.

Vlek, R., 1987, **Tele-arbeid en tele-thuiswerk**, Rijksplanologische Dienst en Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg, Den Haag, (Ministerie van Volkshuis-vesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer), mei.

Vos, H., 1993, **Celsgewijze inbouwvernieuwing; wat doen we met de drager?**, Rotterdam (SEV), maart.

Vreedenburgh, E., eds., 1992, **De bouw uit de knoop ...?/ Entangled building ...?**, Delft (Publikatieburo Bouwkunde, TU-Delft), documentatie ter gelegenheid van het afscheidscollege van prof.ir. A. van Randen, 17 januari.

Vreeze, N. de, 1985, Vijftiende jaar SAR. Beweringen zonder bewijzen, verwachtingen zonder verwezenlijking, **Wonen/TABK**, nr. 8, pp. 18-23.

Vreeze, N. de, 1993, **Woningbouw, inspiratie & ambities; kwalitatieve grondslagen van de sociale woningbouw in Nederland**, proefschrift TU-Delft, Almere (Nationale Woningraad).

Vromans, G., 1993, **Speurtocht alledaagse vormen van flexibiliteit in de relatie verhuurder-huurder**, Amersfoort (Werkgroep '2duizend), 12 mei.

Vromans, G., 1994, **Zelf aangebrachte voorzieningen; van gedogen tot overnemen: voorbeelden van klantgericht technisch beheer**, Rotterdam (SEV), juni.

Weide, W., en A. Stolk, 1980, **Zelfbouwers in Nederland, enquêteverslag**, Eindhoven (niet gepubliceerd).

Werf, F.J. van der, z.j., **Practice on Open Building. Successful experiences with flexible housing in low-cost pilot projects, based on a new concept of design and production**, (paper).

Werf, F.J. van der, 1987, **Inbouw innovatie; een onderzoek naar kwaliteitsaspecten van inbouwelementen voor de woningbouw**, Rotterdam (Stichting Open Bouwen).

Werf, F.J. van der, 1993, **Open Ontwerpen**, Rotterdam (Uitgeverij 010).

Werf, M. van der, m.m.v. W. Lans, J. Stikvoort en A. Thomsen, 1989, **Bewonerspreferenties en gebruikskwaliteit**, Delft (DUP).

Wilde, G. de, en H. Bouwman, 1993, SVW steekt mutatiebeleid in eigentijds jasje, **Corporatiemagazine**, nr. 2, pp. 4-7.

Wippler, R., 1968, **Sociale determinanten van het vrijetijdsgedrag**, Assen.

Wit, C. de, 1973, **Over de structuur van rehabilitatie, een verkenning van de sociale structuur van een bijzondere vorm van stadsvernieuwing**, De Bilt.

Woningbouwvereniging 's-Gravenhage, 1984a, Persbericht: Ontruiming van vier torenflats noodzakelijk, 10 oktober.

Woningbouwvereniging 's-Gravenhage, 1984b, Schadevergoedingsregeling, Complex 20; Melis Stokelaan 737 t/m 1165 oneven, Dedemsvaartweg 804 t/m 944 even, 15 november.

Wijk, F. van, P. Bertholet en J. Neele, 1989, **Twintig jaar woonkwaliteit**, Den Haag (Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Directie Onderzoek en Kwaliteitszorg), december.

Yap Hong Seng, 1974, Verslag van de eerste Kommissie Onderwijs & Onderzoeksinhoud, Delft, pp. 92-99.

Zelfafbouw in de sociale woningbouw, een evaluatie van het zelfbouwproject Spilstraat/Noordpolderkade in Den Haag, 1988, Den Haag (Algemene Woningbouwvereniging).

Zelfwerkzaamheid in de woningbouw, vergaderjaar 1987-1988, TK 20.379, nrs. 1-2, 9 december 1987; nr 3, 3 maart 1988, nr. 4, 21 april 1988.

Zoelen, M. van, 1988, **Wijzigingen voorbehouden, ervaringen met flexibele woningbouw**, Amsterdam (Nederlands Centrum voor Democratische Burgerschapsvorming).

Zuidema, T., 1990a, Overname van door vertrekkende huurder aangebrachte onroerende voorzieningen en het vergoedingsrecht bij huurbeëindiging (deel 1), **Woonrecht**, nr. 4, pp. 86-91.

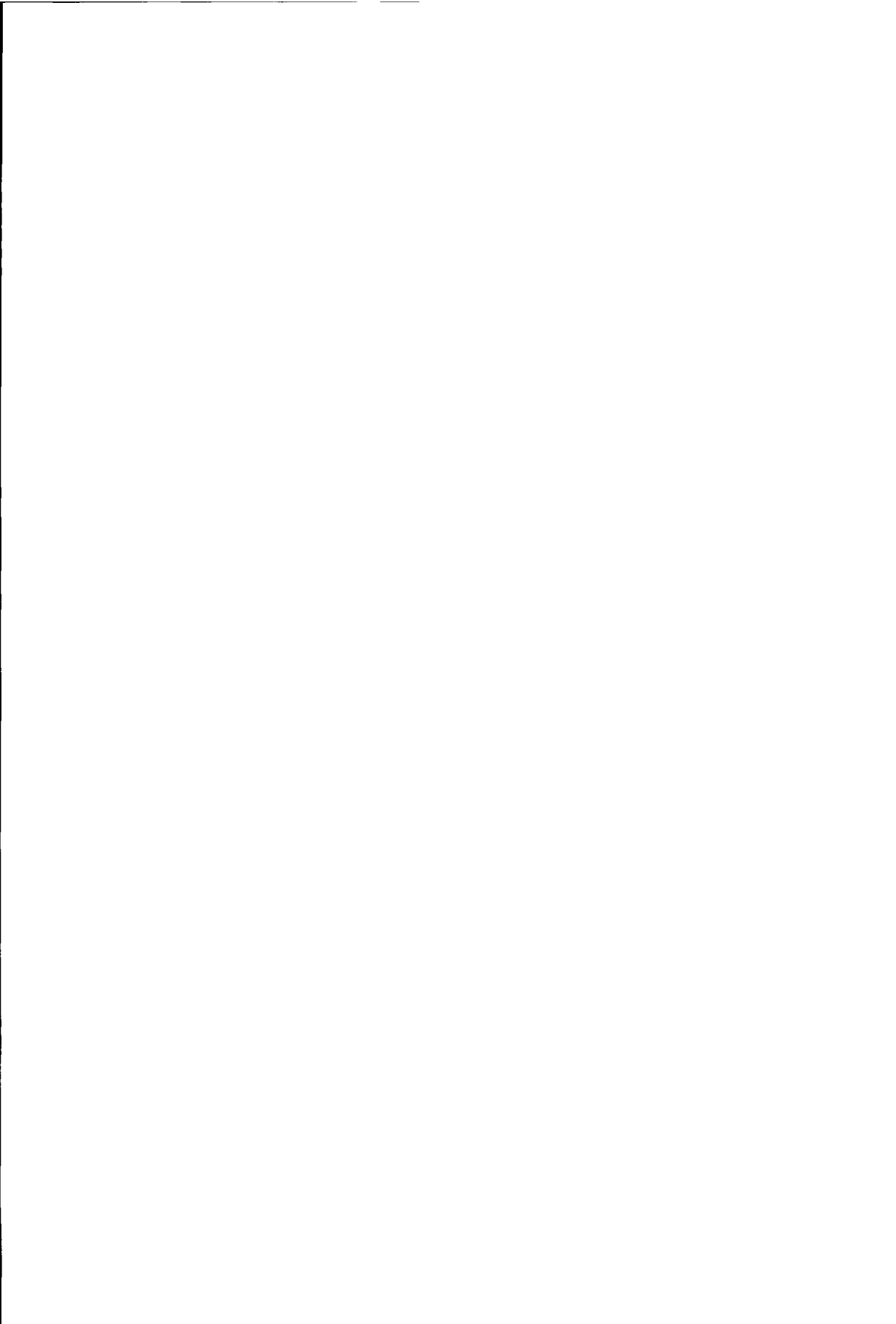
Zuidema, T., 1990b, Overname van door vertrekkende huurder aangebrachte onroerende voorzieningen en het vergoedingsrecht bij huurbeëindiging (deel 2), **Woonrecht**, nr. 5, pp. 110-115.

Zuidema, T., 1990c, Naschrift, bij: Sengers, J.M.G.A., en W.D. van Leeuwen, Overname van door huurder aangebrachte onroerende voorzieningen, **Woonrecht**, nr. 9, p. 221.

Zwinkels, C., 1982, Een nieuwe loot aan de SAR-stam, drager-inbouwproject Lunetten, **De Architect**, 13-9, pp. 56-65.

JURISPRUDENTIE IN CHRONOLOGISCHE VOLGORDE

Rb Amersfoort, 19 maart 1854, W 1854, no. 1550
HR, 4 december 1903, W 1904, nr. 8004
Rb Rotterdam, 28 april 1924, W 1924, 11219
Rb Den Bosch, 24 december 1937, NJ 1938, no. 461
Rb Haarlem, 27 januari 1948, NJ 1948, no. 567
HR, 30 april 1948, NJ 1949, no. 253
Hof Arnhem, 30 december 1952, NJ 1953, no. 291
HR, 11 december 1953, NJ 1954, no. 115
HR, 30 januari 1959, NJ 1959, no. 548
Arr.Rechtbank Dordrecht, 22 augustus 1967, NJ 1968, no. 182
Hof Den Bosch, 3 juni 1981, NJ 1982, no. 73
Ktr. Amsterdam, 13 juli 1982, Praktijkids 1983, nr. 1898
Ktr. Amsterdam, 9 augustus 1983, Praktijkids 1983, nr. 2003
Ktr. Amsterdam, 23 november 1983, Praktijkids 1984, nr. 2163
Rb Zwolle, 1 mei 1985, NJ 1988, nr. 346
Rb Rotterdam, 16 januari 1987, Woonrecht 1987, nr. 44.



SUMMARY

In 1983 a research group under the direction of Prof.Dr.ir. H. Priemus, as part of the Free Policy-making Scope of Delft University of Technology, started a long-term investigation into self-help in housing. This investigation, which consisted of a number of theoretical studies and case studies in both the rented and the owner-occupied sector, became the point of departure for various other investigations commissioned by third parties with regard to the do-it-yourself theme; spread over a period of some ten years these investigations have been performed by the Research Institute for Policy Sciences and Technology OTB.

It emerged that the major differences in possibilities for tenants and owner-occupiers of engaging in self-help are caused by the dependent position that tenants in general occupy. Unlike an owner-occupier, who sets to work in his own home entirely for his own account and at his own risk, a tenant does his DIY in a dwelling that is not his property.

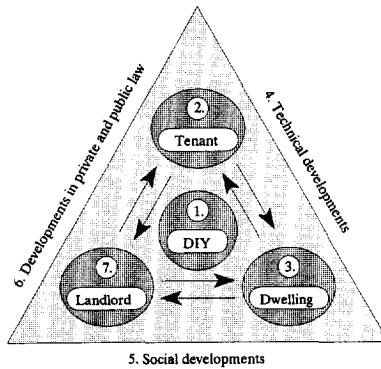
This research takes stock of various studies by which insight has been gained into the factors that have or have had an encouraging or restraining effect on tenant self-help.

In the introduction to this report a model has been sketched of the endogenous and exogenous factors that influence self-help in the social rented sector. Then the various parts of the model have been considered one by one so as to find an explanation for the ascertained nature and extent of tenant self-help.

The central problem has been defined as follows:

What technical changes to their dwellings do occupants in the social rented sector make on their own initiative, for their own account and with their own hands, and what endogenous and exogenous factors influence the nature and extent of this self-help positively or negatively, and what prospects are there for DIY in the social rented sector?

Fig. 9.1 Self-help in perspective



The following questions have been derived from the definition of the problem.

- 1 - What is the nature and extent of self-help in the social rented sector?
- 2 - What are the characteristics of tenants engaging in self-help?
- 3 - What effect do the design and construction of dwellings have on the self-help activities of tenants?
- 4 - What technical developments are important in respect of self-help and changeable dwellings?
- 5 - What social developments affect the need for self-help and changeable dwellings?
- 6 - What developments in private and public law play a part in self-help?
- 7 - What policy do social landlords follow with regard to self-help in connection with responsible management of their housing property?
- 8 - What prospects can be outlined with regard to tenant self-help?

1. nature and extent of self-help in the social rented sector

Until the mid seventies the turnover of the DIY sector was small. Thereafter, with the exception of a slight dip at the beginning of the eighties, there was a steady growth in turnover. Since 1984 there has been an average increase of some 5% per year; in 1992 total turnover in The Netherlands was over 5.3 billion guilders.

At the end of the eighties two nationally representative surveys were performed into DIY activities of occupants (Baartmans et al., 1987; Bunk, 1989). Both surveys concluded that owner-occupiers do about twice as many jobs in their homes as tenants. If a distinction is made between various categories of jobs, owner-occupiers in

respect of tenants prove to tackle above all (technically) complicated jobs on the shell and supporting structure. As regards finishing the inside of the dwelling, there is little difference between the activities of owner-occupiers and tenants.

In two case studies, a housing file investigation and inquiry among tenants in an ERA block of flats in Zoetermeer and an analysis of valuation reports on the Morgenstond flats in The Hague, material was collected on the facilities installed by tenants themselves and their own investments. This too showed that tenants concentrate above all on finishing the dwelling. There is only a small group of tenants (roughly 10%) that make a considerable investment in their dwelling, and then notably in a luxury kitchen or bathroom.

2. characteristics of tenants engaging in self-help

The principal reason for tenants to perform self-help activities in their homes is possible cost-saving. A second important motive is the possibility of own choice. On the other hand, tenants farm out certain work on their dwellings because they do not consider themselves capable of doing it and/or because others can do it better. Finally, it is important that for certain activities (for instance gas and electricity) it is obligatory to call in expert assistance.

The handiness of tenants and that of owner-occupiers differ little. A quarter of the Dutch consider themselves 'complete laymen'. Fewer than half call themselves an 'occasional do-it-yourselfer' and close on a quarter say that they are 'practised do-it-yourselfers'. Only 6% are according to themselves 'experts'.

The degree of handiness can be measured in terms of the nature of the work that people say that they can do themselves. Coolen and Hilkhuisen (1992) performed a non-metric principal components analysis of four different case studies in which the occupants were engaged to a larger or smaller extent in self-help. They distilled five clusters of activities, the ranking of which is characterized by the risk and the necessary knowledge and experience. From most to least handiness it comprises the groups 'gas fitter's work'; 'electrician's, chimney-sweeping and insulation work', 'plastering, bricklaying, tiling and (complex) carpentry'; 'simple carpentry' and 'finishing'.

When socio-economic characteristics of do-it-yourselfers are taken into account, the self-help phenomenon proves to have spread in the course of time to various strata of the population. It also emerges that the amount of leisure time has little effect on the degree of self-help in contrast to the amount of disposable income.

In general the average do-it-yourselfer is a busy bee.

3. characteristics of changeable dwellings

By means of nine practical examples of house-building projects in which an effort has been made to increase the freedom of choice of the occupants with regard to the lay-out, fittings and furnishings of the dwelling, it has been examined what factors make a dwelling changeable for occupants.

The architect Van der Werf was the first in the mid-Seventies to carry out a project in accordance with the method of a separation between collective structure and built-in package. The idea behind this is based on a separation in power of decision, with

the aim of increasing the participation of the individual occupants. According to the method of separating collective structure and built-in package the choice of the individual occupants is not limited by a number of basic variants determined in advance; one is completely free in the choice of the dwelling floor plan.

Three projects of Van der Werf have been evaluated. The first project, Molenvliet in Papendrecht, had a rather narrow bay size. That proves considerably to restrict the number of essentially different types of dwelling floor plans. In the Lunetten 4D project in Utrecht there was a broader bay size, which made many more basic variants possible. The Keyenburg project in Rotterdam is intended entirely for the accommodation of one- and two-person households. Narrow lots have been designed, whereby in principle one residential unit per bay can be realized. Although the occupants were given very considerable freedom with regard to the lay-out of their dwelling, in actual fact this proved disappointing, because every inch of space had to be utilized.

At the time of the early experiments with separation of the collective structure and the built-in package the available built-in systems and products were inadequate.

At the beginning of 1984 a number of representatives of among others architects, builders and research bureaus took the initiative to breathe new life into the separation principle under the name of 'Open Building'.

As part of this research six projects have also been dealt with whose various designers based themselves on a floor plan system in which a number of elements are fixed, whereas the remaining space is free for the occupants to lay out as they feel fit. The projects investigated, which date from the beginning of the seventies to the end of the eighties, have been brought together under the term 'flexible fixation'. The basic principle of the plan of the six projects examined is the use of a relatively wide lot structure, whereby the facilities (bathroom and toilet unit and duct for the mains) are located centrally in the dwelling. As a result spaces that can be laid out freely are formed at the front and back wall.

The Honingerdijk project in Rotterdam is highly rated in various serviceability investigations on account of the fact that many spaces can be combined with one another. In the Klarendal project in Arnhem the central installation core, with the kitchen in it, forms an obstacle to free internal arrangement on account of its large size.

To achieve multifunctionality of living space it is of great importance that the occupants can decide for themselves which space is to be used as living area. In her design of the 'different' dwelling, Luzia Hartsuyker divided the available living space equally among the rooms, which resulted in a maximum size of 17 to 18 sq.m per room. The occupants say now that as a result they lack a room that is large enough to form a communal living area.

In three of the six projects investigated sliding walls are used. In the Honingerdijk project in Rotterdam and the sliding door dwellings in Amsterdam the occupants have a very positive attitude towards these and make considerable use of them. In

the De Punt Komma project in The Hague the sliding walls are not used essentially differently from traditional doors.

The sliding walls of the sliding door dwellings in Amsterdam are designed in such a way that they slide from the walls of the central installation core. They do not require extra space. Conversely, both the wall in the Honingerdijk project and that of Punt Komma slide across in front and make the walls in question unusable for furnishing.

To increase the possible uses of a dwelling, much importance is attached to a certain autonomy of rooms; for this the different rooms must as much as possible be accessible independently of each other. Four of the six projects described satisfy this condition. The sliding door dwellings in Amsterdam form an exception in this respect. Internal traffic space here is reduced to a minimum, which has resulted in a design in which the bedrooms are accessible exclusively via the living room or kitchen. However, not one of the one- and two-person households surveyed considers this a drawback.

In De Punt Komma in The Hague the autonomy of the bedrooms and living spaces is based on a possible separation into a male and a female area within the dwelling. No use is made of this.

4. technical developments

Besides the properties of tenants themselves and the possibilities of changing their dwelling (the endogenous factors), the technical and social developments in general (as exogenous factors) play an important part in the scope for self-help of tenants to develop.

It proves that the tenants are not lacking in tools for DIY. For their purchases do-it-yourselfers have the availability of some 5000 shops in this field. The total number of shops stayed practically constant in the period 1985-1992. However, there is a shift going on in the distribution of the turnover among the various types of shops. Although the DIY supermarkets cover only about 10% of the total number of DIY shops, in recent years they have acquired a share of nearly 50% in the total turnover. The DIY supermarkets are characterized by a great product diversification, so that the customer can find everything that he needs for a certain job under one roof. The Rabobank predicts a further increase in scale for the years to come.

Further to the experiences with changeable dwellings described in Chapter 4, two innovative flexible building systems are discussed. Esprit and Matura are examples of new systems that make separation of collective structure and built-in package possible.

In the Esprit system various manufacturers (including those of built-in products) are working on the development of plug-in products. Depending on what the occupants want, products of the Esprit group can be plugged in inside the dwelling. The Matura system is an intermediate system between the collective structure and any built-in product whatsoever.

5. social developments

It has been concluded that an increase in DIY stems from a larger disposable budget of the do-it-yourselfer rather than from an increase in leisure time. The growth in prosperity of recent decades will therefore have contributed to the great increase in turnover in the DIY business since the sixties. In addition, occupants have become more critical and independent. Tenants attach great importance to being able to choose their own lay-out, fittings and furnishings of their dwelling. Partly through conditions on the housing market, landlords are adopting a more and more customer-oriented attitude. Meeting occupants' wishes and letting changeable dwellings are a result of that.

In addition, three social factors have been mentioned that form an explanation of the growing demand for changeable dwellings.

In the first place, the pluriformity of households in The Netherlands is on the increase. In 1960 over half of the households still consisted of families with children. Twenty-five years later their share had steadily fallen to a third. In the second place, the traditional role pattern within the family households between husband and wife is blurring. In The Netherlands it is becoming increasingly usual that women work. With the decrease in the relative proportion of traditional family households the need for non-traditional floor plans is growing. Finally, the home is becoming more important as a place of work. For 1991 Sombroek and Kaptein estimate that there are 75,000 people teleworking at home, and they predict that telework will increase in the future (Sombroek and Kaptein, 1992: 32). Lansman calculates for the period 1994-1996 a rise in the number of teleworkers in The Netherlands to 200,000 (Kocks, 1993: 19). If there is no separate working space available for telework in the home, the collective accommodation is wholly or partly divested of its residential function for the duration of the teleworking. Teleworking yields an additional space requirement in the dwelling of approx. 12.5 sq. m per job.

6. developments in private and public law

The legal aspects prove to form a considerable restraining factor on self-help in the rented sector. At the end of the lease the landlord becomes the owner of the facilities installed by the tenant by accession. The departing tenant is entitled to take the facilities away with him (provided that no damage is done), but in the strictly legal sense he has no entitlement to payment. Conversely, the landlord may set a higher rent if the facilities yield a higher quality (under the points system), even if the incoming tenant has paid a take-over price for the same facilities.

In a much talked-about case in Amsterdam, involving a take-over payment of f. 17,500 and a doubling of the rent, the departed tenant had ultimately to repay a large part of the take-over payment received.

To prevent this state of affairs - admittedly legal, but flying in the face of a sense of justice - agreement can be reached in advance between the self-help tenant and the landlord. If the tenant seeks permission in advance for his activities and the landlord is prepared analogously to apply Section 15, subsection 3, of the Rent Act, thus simulating a situation in which the succeeding tenant has installed the taken-over facilities himself, none of the parties will be faced with surprises later. In this

manner the way has also been legally opened for a take-over payment on the part of the succeeding tenant, which in practice is already of frequent occurrence.

As regards the financial problems of tenant self-help, a number of barriers have been demolished in recent years. The successive changes in the method by which the initial rent is fixed have led to self-help savings on the building-plus-land costs no longer draining away in part through a reduction in the property subsidy.

To a smaller extent this applies to the housing allowance. Tenants entitled to housing allowance who through their DIY work may procure a lower rent have less net gain because also less housing allowance is received. On account of the improved quality discount in the housing allowance regulations this problems has become less but it has not disappeared.

7. self-help policy of social landlords

A written survey held in 1984 by the Research Institute OTB among all social landlords affiliated to the two Dutch federations of housing associations, NCIV and NWR, showed that at that time over a third of the respondents had included a passage relating to self-help in the rent regulations. From the question about the actual permission policy it emerged that the landlords felt strongly about problems that may come about upon change of tenant.

If the departing tenant does not remove the facilities that he has installed himself, 82% of the respondents said that the take-over was settled between the tenants themselves. Nearly half of the respondents stated that it occurred that the landlord himself took over the facilities without making a payment for them. Somewhat more than a quarter of the landlords replied that they took over the facilities against payment. The principal problem with payment on the part of the landlord was regarded as the possibility that the dwelling would fall beyond the reach of the target group if the payment were passed on in a rent increase.

After the 1984 survey proposals were worked out by the NCIV and NWR and the national tenants' organization, the Woonbond, for the self-help policy of social landlords. The NCIV in particular played a pioneering role in this.

Of the various policy proposals by the NCIV, the NWR and the Woonbond, this investigation focused on the subject 'take-over payment' because, in the absence of a statutory regulation, agreements on this between departing tenant, new tenant and landlord are of great importance.

On the part of both landlords and tenants it is advocated that in the event of the self-installed facilities relating to improvements, the landlord makes a payment to the departing tenant. All parties are less in favour of a take-over by the incoming tenant. In recent years a number of social landlords have followed an incentive policy with regard to tenant self-help. Experience with eight different, illustrious practical examples is described: the Jubileumplan in Huizen, a project with dwellings for tenant completion in the Spilstraat in The Hague, a payment scheme for self-installed facilities upon renewal in the municipality of The Hague, the take-over policy of Woningstichting ECW in Emmen, the 'crosses list' of SVW in Tilburg, the pionee-

ring role of the Oost-Flevoland Housing Association in Dronten, the 'standard rent' of the Stichting Centrale Woningzorg in Amersfoort and the initiative for shell rent by Het Oosten Housing Association in Amsterdam.

8. prospects

In his circular MG 88-54 of 14 December 1988, which he sent out with reference to the debate in the Second Chamber on his memorandum 'Self-help in house-building', the State Secretary of Housing advocates that the possible problem of tenant self-help be solved in tripartite consultation between departing tenant, landlord and successive tenant.

The Ministry of Housing, Physical Planning and Environment is not prepared to cater for tenants entitled to housing allowance who engage in self-help by means of an adjustment of the housing allowance regime specially geared to the situation of self-help.

According to the State Secretary, the housing allowance is a 'safety net construction' for the lowest incomes. In his opinion, any consequences for the housing allowance should be a given for the occupants in their decision whether or not to engage in self-help.

In the last chapter of this report consideration is also given to the demand by occupants for the separation between collective structure and built-in package and Open Building. In 1985 and 1988 investigations have been published on this subject (Van der Meer and Storms, 1985; Schoorl and Klüppel, 1988).

Van der Meer and Storms found that occupants are very interested in the possibility of deciding themselves on the lay-out of the dwelling and of choosing the built-in elements. As a market strategy for the sale of built-in products they suggested that considerable attention should be paid to information on and presentation of the products, above all emphasizing the properties 'movability' and 'removability', changing the negative prejudices and arranging adequate distribution of the products. Schoorl and Klüppel concluded from their more extensive and more representative consumer survey that there is a small group of actively interested persons with regard to Open Building. To reach them better it is according to the researchers not so much necessary that the positive aspects of Open Building are emphasized as that precisely the negative aspects are refuted. For the larger group of consumers with a latent demand, there is a need for concrete practical examples.

By means of the results of three different case studies by the Research Institute OTB it is then concluded that among both social landlords and tenants there is little enthusiasm for a form of shell rent, in which the shell is rented and the occupant is the owner of the built-in package. The respondents base their negative opinion on problems to be expected with take-over and take-over payment. If shell rent is to get started, solution of these problems is necessary.

It emerged from a round-table discussion between representatives of landlords, tenants, politicians and scientists, under the direction of Van Leeuwen from the

NCIV, that Open Management, meaning a more open attitude of the landlord towards the tenants, is a logical further step towards giving shape to the objectives of Open Building in management practice.

A concrete interpretation of Open Management is formed by a policy in which facilities installed by tenants are dealt with more flexibility.

CURRICULUM VITAE

- 1976 eindexamen gymnasium- β aan het Triniteitslyceum in Haarlem
- 1983 doctoraal student-assistent bij de onderzoeksgroep 'Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting' onder leiding van prof.dr.ir.H. Priemus aan de Faculteit Bouwkunde van de Technische Universiteit Delft;
- januari 1984 diploma bouwkundig ingenieur, specialisatie volkshuisvesting, aan de Technische Universiteit Delft, judicium 'met prijs';
- 1984 half-time aanstelling als onderzoeksmedewerker binnen de onderzoeksgroep 'Zelfwerkzaamheid en volkshuisvesting' onder leiding van prof.dr.ir. H. Priemus,
voor de andere helft onderzoeksmedewerker binnen de onderzoeksgroep 'Exploitatieproblemen van naoorlogse woningen' onder leiding van prof.dr.ir. H. Priemus en prof.ir. N.L. Prak.
Beide onderzoeksgroepen maken sinds 1985 deel uit van het toen opgerichte Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft;
- 1987 vanuit het Onderzoeksinstituut OTB full-time gedetacheerd bij de staf van de Parlementaire Enquêtecommissie Bouwsubsidies in Den Haag;
- 1988-1990 half-time aanstelling als controle-medewerker bij het Bureau Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van de Algemene Rekenkamer te Den Haag;
- 1988-heden half-time aanstelling als onderzoeksmedewerker binnen de sectie 'Voorraadbeheer en Woningmarktonderzoek' van het Onderzoeksinstituut OTB in Delft (tevens in de periode van januari 1989 tot april 1991 gedeeltelijk coördinator van deze sectie);

Ans Metselaar is in 1987 getrouwd met Ton Hoenderdos, samen zorgen zij voor hun twee dochters, Tina en Rosanne. Daarnaast hebben zij in 1991 de onderneming Hoenderdos Music-All opgericht, die zich toelegt op de compositie, productie en distributie van musicals voor het basis-onderwijs en voortgezet onderwijs en andere muziek-producties.