

VAN KWALITEITSBEWAKING TOT KONTROLE OP HET BEHEER.  
AUTEURS : PIETER HUIJBREKTS, MARTIN LIEBERTS  
LOUIS WEISHAAN, AUG. 1982

De kwaliteit van de sociale woningbouw staat in deze tijd van bezuinigingen op de tocht. Centraal in de 'toeters en bellen' discussie staat vooralsnog niet de gerealiseerde woningbouwkwaliteit. Het gaat nog over de kosten in relatie tot de geplande kwaliteit. Daarentegen zijn we als bouwkundig adviesburo, dat huurdersorganisaties ondersteunt m.b.t. de kosten en de kwaliteit van het wonen, in de afgelopen 5 jaar geconfronteerd met kwaliteitstekortkomingen bij nieuwbouw en renovatie. De gerealiseerde kwaliteit, die betrekking heeft op de kwaliteit van de woningen na oplevering, kwam daarbij niet overeen met de geplande kwaliteit, die vastgelegd was in bestek en tekeningen.

Een andere konstatering is, dat de beperkte invloed van de bewoners m.b.t. de kwaliteit van hun nieuwbouw- en renovatiewoning vaak stopt op het moment dat de sleutel bij de oplevering overhandigd wordt. Deze twee ervaringen hebben ertoe geleid, dat we pleiten voor het uitvoeren van een kwaliteitsonderzoek en het opstellen van een onderhoudsplan, als de woningen opgeleverd worden. Zij kunnen een bijdrage leveren tot een planmatig en controleerbaar beheer van de woningbouwkwaliteit.

KWALITEITSONDERZOEK TER VOORKOMING VAN DE KWALITEITSTEKORTKOMINGEN.

Als organisatie worden we vaak geconfronteerd met technische gebreken aan recent opgeleverde woningen. Gebreken die vaak betrekking hebben op ontoereikende afwerking, geluidsoverlast, tocht- en ventilatiegebreken, gebrekkig functioneren van de cv-installatie. Voor de bewoners, die vaak jaren rond de tafel gezeten hebben om goede en goedkope woningen gerealiseerd te krijgen, betekent dit dat zij weliswaar de geplande kwaliteit moeten betalen maar deze niet krijgen. Hierbij wordt niet alleen het woongerief en in sommige gevallen de gezondheid aangetast, maar ook brengt het vaak extra kosten met zich mee.

T.a.v. de extra kosten wijzen we op de vaak te hoge stookkosten ; d.w.z. dat de stookkosten beduidend meer bedragen dan op grond van de kwaliteit van gebouw en installatie en het stookgedrag te verwachten zijn. In procenten uitgedrukt belooft dat zo'n 50% (1).

Tot nu toe is niet of nauwelijks systematisch onderzoek gedaan naar de kwaliteit van gerenoveerde en nieuwbouwwoningen.

De resultaten van een onderzoek naar de kwaliteit van een 4-tal renovatieprojecten in 1977 (2) zijn nog steeds naar onze mening illustratief. Ter illustratie geven wij een overzicht van een 13-tal projecten met de kwaliteitsgebreken die door ons onderzocht zijn, en van een 15-tal projecten, die afgelopen jaren vanwege kwaliteitsgebreken de Rotterdamse dagbladers gehaald hebben.

De vraag rijst, of de huidige kwaliteitsbewaking wel

voldoende is. Om deze vraag te kunnen beantwoorden, is het belangrijk te kijken naar de praktijk en onderscheid te maken tussen de kwaliteitsbewaking voor de start van de bouw (plantechnische controle) en die van tijdens en na de bouw (uitvoeringstechnische controle, resp. onderhoudskontrolle).

De kwaliteit wordt in eerste instantie vastgelegd in bestek, waarbij gebruik gemaakt wordt van allerlei normen en voorschriften. Daarnaast hanteren het rijk en de gemeente normen (V&W en MBV) en verbinden aan de naleving ervan o.a. het krijgen van een bouwvergunning en van subsidies en het al of niet kunnen doorberekenen van de huurverhoging (3). De instanties en middelen zijn tot nu toe sterk gericht op een plantechnische controle. Bij de uitvoering staan vaak de uitvoerder en opzichter er alleen voor (4). En daar de bouw vaak zijn specifieke experimenten kent, hebben zij hun handen vol aan de organisatie. Verder ontbreekt het op de bouw aan de effectieve middelen om de kwaliteit te toetsen.

Juist omdat de effectieve middelen voor de uitvoeringskontrolle ontbreken pleiten we voor het uitvoeren van een kwaliteitsonderzoek tijdens de uitvoering en na voltooiing van het bouwwerk dat gericht zal moeten zijn op :

- De bouwfysische/bouwtechnische kwaliteit (o.a. warmte-, geluid-, vocht- en tochtisolatie, en ventilatie).
- De afwerking en de uitrusting.
- Het functioneren van de installatie, en



- De gebruiksmogelijkheden.

Het onderzoek moet starten op het moment dat het bestek gereed is, zodat nog bijstelling mogelijk is, en het moet gereed zijn bij het gebruik. Een dergelijke - deels steekproefsgericht - onderzoek maakt het niet alleen mogelijk kwaliteitstekortkomingen tijdig te ontdekken en te herstellen, maar kan tevens duidelijkheid verschaffen over het feit door wie en op welk moment er fouten gemaakt zijn.

#### ONDERHOUDSPLAN.

De zorg voor een goede woningkwaliteit kan niet beperkt blijven tot een goede planvorming en uitvoering. Veel huurders hebben in de loop der jaren ervaren dat woningkwaliteit valt of staat met het onderhoud. Menige woningeigenaar heeft ervaren dat een slechte onderhoudsstaat van zijn woningbezit heeft geleid tot ontevreden huurders en tot acties tegen huurverhogingen.

Het huidige onderhoudsbeleid van de meeste woningbouwverenigingen is gebaseerd op het opheffen van klachten, een 'piep'-beleid.

Bouwdelen worden dan vervangen als de kosten van het piepbeleid de rente en aflossing van de vervangingskosten overschrijden.

Dit beleid van pleisters plakken moet worden vervangen door een preventief beleid. Het voorkomen van gebreken moet het uitgangspunt worden van een planmatig

onderhoudsbeleid.

Het onderhoudsplan is dan ook een logies vervolg op een intensief inspraakproces en het bovengenoemde kwaliteitsonderzoek. Het planmatig en preventief uitvoeren van het onderhoud maakt het mogelijk minimaal het kwaliteitsnivo in de toekomst vast te houden en voorkomt een onnodige aantasting van het woongerief. Tevens kan een onderhoudsplan duidelijkheid verschaffen over hoe gebreken opgelost worden en wat de onderhoudsverplichtingen van huurder en verhuurder zijn. Een verhuurder die zijn taak serieus neemt, kan in het huurkontraat een verwijzing naar het onderhoudsplan opnemen.

#### KOSTEN.

Alles draait om de kosten. Ook het al of niet invoeren van een kwaliteitsonderzoek en onderhoudsplan hangt af van de kosten en wat je ervoor terugkrijgt. De kosten van het bovengestelde kwaliteitsonderzoek zullen in de regel, afhankelijk van het aantal woningen en het woningtype, in de orde van grootte liggen van fl.175,- per woning en de kosten van het onderhoudsplan ca. fl.75,- per woning. In totaal gaat het om zo'n fl.250,-, die of in de stichtingskosten opgenomen kunnen worden of ten laste kunnen komen van de onderhoudsnorm. Als de lasten zouden komen te rusten op het onderhoudsbudget en we betrekken de onderzoekskosten op de eerste 5 exploitatiejaren, waarvan de onderhoudskosten beter te voorzien zullen zijn,

dan betekent dit dat 10% van de onderhoudsgelden over de betreffende periode gereserveerd zullen moeten worden voor het onderzoek. Belangrijk is op te merken, dat bij het huidige beheer reeds in de betreffende periode 70% van de onderhoudsgelden uitgegeven wordt, waarbij een deel voor rekening van allerlei kwaliteitstekortkomingen is. Financieel gezien mag er van het bovengenoemde onderzoek ook wel een terugverdien-effekt verwacht worden.

#### DE BETEKENIS VOOR DE BETROKKEN PARTIJEN.

Voor de bewoners betekent het dat ze eindelijk handvaten krijgen om controle uit te oefenen op de realisering, handhaving en eventueel verbetering van de kwaliteit. Hun klachten blijven zo niet persoonlijke 'klachtjes', maar worden eerder serieus genomen en onderzocht.

Aan de verhuurder verschaft het duidelijkheid over wat hij gekocht heeft, ook scheidt het eenduidigheid tussen huurder en verhuurder over de gerealiseerde en te handhaven kwaliteit. De verhuurder kan op deze wijze aanzetten maken tot een planmatig en controleerbaar onderhoudsbeleid.

De producenten, architect en aannemer, krijgen zo een controle op hun eigen handelingen. Het kan een bijdrage leveren in het verkrijgen van meer duidelijkheid over aansprakelijkheid en ten koste van wie gebreken hersteld moeten worden.

\*  
Tot slot de overheid. Zij krijgt inzicht in de wer-



king van haar normen. Op grond van deze nieuwe praktijk kan zij op een zinnellere wijze oordelen of er wijzigingen in de normstelling plaats moeten vinden. En ontstaat ook voor haar meer garantie op het realiseren van de beoogde kwaliteit.

#### KONTROLE : EEN BLIJVENDE GARANTIE.

Ofschoon al jaren gesproken wordt over een garantiecertificaat in de woningbouw en op veel deelterreinen stappen gemaakt zijn, pleiten wij voor voortdurende controle. En deze controle is juist niet bedoeld voor eigenaar, architect, aannemer en overheid, maar vooral voor de gebruiker. Zij zijn het die in de woningen moeten wonen en dagelijks ervaren wat gebreken en onderhoudstekortkomingen betekenen voor woongerief, gezondheid en (stook-)kosten. Het leveren van effectieve controlemogelijkheden voor bewoners, waarbij het kwaliteitsonderzoek en het onderhoudsplan hulpmiddelen zijn, vormen naar onze mening de beste BLIJVENDE GARANTIE.

- (1) Gebaseerd op een 10-tal stookkostenonderzoeken van Stichting Bouwhulp.
- (2) "RENOVEREN, KAN HET BETER, een onderzoek naar de woontechniese, bouwtechniese en bouwfysiese kwaliteit van gerenoveerde woningen", een afstudeerrapport van ir. P.Huijbregts en ir. L.Weismann, THE 1977, ongepubliceerd.

- (3) "VOORSCHRIFTEN EN WENKEN ; ALTERNATIEVE".  
"DE ONTWIKKELING VAN NORMEN IN DE VOLKSHUISVESTING EN STADSVERNIEUWING", prof. dr. ir. Priemus  
, Bouwrecht 7/1980.
- (4) "VERSCHEIDENHEID VAN MENINGEN OVER KWALITEIT EN BOUWFOUTEN", H.Verwater, Bouw 9/1982.
- (5) "KOSTEN ONDERHOUD NA-OORLOGSE CORPORATIEWONINGEN", artikel opgenomen in Misset - Beheer en Onderhoud, 1980.

auteurs: P. Huijbregts, M. Liebregts en L. Weismann



TABEL 1 : EEN OVERZICHT VAN EEN 13-TAL PROJECTEN MET VERMELDE KWALITEITSGEBREKEN.

Projectbeschrijving			Aspecten m.b.t. kwaliteitsgebreken										
Plaats	Bouwjaar	Aantal woningen	oppervlakte-/afwerkingskwaliteit	geluidsisolatie	warmte-isolatie	tochtisolatie	vochtisolatie	duurzaamheid	verwarmingsinstallatie	riolering	ventilatie	materiaaltoepassing & gezondheid	
Alkmaar	1975	299											
Arnhem	1974	70			x								
Haarlem	1975	421				x			x				
Helmond	1972	500	+							x			
Rotterdam	1981	137				x							
Venraij	1975	442					x						
Vlaardingen	1980	284		x			x			x			Nieuwbouw
Eindhoven	1975	230										x	
Dordrecht	1978	116					x						
Gouda	1976	58					x	x					
Groningen	1975	363		x			x	x			x		
Schiedam	1981	283		x			x				x		
Venlo	1974	50		x							x		Onderhoud/ renovatie

Bron : 'Kwaliteitsonderzoek; uitgevoerd door Stichting Bouwhulp'.

Tabel 2  
 Overzicht gebreken aan nieuwbouw en renovatiewoningen.  
 Ontleend aan berichtgeving in het Vrije Volk en het Rotterdams Nieuwsblad.

Projektbeschrijving		Bouw- jaar	Eigenaar	Soort & aantal woningen	opervlakte-/ afwerkingskwaliteit	geluidsisolatie	warme-isolatie	tochtisolatie	vochtisolatie	verwarmingsinstallatie	riolering	ventilatie	materiaaltoepassing & gezondheid	ongedierete elektriciteit- en gasvoorziening	konstruktie	waterleiding	onderhoud	Onderhoud/ renovatie
Naam projekt (wijk/plaats)																		
Beverwaard (IJsselmonde)	OWG	'81	Cocon		x			x										
Nieuwe Binnenweg 'de boogjes'	Mij. Volkswo.		125		x			x				x						
Haagseveer, Noordmolenwerf, Goudsesingel, St. Jacobsplaats	EMPEO	'78	300 pre- mie huur		x			x										
Eendrachtstraat (Cool)	GWR		201		x													
Voorhaven(Delfshaven)	Onze Woning		50 flats					x										
Crooswijk (2 straten)	Patrimonium	'76	200 +		x			x										
Ch.Hoofd	OWG	'78	37		x													
Delfshaven	OWG	'80	216															
Landtong Tromp Rueb	Onze Woning	'80	81															
Vigohof e.o. (Oosterflank)	Patrimonium		(Weber) 260		x													
Oude Westen	Mij. Volkswo.				x													
Binnenweg (Jacobusstr)	GWR		1		x													
Compagniewijk(Delfsh.)	Onze Woning	'76	40															
Oude Noorden	De Combinatie		149															
Kornaerstr. + Mauritsweg	GWR	'80	van Dam		x													
Tolhuisstr(Katendrecht)	OWG				x													

\*