

Voorraad niet te technisch benaderen

POTENTIES ► 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.

De afgelopen vijftien jaar zijn de mogelijkheden om de bestaande voorraad in stand te houden of te renoveren verruimd. Specifieke technieken zijn ontwikkeld om tot een betere kostenkwaliteitsverhouding 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.

MARGINAAL ► 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 een complex toekomstwaarde heeft hangt in eerste instantie samen met de stedenbouwkundige kwaliteit en vervolgens met het woningtype, respectievelijk de plattegrond (beukmaat). Pas op de laatste plaats komt de technische kwaliteit om de hoek kijken.

Als het casco goed is en het woongebouw stevig op z'n fundering staat, gaat het bij de techniek om marges (10 à 20 procent). Het verbeterniveau bepaalt in eerste instantie de kosten. Instandhouding voor 10 à 15 jaar kost circa 20 procent van nieuwbouw, renovatie voor 25 jaar circa 60 procent en hoogniveau renovatie voor 40 jaar ligt dicht bij de nieuwbouwkosten (80-100 procent). De keuze van de techniek moet zorgdragen voor een optimalisatie.



Ir. M(artin) A.A.M. Liebrechts is directeur van de Bouwhulp Groep bv in Eindhoven. Hij geeft colleges aan de Academie van Bouwkunst te Rotterdam en aan de TU Eindhoven rond het thema onderhoud, renovatie en hergebruik, (040) 2445758, e-mail: bouwhulp@iaehv.nl.

CARTOON: KAFAX

FUNCTIONEEL ► Als we het over kwaliteit hebben, doelen we veelal op de functie die samenhangende bouwdelen moeten vervullen. Bij beoordeling van een complex is de vereiste functionele kwaliteit doorslaggevend en niet de mate van onderhoudsvrij zijn, noch de beperking van een theoretische milieubelasting. Hetzelfde geldt voor de uitrusting (douche, keuken) en installaties.

Bij de beschouwing van de techniek wordt 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. Als men de marges wil benutten zal de beschrijving van de technische kwaliteit zich daarop moeten richten. Op basis van deze kennis wordt dan de innovatie gestuurd, omdat de vraag zich daarop concentreert.

NIET ONBEGRENSD ► De mogelijkheden van technische aanpassing 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 binnen de bestaande voorraad nog steeds geen adequate oplossing die ook financieel haalbaar is.

Ook in dat opzicht zal de hoogbouw uit de periode 1965-1975 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 procent 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. «

door Martin Liebrechts

**BIJ BESCHOUWING VAN DE TECHNIEK WORDT NOG TE VEEL GEKEKEN
NAAR BOUWSYSTEMEN EN BOUWPERIODE**