



Stapsgewijze aanpak met aandacht voor energie en binnenmilieu

Renovatie van flats

Ir. M. Liebrechts en H. Slijpen

Het afgelopen decennium is de na-oorlogse renovatie steeds belangrijker geworden.

Onderhoud, energiegebruik, kwaliteit van het binnenmilieu en verhuurbaarheid vormen mede de aanleiding tot de ingreep. Vooral meergezinswoningen, portiek- en galerijflats, vragen om een zorgvuldige aanpak.

De redenen hiervoor zijn meermalig: oplossingen moeten veelal voor een heel gebouw gelden, achteraf corrigeren is moeilijk omdat er altijd meerdere woningen bij betrokken zijn. De bestaande ruimtelijke gemeenschappelijkheid dwingt tot een stapsgewijze, zorgvuldige procesgang. In het kader van het demonstratieprogramma E'novatie zijn 21 renovatieprojecten uit de periode 1945 t/m 1975 uitgevoerd, waarvan 15 projecten bestaan uit meergezinswoningen. De gekozen zorgvuldige procesgang in combinatie met de aandacht voor energiebesparing, kwaliteit van het binnenmilieu en uiterlijk respectievelijk de verhuurbaarheid laat zien dat renovatie kan leiden tot goede woningen, die weer gedurende jaren een plaats op de woningmarkt bezitten. In dit artikel wordt aandacht besteed aan de aard en omvang van de renovatie-opgave, de eerste resultaten van het E'novatieprogramma en de aanpak van het proces. Aan de hand van voorbeelden wordt de praktijk nader toegelicht.

Aard en omvang van de renovatie-opgave

Van de circa 6 miljoen woningen in Nederland zijn er 2,5 miljoen gebouwd in de periode 1945 t/m 1975. Hiervan bestaat ongeveer 34% uit meergezinswoningen. Gemiddeld worden er jaarlijks zo'n 50.000 à 60.000 na-oorlogse woningen gerenoveerd. In de komende jaren, bij verdere afname van de nieuwbouw, wordt de na-oorlogse renovatie een steeds belangrijker onderdeel van de bouwopgave.

De na-oorlogse woningen kennen een aantal specifieke problemen, waarbij energie en binnenmilieu een prominente plaats innemen. Aspecten waaraan te denken valt zijn onder andere isolatiegraad, aanwezigheid van open of conventionele verbrandingstoestellen, geringe geluidsisolatie, vochtproblemen in samenhang met de aanwezigheid van koudebruggen en gebrekkige ventilatie, aanwezigheid van milieubelastende materialen zoals asbest.

De isolatiegraad is beperkt. Van alle woningen uit de periode 1945-1975 is 60% van het glas geïsoleerd. Muur- en dakisolatie scoren slechter. Hier bedraagt de penetratiegraad slechts een kleine 40%. Vloerisolatie ontbreekt nog bijna volledig. Van nog geen 10% van de woningen is de vloer geïsoleerd. Daarnaast beschikken de woningen veelal over een verouderde installatie. Circa eenderde van de woningen bezit nog een geiser zonder rookgasafvoer. Voor zover woningen beschikken over een cv-installatie is die veelal verouderd en aan vervanging toe, mede ook vanwege het geringere rendement en de uitstoot van milieubelastende stoffen. Daarnaast is, zoals reeds gesteld, de ventilatie gebrekkig en doen zich in veel gevallen problemen voor.

Al deze knelpunten tezamen pleiten voor een integrale aanpak, waarbij groot onderhoud of renovatie gecombineerd wordt met energiebesparende maatregelen en de verbetering van binnenmilieu en dergelijke.

E'novatieprogramma: een goede aanpak

Bij het demonstratieprogramma 'E'novatie' staat voorop, dat het gebouw en de installatie op een samenhangende wijze wordt aangepakt. Kortgezegd houdt dat in, dat de energetische isolatie van de schil (dak, vloer en gevel), zo mogelijk, op het niveau van de nieuwbouw wordt gebracht en dat er geen open verbrandingstoestellen worden toegepast en de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd. Met andere woorden: onderhoud, energiebesparing en verbeterde kwaliteit van het binnenmilieu gaan hand in hand.

De voorlopige resultaten van het E'novatieprogramma onderschrijven de oorspronkelijke verwachtingen:

- De gemiddelde verbeteringskosten bedragen circa f 48.600,- en liggen ruim f 8.000,- boven het landelijk gemiddelde. Hiertegenover staat extra aandacht voor energiebesparing en voor de kwaliteit van het binnenmilieu;
- Het energiegebruik voor ruimteverwarming is met ruim 40% gereduceerd, terwijl het comfort is verbeterd. In een aantal projecten is de lokale verwarming vervangen door centrale verwarming;
- Alle vochtproblemen, voor zover aanwezig, zijn opgelost. Tevens zijn de woningen voorzien van goede ventilatievoorzieningen;
- De luchtdoorlatendheid van de woningen is verminderd met eenderde. De verbetering van de tochtisolatie, die hiermee

verband houdt, wordt door de bewoners onderschreven;

- De gemiddelde huurverhoging bedraagt weliswaar f 55,- per maand, maar daar staat een energiebesparing tegenover en een sterk verhoogd wooncomfort. De verbetering van de uitrusting, die met het E'novatieplan verband houdt, wordt door de bewoners als belangrijkste verbeterde kwaliteit genoemd.

■ E'novatieproject Airey-woningen te Amsterdam Osdorp.

Goede voorbeelden

Zoals reeds gemeld, zijn van 21 E'novatieprojecten er 15 projecten uitgevoerd in meergezinswoningen. Ter illustratie worden twee projecten nader belicht: Airey-woningen in Dordrecht en Korrelbeton-woningen in Dordrecht. In beide gevallen zijn de woningen voorzien van een nieuwe jas door buitengevelisolatie. Hiermee zijn alle koudebruggen aangepakt en is er sprake van een faciliteit. Verder zijn ook de installaties op het huidige niveau gebracht: mechanische ventilatie en combi-ketel ten behoeve van verwarming en warmtapwater. In beide gevallen heeft de benadering van het E'novatieprogramma ertoe geleid dat de ventilatie een structureel onderdeel van het plan is geworden.

Goede afweging noodzakelijk

Een renovatie start met een goede afweging. Dit houdt in dat de bestaande situatie geïnventariseerd wordt, waardoor duidelijk is voor welke problemen een oplossing gezocht moet worden. De tweede stap is het duidelijk formuleren van de doelen in overleg met de adviseur. Als helder is wat de problemen en de gestelde doelen zijn, kunnen er maatregelen opgesteld worden. Zinvol is hierbij onderscheid te maken tussen samenhangende onderdelen van gebouw en omgeving: schil, woning intern, gemeenschappelijke ruimten, installaties en woonomgeving. Als de maatregelen helder geformuleerd zijn, kunnen de consequenties vastgelegd worden, waarbij alle aspecten betrokken moeten worden, variërend van investering, woonlasten tot overlast.



De lezer die meer informatie wil hebben over de te nemen stappen, kan hiervoor onder andere terugrijpen op de brochure 'Renovatie van galerijflats en portiekflats', uitgegeven door NOVEM. Ook de voorstudies, uitgevoerd in het kader van het E'novatieprogramma, biedt uitgebreide informatie. Voor inlichtingen NOVEM 046-595295.

Ir. M. Liebrechts en H. Slijpen zijn betrokken bij de uitvoering van het E'novatieprogramma.



1561 / BDCGS BUIT HUIB SLEPH, 1951
* HUIBREGTS EN HUIB SLEPH, 1951