

**POTENTIËLE KWALITEIT NAORLOGSE VOORRAAD
RUIMTE VOOR AANPASSING NIET ONBEPERKT
Martin Liebrechts, Bouwhulp Groep B.V.**

De afgelopen jaren heb ik me bezig gehouden met woningbouw, en in het bijzonder met renovatie. Voortdurend vraag ik me af wat je ervan moet weten om er zinnig mee om te kunnen gaan. Kennis over de bestaande kwaliteit is zonder meer vereist. Want als je niet weet wat er is, is het moeilijk te wijzigen of aan te passen. Zeker de kennis over de toegepaste technieken in de afgelopen halve eeuw is nog steeds niet wijd verbreid. Systematisch documenteren is monnikenwerk. En monniken zijn een uitstervend ras. Veel wordt er gepubliceerd over de toekomst, en in verhouding te weinig over wat er is. Echter om een droom of toekomstvisie in werkelijkheid om te zetten moet je weten wat de vertrekbasis is, en in dit geval is het nodig de bestaande kwaliteit te kennen en te beoordelen.

Mijn beoordeling is niet gebaseerd op een wetenschappelijke studie, maar op de praktijk in enge en ruime zin (renovatie van meer dan 3000 woningen, een 10-tal projecten met herstructurering van wijken, het E'novatieprogramma). De lezing draagt dan ook als titel 'Potentiële kwaliteit naoorlogse voorraad, ruimte voor aanpassing niet onbeperkt'. Naar mijn mening moet de nadruk liggen op het corrigeren van de armoede uit het verleden, voorzover zinvol. De huidige nieuwbouw is weliswaar het referentiekader, maar niet de maatstaf. Wonen is meer dan techniek. De kunst van het weglaten moet prevaleren boven die van alles wijzigen. Dit betekent, dat de toevoegingen en wijzigingen aan de bestaande voorraad zorgvuldig gekozen moeten worden.

Nederland bezit een relatief jong woningbestand. Een groot deel hiervan is gebouwd in de periode 1945-1980 (ca. 50%). De toekomst van deze naoorlogse complexen is de laatste 15 jaar onderwerp van discussie.

In eerste instantie speelde de toenemende onderhoudsvraag een belangrijke rol. Geleidelijk is de discussie verbreed naar de totale kwaliteit, zowel technisch, woontechnisch als stedenbouwkundig. De veranderende economische en demografische ontwikkelingen leiden tot voortdurende herbezinning. De recente discussies over milieu geven het vraagstuk een nieuw accent door verbreding van het begrip milieu (energie, binnenmilieu, materialen enz.). De klemmende vraag is, wat is de toekomst van deze voorraad, die tot stand gekomen is doordat de kwantitatieve woningnood huizenhoog was en waarvan de kwaliteit het vooroorlogse niveau niet oversteeg. Om deze vraag te kunnen beantwoorden zijn enkele subvragen nodig:

- Wat is de kwaliteit van deze voorraad (wat is er)?
- Aan welke eisen moeten woningen op kortere en langere termijn voldoen (wat wil men)?
- Welke oplossingen worden er in de praktijk toegepast (wat is er mogelijk)?
- Wat zijn de grenzen van de mogelijkheden?

Het accent van dit betoog is niet zozeer gericht op de bouwtechnische/bouwfysische kwaliteit. Echter uitstapjes zijn vereist. In de praktijk gaat het niet alleen om de technische kwaliteit, maar in eerste instantie om de functionele. Met andere woorden, de kwaliteit van een woning moet aan een maatschappelijke vraag voldoen.

De schoksgewijze kwaliteitsontwikkeling

De kwaliteit van de naoorlogse woningbouw kent een schoksgewijze ontwikkeling. Achteraf bezien zijn de ruim 3 miljoen woningen uit de periode 1945-1980 onze rijkdom (huisvesting van half Nederland) en onze armoede. Na de oorlog is het bouwen van vooral gestapelde woningen uitgevonden in een periode dat de financiële marges zeer beperkt waren en er een voortdurende (her-)oriëntatie plaats vond op de kwaliteit, zowel bouwtechnisch, woontechnische als stedenbouwkundig. De huidige roep om extra kwaliteit is dan ook mogelijk omdat we over zo'n groot reservoir beschikken en omdat er nu extra financiële middelen zijn (economisch zomerseizoen). De roep om kwaliteit zal naar mijn mening vooral gericht moeten zijn op het corrigeren van de armoede uit het verleden, ofwel opknappen van bestaande wijken en woningen. De bouwtechniek en bouwmethoden staan in deze uiteenzetting centraal. (1)

Over kwaliteit is op vele wijzen te spreken. Het schaalniveau is daarbij bepalend en verloopt van stedenbouw naar woningplattegrond (ruimte) en belandt ten slotte bij de componenten waaruit een gebouw is samengesteld, met erbij behorende techniek.

De stedenbouw heeft in de 35 jaar zijn sporen nagelaten. Tot 1960 zijn de verschuivingen nog gering. Uniforme laagbouw of middelhoogbouw zijn de karakteristieken. Het bouwblok overheerst nog, aangevuld met strokenverkaveling. Scheiding tussen openbaar en privé is nog vaak duidelijk. Eengezinswoningen en portiek-etagebouw zijn de meest voorkomende woningtypen. De grote dichtheid of geringe bouwblokafstand zijn de meest in het oog springende tekortkomingen. Er is behoefte aan het scheppen van ruimte, zoals dat ook soms geldt voor vooroorlogse woningbouw. De plattegrond is vaak hokkerig (veel kamers met een beperkte oppervlakte). De techniek wordt gekenmerkt door grote zuinigheid. Bouwfysisch en qua duurzaamheid kennen deze complexen veel tekortkomingen, zowel ten aanzien van het casco als de schil. Het kost grote financiële inspanningen om deze woningen op nieuwbouwniveau te brengen.

In de zestiger jaren zijn er op stedenbouw drie tendensen te ontdekken (2):

- De royaal opgezette wijken met menging van bouwhoogten (stempelbouw). Het galerijtype doet op grote schaal zijn intrede. Ruimte, groen en heldere stedenbouwkundige opzet zijn de sterke kanten. Bouwfysisch doet de koudebrug zijn intrede. Verder is de schaal vergroot. Veel van hetzelfde. Afhankelijk van de bouwperiode voor of na V&W 1965 biedt de plattegrond kansen.
- Geconcentreerde hoogbouw. In de periode 1965-1975 vormt dit een nieuw verschijnsel. Hoogbouw in meer dan 5 lagen, galerijwoningen en hoge dichtheid zijn de kenmerken. Het woonmilieu is kritisch.
- Kleinschaligheid in de zeventiger jaren. Variatie in plaats van differentiatie is het sleutelwoord. Verkeerde stedelijke romantiek. De wijken zijn niet meer leesbaar.

De stedenbouw heeft het primaat. Een goede woning op een verkeerde plaats is een slechte woning. Een slechte woning in een goede setting is het waard te verbeteren.

(1) In het collegedictaat 'Onderhoud' beschrijft C. Thijssen onder het kopje 'naoorlogse bouwsystemen' zeer gedetailleerd de geschiedenis van de naoorlogse woningbouwtechniek en materiaaltoepassing.

(2) Van Filippijnen tot Adlanstate, een inventarisatie van het norm- en leefklimaat in naoorlogse wijken, VROM.

Niet alleen de stedenbouw kent zijn eigen perioden. Dit geldt ook voor de woningplattegrond/woninggrootte. Tot 1965 is er krap gebouwd. Het vooroorlogse niveau werd nauwelijks overschreden. De uitrusting is vaak nog gebrekkig. Eind zestiger jaren vindt er een explosieve ontwikkeling plaats. Er ontstaan ruime, goed uitgeruste woningen. In de tweede helft van de zeventiger jaren vindt een terugval plaats, vooral door de bouw van specifiek doelgerichte woningen (ouderen, HVAT).

De techniek wordt vervolgens gekenmerkt door overmoed en geheugenverlies. Materiaalschaarste leidt tot gebrek aan duurzaamheid (inferieur vurenhout/slechte tocht- en vochtweering/gebrekkige geluidsisolatie). Pas in de tweede helft van de zeventiger jaren worden de bouwfysische kwaliteit en duurzaamheid een item. De energiecrisis vormt de eerste aanzet. Vochtproblemen (koudebruggen) zijn veelal het gevolg. De discussie start met het wijzen op verkeerd gebruik. Geleidelijk aan wordt duidelijk dat de bestaande woningen essentiële tekortkomingen vertonen. Pas eind tachtiger jaren wordt energie- en vochthuishouding een onderkend item.

De laatste loot is de geluidsisolatie van woningen. Het komende decennium zal dit ook op de agenda verschijnen van de bestaande bouw.

Een scala van materialen heeft zijn toepassing gevonden in de woningbouw. Zink en asbest zijn geleidelijk vervangen door kunststof. Beton is een vast onderdeel geworden. Installaties zijn een steeds belangrijker onderdeel gaan vormen om de woningen van het gewenste comfort te voorzien. Stapelen heeft plaats gemaakt voor monteren.

De strengere eisen ten aanzien van de bouwfysische kwaliteit dateren pas van eind zeventiger jaren. Een energiecrisis en een milieudebat zijn noodzakelijk geweest om de kwaliteit op een hoger niveau te brengen. Tot 1974 is nauwelijks iets gewijzigd. In 1978 wordt de eerste stap gezet. Om de 3 à 5 jaar worden de eisen vervolgens verder opgevoerd. De oorspronkelijke bouwfysische kwaliteit van de woningen uit de periode 1945-1980 zijn inferieur ten aanzien van de huidige nieuwbouw. De Rc-waarde ligt tussen de 0,17 en 1,0 en schommelt rond de 0,5. Na-isolatie heeft een deel van deze tekortkomingen opgeheven. De geluidsisolatie tussen woningen, binnenluchtkwaliteit en de luchtdoorlatendheid zijn nog vaak ongewijzigde aspecten. Grote inspanningen zijn vereist om die kwaliteit dichterbij de nieuwbouw te brengen.

Kwaliteitseisen op korte en langere termijn

De tijd dat de woningkwaliteit voor honderd jaar vast stond is al lang voorbij. De woning-grootte, het comfort en het uitrustingsniveau zijn de laatste 30 jaar sterk toegenomen. De af-gelopen 10 jaar zijn de eisen die we aan de woning stellen sterk toegenomen. De energeti-sche kwaliteit is reeds aangestipt. Hetzelfde geldt voor de geluidsisolatie, die bij toenemende individualisering en verschillen in leefstijlen steeds belangrijker wordt.

In de afgelopen 20 jaar is de Bouwhulp Groep betrokken bij sloop van woningen, variërend qua bouwjaar van 1920 tot 1975. Vooral bij recent gebouwde woningen (zeventiger jaren) ging het om ouderenwoningen, die met een trap niet meer voldeden aan de huidige eisen, of om stedenbouwkundige situaties, die een gebrek aan kwaliteit hadden. De specifieke techni-sche kwaliteit was hierbij van een ondergeschikte orde. Functioneel voldeed het niet meer. Vraaguitval en leegstand waren de praktijk.

Kwaliteitseisen op korte en langere termijn zijn de sleutel voor haalbaarheid ofwel continue-ring van de exploitatie. Zij veronderstellen een visie op de toekomst. Bij woningbouw is dat geen zuiver technische aangelegenheid. Wonen en volkshuisvesting zijn nu eenmaal maat-schappelijk ingebed. Goed en betaalbaar wonen zijn dynamische begrippen.

In de door ons bureau in de praktijk ontwikkelde en getoetste aanpak staan de volgende op-vattingen centraal, die hier in een aantal statements worden samengevat (3):

- *Een leesbare wijk om in te wonen*

In een leesbare wijk zijn de relaties met en de aansluitingen op de omgeving helder en vanzelfsprekend. De wijk heeft een duidelijke structuur, die af te lezen is uit de beelddra-gers.

Voor zowel het gemotoriseerde verkeer als het langzame verkeer zijn er routes die niet conflicteren en aansluiten op de omgeving. Plaats en bereikbaarheid van voorzieningen (winkels, scholen, centra e.d.) zijn afgestemd op de ligging van de woningen en de mensen die er wonen. De woonomgeving is functioneel en veilig ingericht.

- *Diversiteit van de doelgroepen en oog voor maatschappelijke ontwikkelingen*

Eenzijdig samengestelde wijken zijn risicovol uit het oogpunt van verhuurbaarheid. Doel-groepen onderscheiden zich naar leeftijd, huishoudenssamenstelling en inkomen, en daar-mee ook hun woonwensen. Maatschappelijke ontwikkelingen laten hun sporen na op de samenstelling van wijken en de behoeften aan woonruimte, tijdsbesteding en samenle-vingsvormen in groter verband.

- *Flexibel aanbod*

In termen van verhuurbaarheidsrisico's zal de flexibiliteit van het aanbod in de zin van ge-schiktheid voor meerdere doelgroepen, een steeds belangrijkere rol spelen.

- *Ruimte voor verandering*

Om een toekomstvisie tot uitvoering te kunnen brengen, is bij betrokkenen draagvlak nodig om die verandering te kunnen inzetten. Daarom is het zaak om ruimte te scheppen. Fase-ring in tijd en geld zijn daarbij belangrijke ingrediënten.

Een procesverloop waarbij vertrokken wordt vanuit de aanwezige kennis en kunde van de organisatie en waarbij er mogelijkheden zijn om een positieve betrokkenheid van de partici-panten tot uiting te laten komen, is daar een voorwaarde voor.

(3) Reflectie 2/1997, een uitgave van de Bouwhulp Groep.

Als we met deze ogen kijken naar de toekomstwaarde van de naoorlogse woningbouw, resp. wijken, dan is er, gezien de grote kwaliteitsverschillen, geen pasklaar antwoord. In de meeste gevallen is de potentie aanwezig om door ingrepen de bestaande kwaliteit te verbeteren. Voorzover het casco goed is en de ruimtelijke structuur van de woning niet om ingrijpende wijzigingen vraagt, is renovatie mogelijk. De stedenbouwkundige kwaliteit is een zelfstandige grootheid en heeft het primaat.

En tot slot, er moet op die regionale woningmarkt vraag zijn naar de betreffende kwaliteit.

De praktijk: mogelijkheden en marges

De afgelopen 15 jaar zijn de mogelijkheden om de bestaande voorraad in stand te houden of te renoveren verruimd. Specifieke technieken zijn ontwikkeld om tot een betere kosten-kwaliteitsverhouding te komen. Vooral de diverse reparatietechnieken springen eruit. Het integraal opknappen van een component (gevel, dak, douche, keuken) begint geleidelijk betekenis te krijgen. Mede doordat renovatie zich spreidt in de tijd en niet meer bijvoorbeeld een ingreep ineens is.

Wat mogelijk is in de praktijk hangt nauw samen met de eerdergenoemde toekomstvisie. Verbeteren van de bestaande kwaliteit is investeren en is nauw verbonden met de te verwachten gebruiksperiode.

De periode dat renovatie bijna net zo uniform was als nieuwbouw is voorbij. Doordat de overheid zich niet meer zo expliciet (Bouwbesluit uitgezonderd) bemoeit met de te realiseren kwaliteit, ligt de afweging op het bordje van de eigenaar/beheerder. Dit betekent, dat de kwaliteit na renovatie meer in het licht gezien moet worden van de vraag op termijn, die (vaak) nauw verbonden is met de locatie. Of iets toekomstwaarde heeft hangt in eerste instantie samen met de stedenbouwkundige kwaliteit en vervolgens met het woningtype, resp. de plattegrond (beukmaat). Pas op de laatste plaats komt de technische kwaliteit om de hoek kijken. Ervan uitgaande dat het casco goed is en het woongebouw goed op z'n fundering staat, gaat het bij de techniek om marges (10% à 20%). Instandhouding voor 10 à 15 jaar kost ca. 20% van nieuwbouw, renovatie voor 25 jaar ca. 60% en hoog-niveau-renovatie voor 40 jaar komt dicht bij de nieuwbouwkosten te liggen (80%-100%).

Als we het over kwaliteit hebben, doelen we veelal op de functie die samenhangende bouw-delen moeten vervullen. Een gevel moet esthetische kwaliteiten bezitten en tegelijk, vanwege zijn constructieve en bouwfysische opbouw, het vereiste comfort leveren en aan de gewenste duurzaamheidscriteria voldoen. De vereiste functionele kwaliteit is doorslaggevend en niet de mate van onderhoudsvrij, noch de beperking van een theoretische milieubelasting. Hetzelfde geldt voor de uitrusting (douche, keuken) en installaties.

Een voorbeeld is de aanpak van de PLN-flats in de Westwijk (Zuidbuurt) te Vlaardingen. In totaal 720 flats, waarvan de stedenbouw getypeerd kan worden als stempel-stedenbouw. Gekozen is voor een gedifferentieerde aanpak:

- | | |
|---------------------------|--|
| (1) Instandhouding | : 10% |
| (2) Renovatie min | : 15% |
| (3) Renovatie plus | : 45% |
| (4) Hoog-niveau-renovatie | : 5% |
| (5) Nieuwbouw/verdichting | : 5% (extra, bovenop het bestaande aantal) |
| (6) Sloop/nieuwbouw | : 25%. |

Het resultaat is een gedifferentieerde kwaliteit, waarbij de investering (boekwaarde plus verbeterkosten, resp. stichtingskosten) varieert van f 50.000,- tot f 250.000,- per woning en de globale exploitatieperiode van 15 tot 50 jaar.

Bij de beschouwing van de techniek wordt er nog te veel gekeken naar bouwsystemen en periode. De praktijk laat echter een breed palet zien. Niet de bestaande technische kwaliteit op woningniveau is doorslaggevend, maar de technische bestaande en gewenste kwaliteit op componentniveau. De beschrijving van de technische kwaliteit zal zich daarop moeten richten, als men de marges wil benutten. Op basis van deze kennis zal de innovatie gestuurd gaan worden, omdat de vraag zich daarop concentreert.

Dilemma's en mogelijkheden

Het belangrijkste dilemma over de toekomstwaarde van de naoorlogse woningbouw is de schaal van het aanbod (uniformiteit ofwel gebrek aan differentiatie) en de specifieke stedenbouwkundige oplossingen (geconcentreerde hoogbouw of kleinschaligheid in onleesbare variaties).

Het laatste geldt vooral voor de woningen uit de periode 1965-1980, waarbij óf grootschaligheid óf variatie zonder kwaliteit een grondige herstructurering vereist, op het moment dat de markt zijn normale werk kan doen.

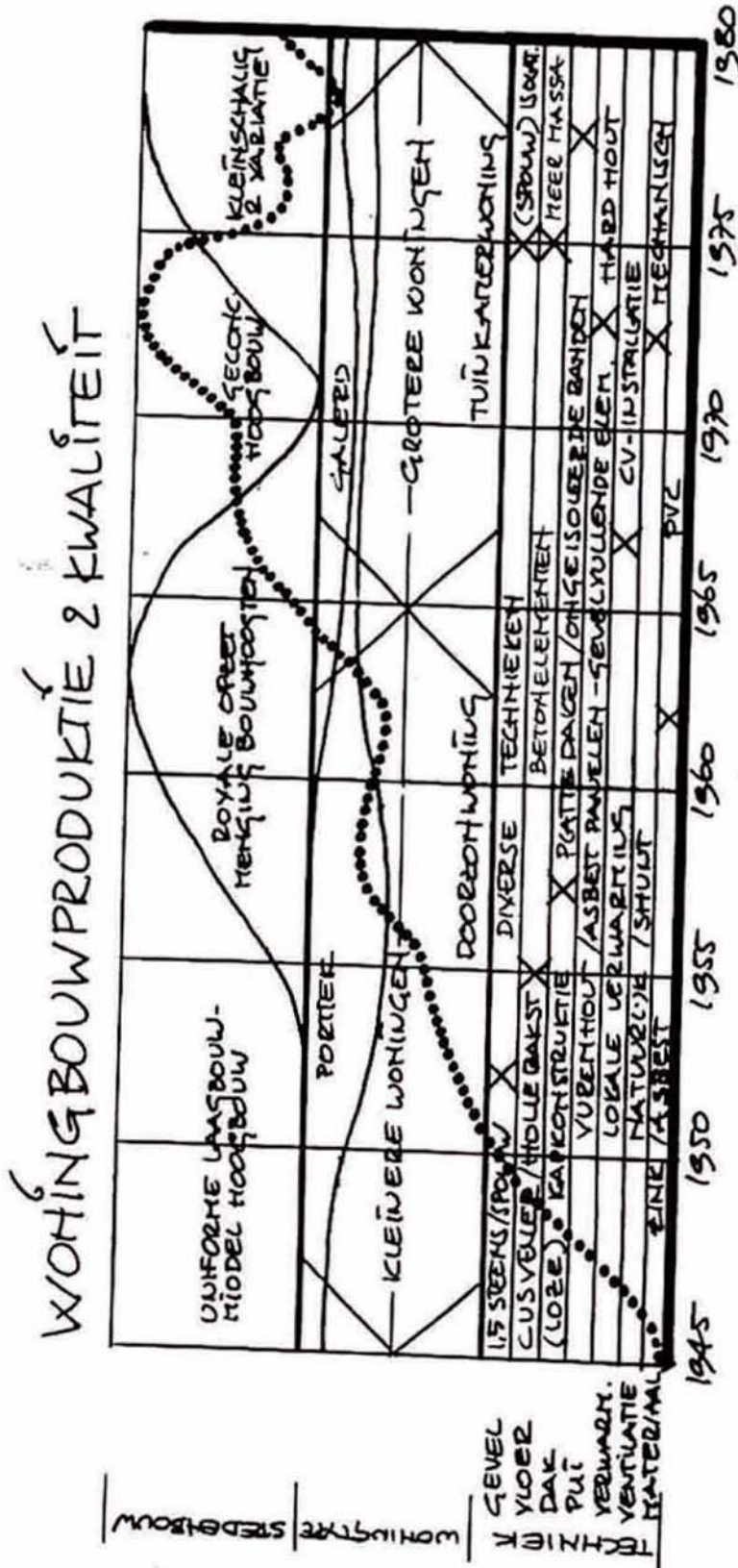
De mogelijkheden van technische aanpassingen zijn niet onbegrensd. De verbetering van de energetische kwaliteit van de schil is in de praktijk voldoende uitgetest. Met uitzondering van de vloer heeft dit tot succesvolle oplossingen geleid. Een groter probleem vormt de geluidsisolatie (tussen woningen) en de toegankelijkheid, respectievelijk aanpasbaarheid. Hiervoor is voor de bestaande voorraad nog steeds geen adequate oplossing die financieel haalbaar is. De hoogbouw uit de periode 1965-1975 zal nog veel problemen met zich meebrengen. En dan is nog niet gesproken over de specifieke stedenbouwkundige kwaliteit. Daarbij moeten we de werkelijkheid niet uit het oog verliezen. Circa 70% van het woningbestand bestaat uit eengezinswoningen. De vroeg naoorlogse woningen bezitten ruime kavels en de latere woningbouw is 'redelijk' ruim van opzet. Niet alles behoeft nieuw te worden.

Bij de beoordeling van de bestaande voorraad zullen we moeten leren met gevarieerde tijdstermijnen om te gaan. Voortdurend vragen woningen om een aanpassing. Nu zijn het energie en ouderen, morgen is het thuiswerken en overmorgen is het misschien individueel wonen. Hoe gemakkelijker de afzonderlijke componenten aangepast kunnen worden aan de eisen van de tijd (demontabel bouwen) en de ruimte bijvoorbeeld niet te klein is (grotere overspanning, ruimtelijkheid), des te gemakkelijker is het om in te spelen op de veranderende eisen.

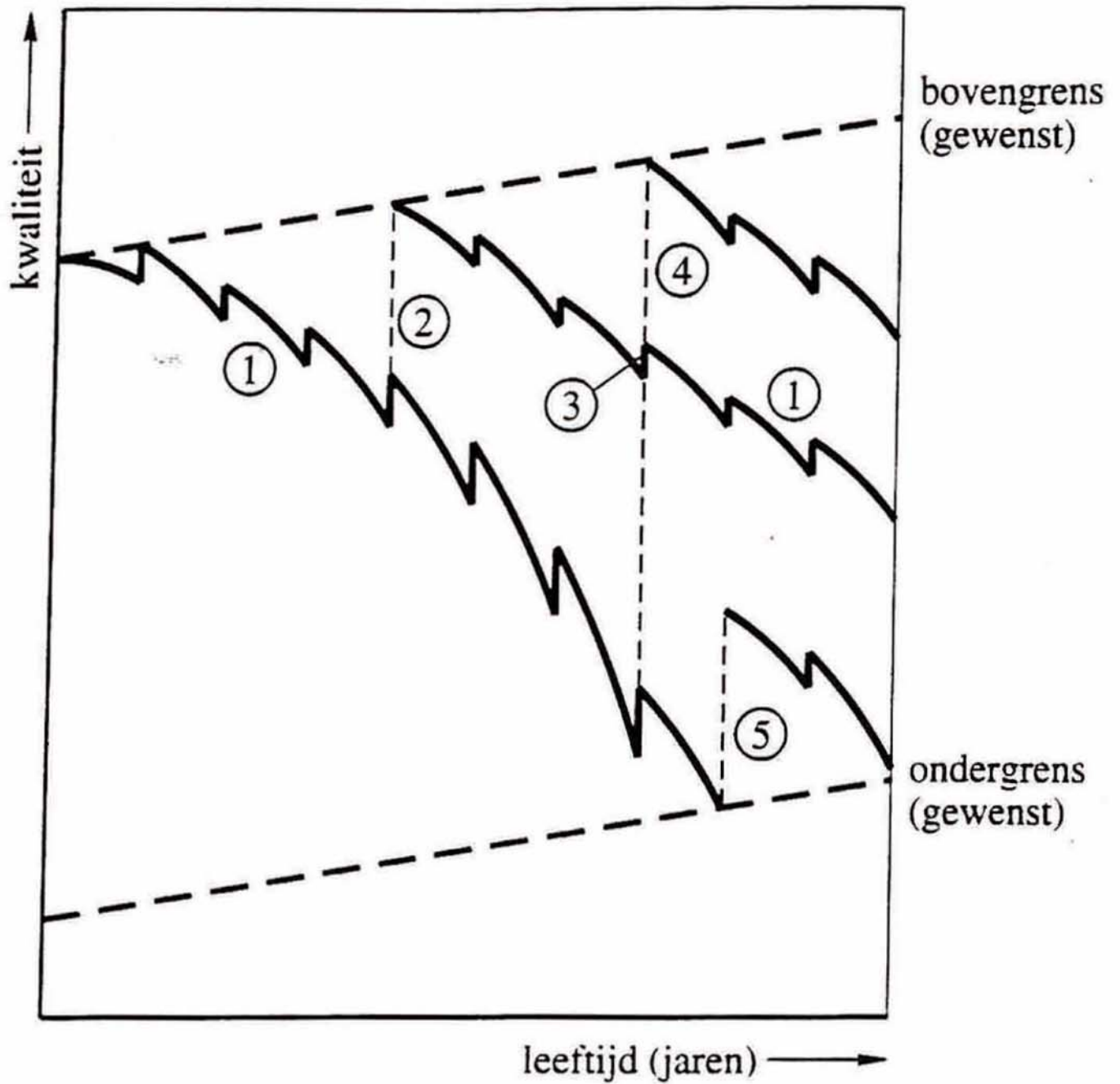
Het voortdurende dilemma in de woningbouw is, dat men neigt alles op het niveau van de nieuwbouw te brengen. Dat is onzin. De jaarlijkse nieuwbouw neemt absoluut en relatief af. Spiegelen aan de nieuwbouw dient veeleer om greep te krijgen op de verhouding kwaliteit/resterende levensduur. Laten we in dat licht de potenties van de bestaande voorraad benutten en een gedifferentieerde aanpak inzetten.

Terug naar het monnikenwerk. Begrip maakt feiten overbodig. Er zijn monniken nodig die ervoor zorgen dat de feiten gekend en gedocumenteerd worden. Dan pas ontstaat begrip. Dit geldt in het bijzonder voor de techniek. Applaus is er niet direct mee te verdienen, wel inzicht. In die zin heeft C. Thijssen een essentiële bijdrage geleverd om de techniek van de naoorlogse woningbouw bloot te leggen.

Figuur 1: Woningbouwproductie en kwaliteit



Figuur 2: Kwaliteitsontwikkeling in de tijd



Figuur 3: Dillema's en mogelijkheden in schema

Dilemma's	Mogelijkheden
<ul style="list-style-type: none">- Schaal/uniformiteit- Onleesbare stedenbouw- Technische tekortkomingen- Veranderende vraag- Nieuwbouw als maatstaf- Begrip op basis van feiten	<ul style="list-style-type: none">- Differentiatie- (Her)structureren- Isoleren- Flexibiliteit- Niet zuinig- Documenteren