

OPEN-BOUWENMES RENOVATIE SNIJDT AAN TWEE KANTEN

Wie al wat langer meeloopt in de bouwwereld, is zeker bekend met de begrippen weefsel, drager en inbouw. Met deze, in de jaren zestig door de Stichting Architecten Research, SAR, ontwikkelde begrippen wordt onderscheid gemaakt tussen de stedenbouwkundige structuur van een wijk, de draagstructuur van een gebouw en de indeling van een woning. Dit onderscheid, nieuw leven ingeblazen door het zogenaamde 'Open Bouwen' is nu voor het eerst toegepast in een renovatie-project van een naoorlogs flatgebouw aan de Prinses Beatrixlaan in Voorburg. Het bleek een gelukkige greep want het Open-Bouwenmes snijdt aan twee kanten. De renovatie wordt niet alleen financieel haalbaar voor de verhuurder maar het grote probleem van bewoners die mee moeten doen met de renovatie maar niet mee willen, wordt 'en passant' opgelost. De bewoners betalen voor de woningen wel aanzienlijk meer huur na renovatie, maar ze mogen daarvoor wel kiezen uit verschillende varianten. Bovendien wordt de indeling van de woning alleen gewijzigd bij mutaties en dus op basis van vrijwilligheid. Als een zittende bewoner een andere indeling wenst kan dit ook. Een onmiskenbaar voordeel van het loskoppelen van de renovatie van de drager en de vernieuwing van de inbouw.

Ir. Peter van Swieten

Bij hoog-niveaurenovatie wil een verhuurder in ieder geval de buitenkant van de woningen eens grondig aanpakken. Kozijnen, ramen en deuren worden doorgaans geheel vernieuwd en voorzien van dubbel glas. Daken worden vernieuwd en eveneens van isolatie voorzien. De gevels worden opgeknapt en geïsoleerd, galerijen, trappehuizen en eventueel liften worden geschilderd. Dit alles natuurlijk nadat is geble-

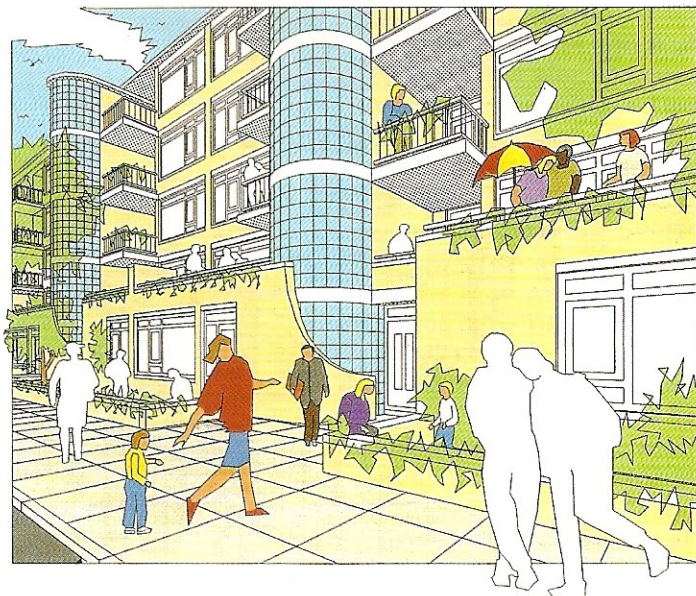
ken dat het casco nog goed is en voor een redelijk bedrag kan worden gerenoveerd. De bedoeling is dat het casco weer een periode van veertig jaar mee kan zonder al te veel onderhoudsproblemen.

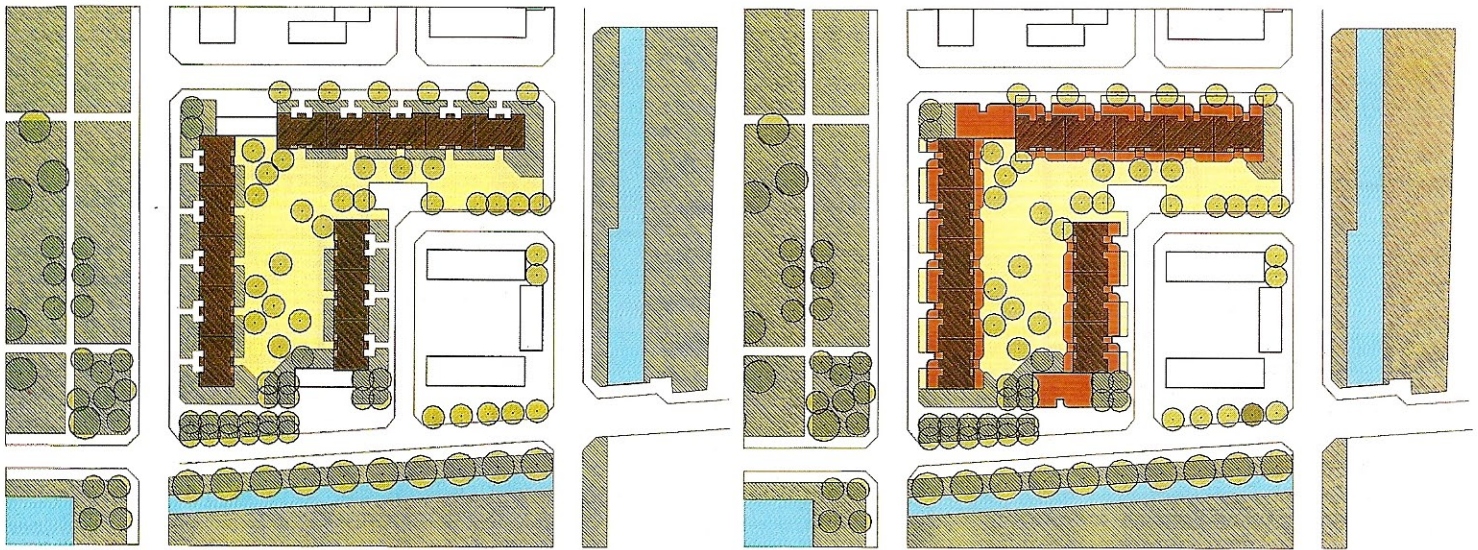
Veel verhuurders maken zich er begrijpelijk-kerwijs sterk voor ook het interieur van de woningen weer bij de tijd te maken. Te kleine slaapkamers, het ontbreken van goed sanitair en te kleine keukens zijn enkele van de veel voorkomende gebreken. Daarnaast zijn ook de installaties vaak verouderd, mechanische

ventilatie ontbreekt, de verwarming van de woning vindt doorgaans nog plaats met gaskachels. Het verhelpen van deze gebreken betekent een belangrijke wijziging in de indeling, een ingreep die alleen mogelijk is wanneer de bewoners tijdelijk in een wisselwoning worden geplaatst. Het grote probleem bij deze traditionele renovatie is het feit dat alle bewoners van een complex worden gedwongen mee te doen met de renovatie. Dit verplichte karakter legt een grote druk op de verhouding tussen verhuurder en huurders maar ook tussen huurders onderling. Immers enkele huurders kunnen een renovatie tegenhouden die wordt gewenst door de rest van de huurders.

Een bijkomend probleem is nog dat veel bewoners geld hebben gestoken in hun woning. Een moderne keuken, beter sanitair en een centrale-verwarmingsinstallatie zijn door bewoners vaak op eigen kosten aangebracht. Het verlies van deze verbeteringen bij een renovatie is voor veel bewoners onoverkomelijk. Bij de naoorlogse complexen komt daarbij nog een ander probleem. De hoogte van de subsidie door de overheid van renovaties is afhankelijk van de ouderdom van het complex.

Het aanzien van de flat zelf verandert door de bouw van kleine woningen op de begane grond voor de bergingen en het plaatsen van nieuwe trappehuizen tegen de gevel.





De plannen voor het project Beatrixlaan in Voorburg behelzen ook een aanpak van de woonomgeving. Op de plaats van garageboxen in slecht te beheren hoeken komen woningen.

Voor naoorlogse complexen loopt de subsidie voor een hoog-niveaurenovatie zodanig terug dat deze voor woningcorporaties financieel niet meer haalbaar is.

Karel Dekker van KD Consultants uit Voorburg heeft als bestuurslid van de woningbouwvereniging Patrimonium een berekening van deze tekorten gemaakt. Zijn berekening toont aan dat een traditionele hoog-niveaurenovatie van 75 000 gulden na 25 jaar een cumulatief exploitatietekort (in 2015) oplevert van grofweg 95 000 gulden per woning. De huur is bij deze ingreep, volgens de 1,2,3-regeling, van 400 gulden gestegen naar 534 gulden. Het alternatief, namelijk alleen maar noodzakelijk onderhoud uitvoeren, levert volgens deze berekening na 25 jaar ook een verlies op van 65 000 gulden. Dit tekort wordt voornamelijk veroorzaakt door de slechte verhuurbaarheid op de lange termijn. Dit is een geweldig dilemma voor woningcorporaties met naoorlogs bezit. Niets doen leidt tot verpaupering en daardoor tot tekorten op langere termijn en wel renoveren leidt tot nog grotere tekorten.

Alleen renovatie van drager

Volgens Karel Dekker in een gesprek met *Renovatie & Onderhoud* is dit probleem goed op te lossen wanneer drager en inbouw onafhankelijk van elkaar worden aangepakt. Voor de gehele gang van zaken bij de renovatie bete-

kent het dat woningbouwvereniging Patrimonium zonder al te veel tegenwerking van de huurder in ieder geval een belangrijk deel van haar taak, namelijk het beheren van het casco, goed kan volbrengen. Financieel blijkt ook uit de berekening van Karel Dekker dat zo'n ingreep van 40 000 gulden bij een huurverhoging van 60 gulden op termijn niet tot tekorten leidt. De huurverhoging is berekend volgens het 1,2,3-systeem en heeft natuurlijk alleen betrekking op verbeteringen en niet op het achterstallig onderhoud. De gedachte is dat de meeste bewoners akkoord gaan met deze ingreep, waarvoor zij niet hoeven te verhuizen en waarvoor zij maar een beperkte huurverhoging hoeven te betalen.

Inbouw

De scheiding tussen drager en inbouw heeft als belangrijk doel wijzigingen binnen in de woningen eenvoudiger te maken en daarmee ook de bewoner meer zeggenschap te geven over datgene dat zich achter de voordeur bevindt. Woningbouwvereniging Patrimonium heeft, niet alleen bij renovatie, maar als algemeen uitgangspunt dat de bewoner in zijn woning zo vrij mogelijk moet zijn. Volgens Karel Dekker is dit een belangrijke trend bij het verhuren van woningen. Slechte woningen zijn steeds moeilijker te verhuren en alleen al het mutatie-onderhoud en de mutatie-administratie kunnen een belangrijke aanslag plegen op de financiën van woningcorporaties.

Berekening toonde aan dat een nieuwe indeling van de woning voor 30 000 gulden kostendekkend in de huur doorberekend voor 175 gulden per maand haalbaar is. Door een

goede verhuurbaarheid in de toekomst zal deze ingreep op termijn ook geen tekorten opleveren voor de woningbouwvereniging. Een tweede oorzaak voor het feit dat deze aanpak geen tekorten oplevert is natuurlijk de aanzienlijk hogere huur die ermee is verbonden namelijk totaal 635 gulden. Even ter herinnering: de oorspronkelijke huur bedraagt 400 gulden, renovatie op hoog niveau levert met het 1,2,3-systeem een huur op van 534 gulden. Met de scheiding tussen drager en inbouw levert de verbetering en het groot onderhoud van het casco een huurverhoging op van 60

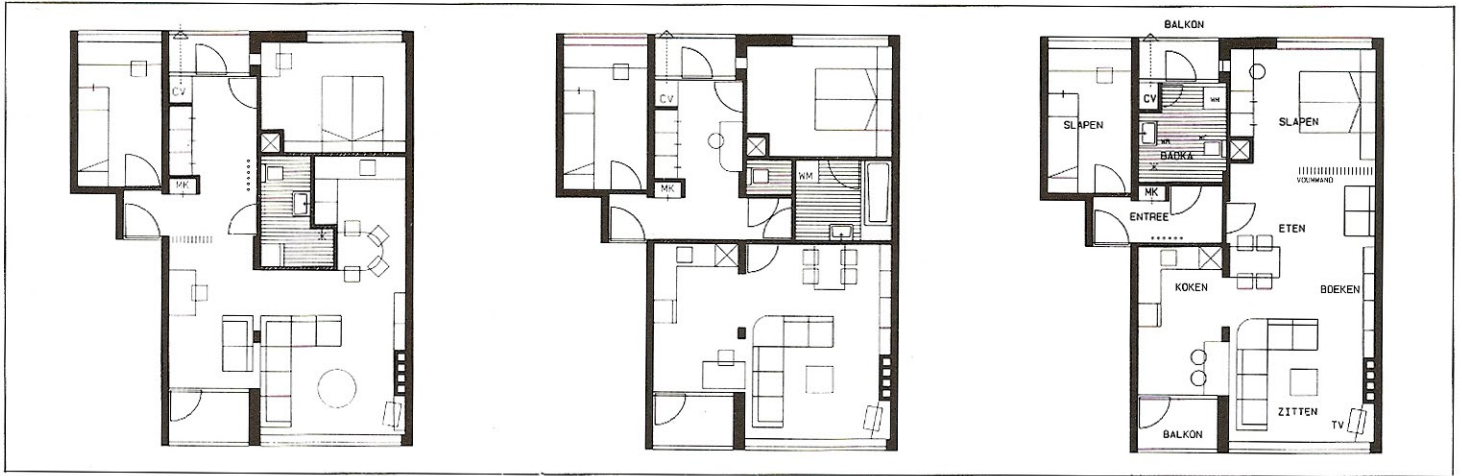


In het project Beatrixlaan in Voorburg is als proef voor het eerst een inbouwpakket in een bestaande woning aangebracht.

gulden voor alle bewoners, bij de verbetering van de inbouw komt daar nog eens 175 gulden bij, zodat de totale huur komt op 635 gulden.

Vrijwillige ingreep

Het grote verschil tussen de nieuwe huur bij hoog-niveaurenovatie en bij de afzonderlijke aanpak van de inbouw wordt niet veroorzaakt door de kosten. Die worden namelijk in beide gevallen geschat op 75 000 gulden. De kosten voor de nieuwe indeling van 30 000 gulden



Los van de ingrepen aan weefsel en drager kunnen de woningen bij mutaties worden voorzien van een geheel nieuwe indeling. Hiervoor zijn verschillende varianten ontworpen, waaruit bewoners kunnen kiezen.

worden namelijk in het laatste geval geheel doorberekend. Zoiets is natuurlijk alleen mogelijk op basis van vrijwilligheid. Het is dan ook de bedoeling van Patrimonium deze ingreep alleen uit te voeren bij een mutatie of als een zittende bewoner een nieuwe indeling wenst. Een zittende bewoner verhuist en een nieuwe bewoner wordt alleen toegelaten als hij instemt met de verbetering van de inbouw. De nieuwe bewoner mag dan wel zelf kiezen uit de verschillende mogelijke varianten die voor de inbouw zijn ontworpen.

Proefproject Voorburg

Om deze ideeën nu eens aan de praktijk te toetsen is een complex woningen van woningbouwvereniging Patrimonium aan de Prinses Beatrixlaan en omgeving in Voorburg uitgekozen. De uitgekozen flats, totaal 108, zijn vijf lagen hoog en worden ontsloten met een trappenhuis. De begane grond wordt grotendeels in beslag genomen door bergingen aan de straatzijde. Aan de tuinzijde bevinden zich nog tuinkamers van de woningen op de eerste laag. De door architect Henk Reyenga van het Buro voor Architectuur en Stedebouw Reyenga Postma Hagg bv te Voorburg gemaakte voorstellen voor de gewenste verbeteringen betreffen niet alleen de drager maar ook het weefsel, de woonomgeving dus.

Door werkgroep OBOM van de Technische Universiteit in Delft is studie gemaakt naar het toepasbaar maken van Open Bouwen bij renovatie. Deze studie geeft aan dat het verbeteren van de woonomgeving even hard nodig is

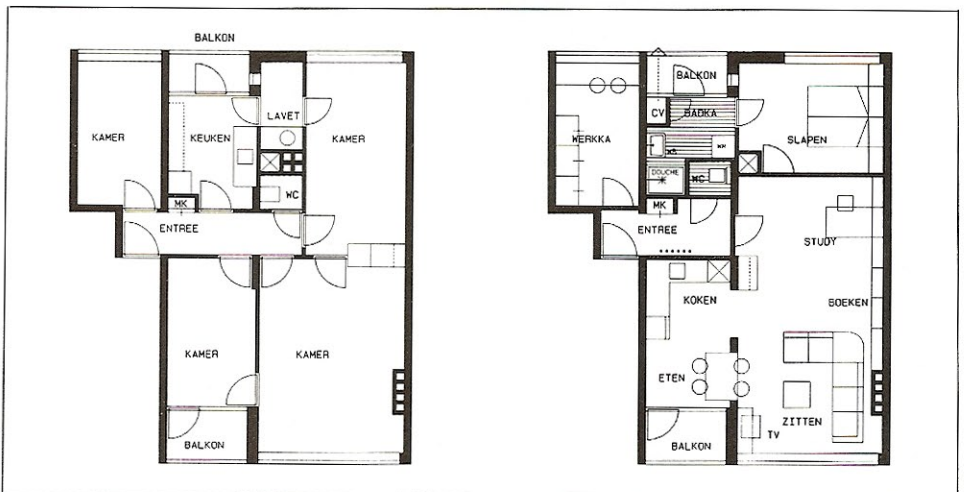
als het opknappen van de woningen zelf. Joop Kapteyns van OBOM hierover: 'Wil je verpauperde buurten weer aantrekkelijk maken, dan moet je beginnen met de woonomgeving. Mensen kiezen een woning ook omdat de woonomgeving goed is. In Voorburg is aan dit uitgangspunt door Henk Reyenga inhoud gegeven door het voorstel enkele garageblokken te vervangen door nieuwe woningen. Een slecht te beheren hoek in het complex wordt op deze manier omgezet in woningen met bewoners die hun directe omgeving zullen gaan beheren. Daarnaast wordt in de plannen voorgesteld op de begane grond aan de voorzijde nieuwe kleine woningen te bouwen. De straatzijde van het complex wordt daardoor minder doods. Bovendien komen hier ook weer nieuwe bewoners die hun directe omgeving in de gaten zullen houden. Voor de drager zelf behelzen de plannen naast vernieuwing van kozijnen, ramen en deuren, de vernieuwing van de daken en de isolatie van gevels ook het aanbrengen van een lift in ieder trappenhuis en het aanzienlijk vergroten van de

balkons aan de voorzijde. De straatzijde wordt verder nog wat meer verlevendigd door de nieuwe halfronde trappenhuisen die naar buiten worden geschoven. De lift komt namelijk in het oude trapgat. Al deze wijzigingen worden gerealiseerd zonder de bewoners noemenswaardig lastig te vallen'. De uitvoering van dit plan zal in januari 1991 ter hand worden genomen.

Nieuw ontwikkeld inbouwpakket

Los van de ingrepen aan weefsel en drager kunnen de woningen bij mutaties worden voorzien van een geheel nieuwe indeling. Hiervoor zijn door architect Reyenga verschillende varianten ontworpen. In al deze varianten wordt rekening gehouden met het handhaven van de nodige leidingkokers en schoorsteenkanalen voor de boven- en ondergelegen woningen. Het zal duidelijk zijn dat de gehele voorgestelde aanpak staat of valt met het beschikbaar zijn van een inbouwpakket

De indeling voor en na renovatie.



dat aan de gestelde eisen voldoet. Het inbouwpakket moet voor een redelijk bedrag, circa 30 000 gulden, de nodige flexibiliteit leveren en snel kunnen worden gerealiseerd. Met het nu beschikbare inbouwpakket, ontwikkeld door de 'grootvaders' van de SAR-methode Habraken en Van Randen kan dat allemaal. Voor het leveren en aanbrengen van de pakketten is een speciale firma opgericht door Van Randen en Habraken en twee personen uit respectievelijk de toeleverende industrie en het bouwbedrijf. Deze laatste, mr. ir. F. J. M. de Vries, is nu directeur van de nieuwe firma, te weten Matura Nederland bv, Oude Delft 151, 2611 HA Delft, telefoon 015-132431. Het inbouwpakket is onlangs in het Voorburgse complex (David Klemanlaan 52) ingebouwd voor de gestelde basisprijs van 27 000 gulden, exclusief btw voor een driekamerwoning en in de afgesproken tijdsperiode van circa drie weken. In september vond de oplevering plaats. Met deze inbouw is het pakket voor het eerst in een renovatieproject toegepast.

Voor de inbouw wordt de woning na het vrijkomen geheel leeg gesloopt. Daarna wordt het gehele inbouwpakket in één container aangevoerd. Allereerst wordt dan een nieuwe binnenriolering op de bestaande vloer gelegd. Hierbij wordt voor iedere aansluiting een aparte leiding diameter 40 mm naar de standleiding gemaakt. Daaroverheen worden PS schuim elementen aangebracht, op de uitgevlakte vloer. Deze vloerelementen hebben aan de onderzijde op een modulaire maatraster gleuven waarin deze leidingen passen. Aan de bovenzijde zijn deze elementen eveneens voorzien van gleuven waarin elektra-, water- en verwarmingsleidingen passen. In deze gleuven passen ook de plintstukken waarop de binnenwanden worden gebouwd. De PS-vloerelementen worden afgedekt met een harde plaat van 20 mm dikte. Dat is in dit geval mogelijk, omdat de aanwezige verdiepingshoogte 280 cm bedraagt. De genoemde binnenwandplinten worden ook geplaatst langs de bouwmuren. Op deze plinten worden zowel de binnenwanden als de nieuwe wanden langs de bouwmuren geplaatst. De nieuwe keuken wordt daarna geplaatst, de badkamer betegeld en voorzien van sanitair, de binnendeuren geplaatst en de wanden afgewerkt. Een bijkomend voordeel van het inbouwpakket is, dat de geluidsisolatie tussen naast- en onderliggende woningen wel zo'n 10 dB beter



De woning is na renovatie onherkenbaar.

wordt. Een belangrijk resultaat in deze naoorlogse woning.

De flexibiliteit zit hier dus niet in het gemak waarmee later nog wijzigingen kunnen worden aangebracht. Die is namelijk wel iets beter, maar toch niet veel meer dan in een traditionele inbouw. Het grote voordeel voor wat betreft de flexibiliteit zit in de mogelijkheid veel verschillende varianten te kunnen aanbieden aan de nieuwe bewoners. Problemen zijn er natuurlijk ook wel. Op de eerste plaats moet bijvoorbeeld het overbodige rookgasafvoerkanaal in de woonkamer blijven zitten, gaskachel of moederhaarden van onderliggende woningen zijn daar namelijk nog op aangesloten. De ventilatie is ook een probleem. Zoals in veel van deze flats wordt de natuurlijke ventilatie verzorgd door een shuntkanaal. Om de woning met het inbouwpakket van de noodzakelijke mechanische ventilatie te voorzien is het shuntkanaal bovendaks voorzien van een ventilator zodat nu alle, boven elkaar gelegen, woningen ineens mechanisch worden geventileerd.

Inzetbaarheid

Al met al kan worden gezegd dat deze aanpak voor de renovatie van naoorlogse woningen past in het overheidsbeleid de subsidiëring in de sociale woningsector terug te dringen. Huurders moeten daarvoor meer betalen maar krijgen ook meer vrijheid en meer zeggenschap. Of deze aanpak ook bruikbaar is



De oude woonsituatie met 'Bruynzeel'keuken en lavet.

voor de ergst verpauperde buurten is de vraag. Hoge huren zullen in deze gevallen stuiten op de kleine portemonnee van de huurders in deze wijken. Het is wrang dat de aanpak is geëindigd bij een hoge mutatiegraad en waarschijnlijk alleen goed kan worden ingezet in de potentieel wat betere buurten waarin nieuwe huurders voldoende vertrouwen hebben om de hoge huren te willen betalen.

Wel goed lijkt me in ieder geval het aangegeven onderscheid tussen weefsel, drager en inbouw. Door dit onderscheid kan men zich bij verbeteringen beter realiseren wat op ieder vlak zou moeten worden gedaan. Ook zullen naar verwachting de noodzakelijke beslissingen op ieder deelvlak gemakkelijker kunnen worden genomen. Daarbij is wel belangrijk dat de aanpak natuurlijk van groot naar klein dus van weefsel via drager naar inbouw plaatsvindt. «