

# BIJ RENOVATIE VOORWAARDEN SCHEPPEN TOEKOMSTIGE VRAAG

**Woningbouwvereniging Centraal Woningbeheer in Delft bezit de drie eerste daar gebouwde hoogbouwflats. De tien verdiepingen hoge galerijflats met totaal 174 woningen en zes winkels aan de Van Almondestraat, Van Foreestweg en Sasboutstraat staan bekend onder de naam 'Torenflats'. Ze zijn gebouwd medio jaren vijftig en bezitten een voor die tijd moderne woninguitrusting. Voor de beheerder waren er diverse aanleidingen om zich te bezinnen op de toekomst van de flats. De bewonerssamenstelling wordt nu nog gedomineerd door de 65 procent één- en tweepersoonshuishoudens, die ouder zijn dan vijftig jaar. De verwachting is, dat de flats de komende jaren een steeds jongere en 'startende' bewonerssamenstelling zullen krijgen. Om deze verjonging in goede banen te leiden koos Centraal Woningbeheer op advies van Bouwhulp Architecten voor een gedifferentieerde aanpak naar flatblok. De basisgedachte hierbij is een renovatie, die nu of op termijn ruimte zou bieden voor een gedifferentieerde kwaliteit en aanbod. Die gedachte is concreet vertaald in een cascorenovatie op hoog niveau voor schil, kanalen, installaties en gemeenschappelijke ruimten en een bescheiden aanpak van de afwerking van de woning. Alleen dan bieden de woningen ruimte voor meerdere doelgroepen, is hun mening.**

**Ir. Martin Liebrechts**, Bouwhulp Architecten bv, en **ing. Peter Barendse**, Woningbouwvereniging Centraal Woningbeheer

In november 1954 besloot het gemeentebestuur van Delft om opdracht te geven voor de bouw van de eerste drie hoogbouwflats in Delft. In die tijd vervulde de gemeente nog een voortrekkersrol. Veel nieuwbouwplannen werden door of namens de gemeente ontwikkeld, uitgevoerd en later in beheer gehouden, zoals in dit geval. Hoewel er nog weinig ervaring was met hoogbouw, was dit plan met 174 woningen en zes winkels in de tijd van wederopbouw bedoeld om veel woningen in korte tijd te bouwen.

De flats zijn ontworpen door ir. P. Tauber en gebouwd tussen medio 1955 en maart 1959. De gemeente richtte zich toen op de categorie huurders met een hoog inkomen, getuige krantenberichten van die tijd, waarin de hoge huren werden bekritiseerd. De huurprijs bij oplevering was gemiddeld 98 gulden per maand. De servicekosten bedroegen 40 gulden. De totale stichtingskosten bedroegen ruim 4 miljoen gulden. Hiervan werd circa 1 miljoen gulden bijgedragen door het rijk. De woningen zijn gebouwd als premiewoningen, dus zonder geldlening van het rijk. De huren bedragen per 1 juli 1993 gemiddeld 470 gulden.

Het uitrustingsniveau van de flats was vrij hoog. Voor de in die tijd relatief hoge huur werd wel kwaliteit geleverd. De flats waren naar kwaliteit hun tijd ver vooruit. Enkele kwaliteitskenmerken zijn: centrale blokverwarming op olie, mogelijkheid voor individuele kolenverwarming, twee liften, vuilstortkokers, centrale antenne-installatie, afgesloten entree met deuropener en huistelefoon, vooraanleg wasmachine-aansluiting en watertappunten op de galerijen voor de schoonmakers.

Ook uit het ontwerp blijkt, dat Nederland

nog niet was overspoeld met de standaardisatie van het massale industriële bouwen uit de jaren zestig. Deze flats zijn nog echt ontworpen, met veel gevoel voor detail, in vijf verschillende woningtypen en met korte galerijen.

## Flexibel renoveren en beheren

Door de voortdurend veranderende vraag is in de volkshuisvesting flexibel renoveren en beheren een discussiethema geworden. Traditionele groot-onderhoudsplannen en uniforme renovaties vormen niet meer het gewenste antwoord. Vanuit de beheerderskant wil men een gedifferentieerde aanpak realiseren op korte en langere termijn. De richting, waarin de oplossingen tot nu toe zijn gezocht, bewegen zich vooral naar het open bouwen of de geavanceerde technieken (Esprit) (2). In deze situatie is het antwoord meer gezocht in de traditionele technieken en in de voorwaarden, waaraan een gedifferentieerd aanbod moet voldoen.

Voor de Torenflats in Delft is daarom een uitgebreide studie verricht naar de aanwezige en gewenste kwaliteiten van de doelgroepen.

**De flatwoningen worden geschikt gemaakt voor meerdere doelgroepen. Alle drie de blokken ondergaan een cascorenovatie op hoog niveau. Tevens komt er een extra lift. Eén blok krijgt een luxe aanpak. Daarvoor worden de woningplattegronden gewijzigd.**



Onderscheid is gemaakt tussen drie doelgroepen: beginners en één- en tweepersoonshuishoudens jonger dan vijftig jaar (20 procent), gezinnen met kinderen (15 procent) en één- en tweepersoonshuishoudens ouder dan vijftig jaar (60 procent). Verder is een sterkte-zwakte-analyse gemaakt van gebouw en woonomgeving. De zwakke punten hadden overwegend betrekking op het gebouw en de sterke punten op de woonomgeving (1). De sterke punten zijn onder andere: uitgebreide voorzieningen in de wijk, goede verbindingen, geen milieu-problemen en veilige omgeving. Als resultaat van deze analyse is een uitgebreid programma opgesteld voor de uiteenlopende delen van het gebouw, de installaties en de woonomgeving.

Om de verbeteringsmogelijkheden op een rij te zetten en de aanpak handen en voeten te geven, zijn drie plannen ontwikkeld:

een (groot) *onderhoudsplan*, waarbij de gangbare praktijk van het naoorlogse onderhoud is ingevuld. Dit plan diende als referentie voor de afweging. De uiterlijke aanpassingen zijn te typeren met make-up;

een *renovatieplan met uniforme verbeteringen*.

In principe omvat dit plan de noodzakelijke onderhoudsmaatregelen bij een levensduurverlenging met 25 à 30 jaar. Daarnaast wordt een aantal verbeteringen aangebracht, waarvan de kwaliteit op termijn minimaal is vereist. De verbeteringen richten zich op goed afsluitbare entrees, energetische kwaliteit (gevelisolatie en rendement warmte-opwekking), thermisch comfort (alle vertrekken te verwarmen en minimaliseren van tocht). Het accent in dit plan ligt sterk op de schil en de te realiseren face-lift; een *basisplan met differentiatie in de kwaliteit op korte termijn en langere termijn via mutatiebeleid*. In dit plan worden er voor de verschillende gebouwonderdelen specifieke kwaliteiten toegevoegd, waarvan de waardering voor de doelgroepen verschillend kan zijn. De extra kwaliteit kan de levensduur eventueel extra verlengen (vernieuwde keuken, serre). Het gebouw wordt voorzien van nieuwe kanalen, waardoor de installaties worden geïndividualiseerd en aanpassing in de tijd mogelijk wordt. Een extra lift wordt toegevoegd aan de buitenzijde van de gebouwen, aansluitend op de galerijen, zodat alle verdiepingen met de lift bereikbaar zijn. (Er is nu een lift op de koppen, die tussen twee verdiepingen stopt, zodat steeds een trapje op of af moet worden gelopen). Deels worden er extra standleidingen aangebracht, waardoor plattegrondwijzigingen nu



**De drie torenflats in Delft-Zuid hebben een voor de jaren vijftig moderne woninguitrusting. Momenteel wordt een renovatie uitgevoerd, die nu of op termijn ruimte biedt voor een gedifferentieerde kwaliteit en aanbod.**

en op termijn mogelijk worden. Dit plan bezit de technische en functionele voorwaarden om een gedifferentieerd aanbod te leveren. Het schept de mogelijkheden voor flexibel renoveren en beheren: bij de renovatie worden de voorwaarden geschapen om tijdens het beheer via mutatie-onderhoud een gewenst aanbod te realiseren.

Cascorenovatie is meer dan een aanpak van de schil. Ook de kwaliteit van de gemeen-

schappelijke ruimten en de flexibiliteit van de installaties vormen essentiële onderdelen. In een vroeg stadium is voor de vijf basisplattegronden bekeken hoe ze zouden kunnen worden aangepast. De aanpassingen richten zich op de vergroting van de gebruiksmogelijkheden van sanitair en keuken. Voor tweederde van de woningen (galerijtussenwoning) houdt dat in een verplaatsing van de keuken en douche. Bestaande keuken wordt badkamer en slaapkamer wordt keuken. Om dit mogelijk te maken is een extra standleiding nodig.

Individuele aanpassingen in de tijd vragen om een installatie, die ook op woningniveau kan worden gewijzigd. Het huidige beleid van de beheerder is bij projectmatige aanpak open verbrandingstoestellen te verwijderen. De aanpassingen in de tijd vragen om een extra stap. Daarom is gekozen voor een individuele cv-installatie en mechanische ventilatie. Consequentie was, dat de bestaande shuntkanalen moesten worden verwijderd, wilden de installaties centraal kunnen worden gesitueerd. De nieuwe situering maakt de aanpassing bij mutatie mogelijk. Verder is extra kwaliteit in de gemeenschappelijke ruimten gestopt, zodat ook hier sprake is van basiskwaliteit.

Voor alle drie de blokken wordt uiteindelijk het zogenaamde basisplan uitgevoerd. Mede door zijn ligging aan de buitenzijde van de wijk is het blok aan de Van Foreestweg uitgekozen voor een luxe planuitvoering. Al bij renovatie wordt een plattegrondwijziging aangeboden. »

**De investeringsstrategie voor de drie Torenflats in Delft-Zuid uitgewerkt volgens de kwaliteitsvarianten basisplan en luxe plan.**

	Basisplan	Basisplan met plattegrondwijziging (luxe plan)
Investering	60.000	75.000
Huur oud per 1-7-1993	468	468
Energiekosten oud	107	107
Kwaliteitspunten	91	91
Huur nieuw	543	648
Energiekosten nieuw	84	84
Kwaliteitspunten	115	120
Restant boekwaarde (1-1-1994)	10.000	10.000
Exploitatieperiode	25	25
Jaarlijkse huurstijging:		
- eerste tien jaar	5,5%	5,5%
- rest	trend	trend

Weigert de bewoner, dan volgt plattegronds-wijziging bij mutatie. Zowel kwalitatief als qua kosten is een dergelijke plan te typeren als een 'luke' plan. Bij mutatie zal de upgradering verder zijn vorm krijgen (via een gericht aanbod).

#### **Van face-lift naar transformatie**

Tot enkele jaren terug was face-lift het modewoord en de standaardaanpak. Door wijziging van het uiterlijk dacht men de woongebouwen een andere plaats op de woningmarkt te geven. Evenals bij de mens is het effect tijdelijk. Gezocht moet worden naar een wezenlijke wijziging(smogelijkheid) van het aanbod. Upgradering ineens is maar beperkt mogelijk. Inves-

#### **Kostenvergelijking voor drie projecten van flexibel renoveren.**

	Delft	Voorburg Beatrixlaan (Esprit) 1)	Eindhoven Vlinderbuurt (Marura) 1)
Groot onderhoud/renovatie	60.000	70.700	pm
Nieuwe inbouw (plattegrondaanpassingen)	15.000	44.500	30.000
Totaal	75.000	115.200	pm
Huidige kale huur	468	450	490
Nieuwe huur	648	700	onbekend

1) Bron: Bouw 14/15, juli 1993, themanummer Flexibel renoveren.

teringen en wijzigingen van het aanbod hebben instemming nodig van de huurders. De opgave is dus het zoeken naar het evenwicht tussen wensen en mogelijkheden van de huidige bewoner en het gewenste aanbod op termijn. Transformatie in stappen is een vereiste.

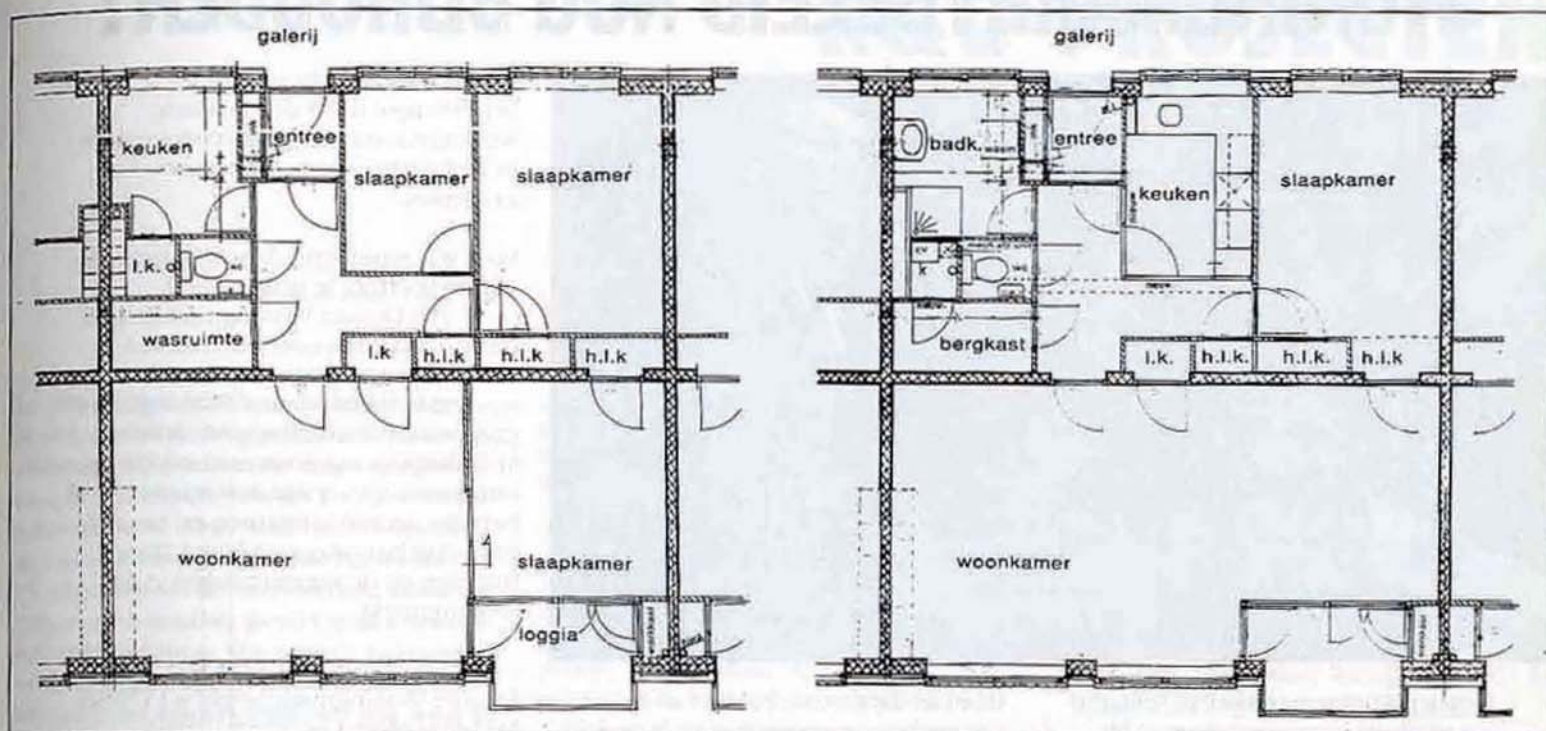
In de Torenflats is de huurverhoging voor het basisplan daarom beperkt tot 75 gulden per maand. (De huren bedragen per 1 juli 1993 468 gulden per maand gemiddeld). De investering bedraagt 60.000 gulden per woning. Gezien de geboden kwaliteit en aanpak van het proces heeft dit geleid tot een deelname van meer dan 90 procent.

Upgradering vereist een gecombineerde strategie tussen renovatiemaatregelen en aanpak in het beheer. In die zin is het begrip trans-

formatie meer op z'n plaats: het uiterlijk wordt aangepakt en het aanbod afgestemd op nieuwe doelgroepen. Bij transformatie wordt dus niet alleen het uiterlijk veranderd, maar wordt ook het aanbod geschikt gemaakt voor andere doelgroepen. Verder krijgt het zijn vertaling in de vormgeving. Het gebouw krijgt nieuwe accenten met inpassing van de bestaande kwaliteit.

#### **Open communicatie**

Zowel door bewoners als intern is eind 1990, begin 1991 nagedacht over wat er moest worden gedaan om de Torenflats te verbeteren. Voor het eerst is binnen de organisatie van de beheerder op managementniveau gediscussieerd over alle facetten op basis van de notitie 'Toekomst Torenflats'. De bewoners organiseerden zich met hulp van de Huurdersraad tot de 'Bewonerscommissie complex 22'. Gezamenlijk werd een enquête gehouden onder alle bewoners, waaruit de belangrijkste klachten naar voren kwamen. De tijd zat echter tegen: er kwam een stop op de rijkssubsidies voor naoorlogse verbetering. Een herbezinning (met nieuwe exploitatieberekening) binnen de organisatie van de



beheerder resulteerde desondanks in een reëel budget.

In oktober 1991 werd opdracht verstrekt aan de adviseur Bouwhulp Architecten om het planproces te begeleiden en voorstellen te ontwikkelen voor de verbetering van de Torenflats.

Het gekozen basisplan bevat verbeteringen installaties, gemeenschappelijke ruimten en het binnenklimaat. Mede door het Delftse milieubeleid is niet uitgegaan van een volledige renovatie, maar van een meer gedifferentieerde aanpak: gebouwonderdelen die konden worden gehandhaafd kregen, indien nodig, slechts een kleine aanpassing. Zo worden de liftmachines niet vervangen, doch slechts de kooien gemoderniseerd. De galerijkozijnen zijn kwalitatief nog zo goed, dat ze met geringe aanpassing konden worden geschikt gemaakt voor dubbelglas. Grote aandacht is eveneens geschonken aan beperking van het energiegebruik. De verwarmingsinstallatie en mechanische ventilatie worden geïndividualiseerd en de schil wordt geïsoleerd.

Een bijzonderheid van de renovatie is de transparante serre, die wordt aangebracht bij alle woningen. Gezien de aanwezigheid van koudebruggen waren er twee mogelijkheden: koudebruggen inpakken of balkons wijzigen in serres. Het inpakken van de koudebruggen zou net zo duur worden als het maken van serres. Gekozen is voor bijna volledig te openen serrepien. De meerwaarde is, dat in voor-

najaar de woonruimte kan worden vergroot en dat de buitenruimte met oriëntatie op het westen beschutting krijgt.

In overleg met de bewoners(organisatie) en alle geledingen van de beheerder (bestuur, technische dienst, verhuur, financiën) is een intensief en open proces doorlopen van ruim twee jaar. Naast de huidige tekortkomingen was de kwaliteit op korte en lange termijn onderwerp van discussie. Oplossingen stonden niet bij voorbaat vast. Uniformiteit was geen eis. Evenwicht moest worden gevonden tussen kosten en kwaliteit. Een dergelijk optimaliseringsproces, waarbij met open kaart wordt gespeeld, vereist een heroriëntatie op ieders eigen positie. Een traditioneel onderhandelingsproces tussen huurder en verhuurder voldoet in zo'n geval niet. Ruimte voor de toekomst wordt alleen gerealiseerd als alle betrokkenen er oog voor hebben. Voorwaarde voor succes is, dat niet het onderhandelingsproces centraal staat, maar een gezamenlijk onderzoek.

De naoorlogse renovatie vraagt om een bezinning. De aanpak in de vorm van recht-toe-recht-aan groot-onderhoudsplannen leidt tot veel woningen, die kwalitatief hetzelfde zijn (veel van hetzelfde). De vooroorlogse hoog-niveaurenovatie biedt ook geen soelaas. De investering is te hoog, de huur die eruit rolt weegt niet op tegen de geboden kwaliteit, of de huursprong wordt te groot. De aanpak, ontwikkeld bij de Torenflats, biedt mogelijkheden voor de toekomst, en wel om de volgende re-

**Plattegronden van de galerijtussenwoning bestaand (links) en gewijzigd (rechts). De slaapkamer naast de entree wordt keuken. De scheidingwand tussen entree/hal en nieuwe keuken is van transparant glas, waardoor de ruimtelijkheid wordt vergroot. De oude keuken wordt badkamer. De oude badkamer/douche wordt bergruimte.**

denen: de basiskwaliteit is goed, de trend bergopwaarts wordt ingezet en de plannen maken een kwaliteitstoename op termijn mogelijk zonder kapitaalvernietiging.

Het beheer wordt een essentieel verlengstuk van de renovatie. Door gericht mutatie-onderhoud/-verbetering en dus aanbodbeleid wordt er sturing gegeven aan het strategisch voorraadbeleid. De techniek is daarbij een (essentieel) hulpmiddel.

#### Gegevens

Oprachtgever: Woningbouwvereniging Centraal Woningbeheer, Delft. Architect: Bouwhulp Architecten bv, Eindhoven. Aannemer: Wilma Bouw, Den Haag. Bewoners: Bewonerscommissie en Huurdersraad. Renovatiekosten per woning volgens basisplan 60.000 gulden; volgens luxe plan 75.000 gulden. Huren na renovatie respectievelijk 543 en 648 gulden. Begin verbouw oktober 1993, oplevering juni/juli 1994.

#### Noten

1) Onderzoek verbeterplan 174 Torenflats te Delft, Bouwhulp Architecten bv, mei 1992, Eindhoven. 2) 'Open-Bouwenmes renovatie snijdt aan twee kanten', ir. Peter van Swieten, Renovatie & Onderhoud november 1990, 'Flexibel verbouwen struikelt over kosten', ir. Corré van der Steen, Renovatie & Onderhoud april 1991 en 'Vraag naar maatwerk impuls voor flexibel renoveren', ing. Josine-Crone de Haan, Renovatie & Onderhoud september 1993. 3) 'Bewoner kiest eigen comfort met casco-huur of winkellijst', ing. Josine Crone-de Haan, Renovatie & Onderhoud oktober 1993.