

Al 50 jaar zuinigheid en oneliners

12 juni, 2007 | door Martin Liebrechts

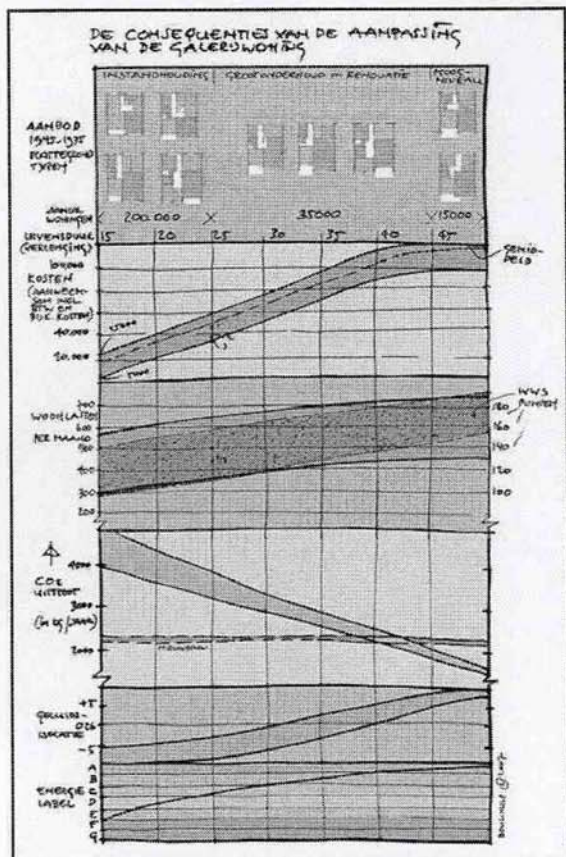
Door: Martin Liebrechts en Jelle Persoon

Nog steeds wordt bij de aanpak van de woningvoorraad niet naar de kwaliteit in de tijd gekeken, maar naar maatregelen in het licht van de actuele agenda. Zo hebben we de afgelopen jaren menige modegolf de voorraad zien overspoelen: Politie Keurmerk, opplussen, een badkamer uit vijf smaken. Elke tijd kent zo een eigen geluid en accent. Maar bij al deze beschouwingen blijft het kortetermijnbeleid prevaleren.



Zo vinden er grootonderhoudsplannen aan grote flatgebouwen plaats, waarbij energiebesparende maatregelen alleen tegen huurverhoging worden uitgevoerd; galerijen worden opgehoogd, zonder dat er iets gedaan wordt aan de breedte; beschutting en de beperkte vrije hoogte ter plaatse van de consoles; woningen worden uitgerust met luxe badkamers en keukens, zonder dat er een bruikbaar balkon aanwezig is, en tot slot, dat de massaliteit en grote mate van gemeenschappelijkheid (50 tot 200 woningen op één entree) gehandhaafd blijft, in de hoop dat zich op natuurlijke wijze een gemeenschap zal vormen. En al die plannen worden dan omlijst met uitgebreide beschouwingen over doelgroepen en leefstijlen om de echte problemen te omzeilen.

Soms komt de gedachte op dat de geschiedenis zich alleen maar herhaalt in negatieve zin. In de jaren zeventig hebben we de vooroorlogse woningbouw gerenoveerd, waarbij eigenlijk de uitrusting (keuken, douche, toilet) de belangrijkste verbetering of toevoeging was. De tekortkoming uit het verleden was het leitmotiv en niet de samenhangende kwaliteit voor de toekomst. Dit betekent, dat bij de huidige aanpak van deze woningen eerst alle fouten uit het verleden hersteld moeten worden. Vervolgens wordt rond 1980 heel Nederland overstromd met energiebesparende maatregelen, zonder dat er gekeken wordt naar de totale woning en het functioneren ervan. Gevolg zijn een verslechterend binnenmilieu en vochtproblemen. Echter, de geschiedenis stopt hier niet. In de jaren tachtig gaan we kleiner bouwen omdat de rente hoog was. Gevolg is dat deze woningen nu bijna onder de sloophamer terecht komen. Ook zien we in de jaren tachtig dat onderhoudsarm het sleutelwoord is, zonder oog voor uitstraling. En zo gaat het maar door. Actuele problemen worden verkeerd verweven met de oplossingen voor de lange termijn en zo geweven in de schoot van de toekomst. In dit artikel gaat we in op de eigenschappen, potenties en beperkte huidige aanpak van galerijflats. De consequenties van de huidige aanpak zijn kortetermijnoplossingen en structurele problemen voor de toekomst. Dit geldt ook voor de milieubelasting, waar dit themanummer aan besteed wordt. De bestaande voorraad blijft zo bijdragen aan een onnodige CO2-uitstoot, die een factor 2 tot 2,5 van de nieuwbouw bedraagt, gepaard gaande met minder comfort en een slechte kosten-kwaliteitverhouding.



Eigenschappen en mogelijkheden

Tot 1960 vormt de galerijflat een uitzondering. In de jaren 60, met de opkomst van de lift en de vanzelfsprekendheid van de cv, wordt deze ontsluiting in meerdere woonlagen gangbaarder. In de tweede helft van de jaren zestig verdringt dit gebouwtype enigszins de portiek. Als de eigenschappen en mogelijkheden in beeld gebracht worden, is het essentieel een verdeling te maken naar bouwperiodes en de bijbehorende voorbeelden. Hier maken we onderscheid voor de perioden 1945 tot 1975 tussen vier karakteristieke typen:

- Type '1955' met lift, circa 80 m², 8 tot 10 lagen en overwegend driekamerwoningen.
- Type '1960' zonder lift, circa 80 m², 5 lagen en overwegend vierkamerwoningen.
- Type '1965' met lift, circa 85 m², 5 lagen en een mix van drie- en vierkamerwoningen.
- Type '1970' met lift, ruim 100 m², 8 tot 10 lagen en overwegend vierkamerwoningen.

1955

Het type '1955' is veelal hoog, voorzien van een lift en vaak specifiek vormgegeven. De woningen waren bestemd voor het duurdere huursegment. Regelmatig moest een reis naar het buitenland ondernomen worden om te zien of een flatgebouw van 8 tot 10 lagen wel kon.

Elke woning bestaat uit twee beuken van circa 4 meter hart-op-hart. Het bruto oppervlak, exclusief galerij, bedraagt circa 80 m² en omvat drie kamers. De oorspronkelijke structuur biedt ook in de huidige situatie mogelijkheden. Het casco is opnieuw in te delen.

Elke stad koestert zijn eerste hoogbouw uit de jaren vijftig. Het zijn de moderne monumenten. Uniek en een geheugensteun voor de maatschappelijke herinnering. Juist dit bijzondere geeft het wonen in dergelijke woningen een extra dimensie.

1960

De systeemwoning van rond negentienzestig, aangeduid met het type '1960', bevatte hetzelfde bruto vloeroppervlak van circa 80 m², waarbinnen vierkamerwoningen gerealiseerd zijn. De flatgebouwen zijn ook minder hoog: 5 lagen met op de begane grond zowel de bergingen als woningen. De gebouwen worden op de koppen vaak ontsloten met trappen. Er zijn twee beukmaten toegepast van circa 4,50 en 3,50 meter hoh. In de eerste helft van de jaren zestig worden de galerijflats veelal iets kleiner, met een extra kamer op hetzelfde oppervlak. Het is het moment dat de galerij definitief zijn intrede doet in de sociale woningbouw.

De huidige aanpak van deze flatgebouwen kan zeer divers zijn, variërend van instandhouding, groot onderhoud tot verschillende niveaus van renovaties. Bij de meest ingrijpende renovatie blijft alleen het casco nog over. Bij hoogniveau-renovatie doet de beperking zich gelden. De verbetering van de geluidskwaliteit gaat ten koste van de vrije hoogte. De huidige constructies beschikken over vloeren en wanden van beperkte dikte en geluidsisolerende kwaliteit. De verbetering ervan gaat ten koste van de vrije hoogte. Eigenlijk zijn de grenzen dan bereikt en komt aftoppen in beeld. Bij renovatie moeten ook de balkons structureel vergroot worden.

1965

Rond negentienvijfzestig verschijnen de grotere flatwoningen op het toneel, die tevens voorzien zijn van een lift. De hoogte is aanvankelijk nog beperkt (5 lagen). Er ontstaat weer ruimte in de woning. De ruimere opzet, ondersteund met een beukbreedte van bijvoorbeeld 3,2 m' en 4,9 m', biedt de mogelijkheid om de woningen met een beperkte ingreep aan de eisen van deze tijd te laten voldoen.

1970

Het type '1970' verschijnt op het toneel, als het opnieuw comfortabel wordt geacht in een luxe hoogbouw met uitzicht te wonen. De randen van de toenmalige stad (dorp) worden bezet met deze flats, evenals de belangrijkste toegangswegen. De luxe komt tot uiting in de grootte. De dubbele beuk (circa 4,50 m') biedt alle mogelijkheden en ruimten. De aanpassingen in de woningen kunnen beperkt blijven en zich concentreren rond de douche/badkamer en de kleinere slaapkamers. De oplossing kan op woningniveau uitgevoerd worden, gezien de plaats van de kanalen. Alleen de buitenruimte (balkon) vraagt om een structurele aanpak.

Een goede plattegrond, maar...!

In de periode tot 1975 zijn circa 250.000 galerijflats gebouwd, waarvan circa 80 à 90 % na 1965. Dus in wezen woningen met ruime plattegronden. Ook de woningen van vóór 1965 hebben qua plattegrond mogelijkheden, zonder dat het casco op de schop moet. De problemen van de galerijflats liggen op een ander niveau:

- Niveau van gemeenschappelijkheid (aantal woningen per entree).
- De massaliteit en na 1960 vooral het ontbreken van een 'aansprekende' architectuur.
- De beperkte afmeting van de balkons en de galerijen.

galerijtypen in de tijd: grootte, aantal en verhuurtechnische eigenschappen

Jaren	Bvo, exclusief galerij	Aantal woningen Schatting	Huur maand peil 2006	WWS-punten peil 2006	Gasverbruik m ³ /jaar peil 2006
1950-1954	~80 m ²	~ 4.000			
1955-1959	~80 m ²	~ 6.000	€ 315,-	95	1.250
1960-1964	~80 m ²	~ 20.000	€ 340,-	102	1.350
1965-1969	~90 m ²	~105.000	€ 365,-	110	1.450
1970-1974	~95 m ²	~115.000	€ 400,-	120	1.500

Potenties en visie

De grootte, de toegankelijkheid (lift/galerij), de ingegroeide omgeving en het uitzicht wegen in de huidige situatie op tegen de nadelen. De galerijflats waren de woningen die zich onderscheidten van de rest van de woningbouw door een luxere uitstraling op woningniveau. Zij gaven lucht aan het wonen. Willen de flats toekomst hebben, dan zullen ze opnieuw in de woningmarkt ge-positioneerd moeten worden met benutting van de eigenheid, ofwel potenties. Een te sobere aanpak is slechts een kort leven gegeven.

Vanuit milieuoogpunt is op eenvoudige wijze een structurele reductie van de CO₂-uitstoot te realiseren in de bestaande bouw, dus ook bij galerijflats. Een dergelijke aanpak kan ook leiden tot een beheersing van de woonlasten. De afgelopen tien jaar zijn de huren per jaar met circa 3 % gestegen, maar de energiekosten met 8 % per jaar. De woonlasten zijn hierdoor met circa 4 % toegenomen. Dit betekent dat door het achterwege laten van

aanvullende energiebesparende maaprocentregelen, ook op korte termijn, een ongunstige kosten-kwaliteitverhouding ontstaat op de voorraadmarkt. De boekhoudkundige benadering van veel woningbeheerders, waarbij de kosten van energiebesparende maatregelen altijd doorberekend moeten worden aan de huurders, levert voor niemand iets op. Uiteindelijk biedt huurderswisseling in de toekomst voldoende ruimte om de huur alsnog aan te passen. In een periode van twintig jaar resteert er nog een ongedekt deel van 20 tot 25 procent. De energiezuinige woning heeft ook spin-off:

- Een betere positie van de woning op de markt.
- Ineens uitvoeren, projectmatig, is voor de helft van de prijs te doen.
- Maatschappelijk wordt er iets gedaan aan betaalbaarheid, met andere woorden: de woning blijft zo schappelijk geprijsd.
- De potenties moeten wel gezien worden. En dat noemt men in gewoon Nederlands visie.

Grenzen van huidige aanpak

De huidige aanpak van de galerijflats is vooral gericht op:

- Groot onderhoud, in combinatie met energiebesparende maatregelen: duurzaamheid en veiligheid.
- Verbetering van de woninguitrusting: comfort.
- Entree, galerijen, balkons en bergingen: uitstraling en toegankelijkheid.

Het gebouw, de massaliteit en de directe woonomgeving blijven veelal buiten beschouwing. Ook het vergroten van de balkons behoort nog tot de incidenten. Dit betekent dat de grote mate van gemeenschappelijkheid en het massale beeld onaangeroerd blijven. Juist deze aspecten vormen op de langere termijn een bedreiging voor de beheersbaarheid en voor de woonrust. Op termijn vormt de huidige aanpak een bedreiging voor de houdbaarheid. In de recente geschiedenis van gesloopte woongebouwen zijn het vooral de grootschalige galerijflats, die vanwege de onbeheersbaarheid onder de slopershamer komen. Veelal was de technische staat redelijk tot goed en was er op de plattegronden ook niet veel aan te merken. De tijdgebonden bestemming tot seniorencomplexen is een verkeerde vlucht vooruit. Want deze aanpak is vooral afgestemd op de behoefte van de huidige uniforme seniorenpopulatie.

In principe is renovatie van bestaande woningen en woongebouwen, waarbij de voorwaarden voor een structurele levensduurverlenging en verregaande energiebesparing worden gerealiseerd, een positieve bijdrage aan de reductie van CO₂-uitstoot. Het scoort beter dan nieuwbouw, omdat het gehele casco wordt hergebruikt. Uitgangspunt is dan wel dat de woningen ook toekomstwaarde hebben. Voor galerijflats betekent dit een bepaling van het niveau van gemeenschappelijkheid, het herpositioneren in de omgeving (de woning begint bij de oprit) en zorgdragen voor een bruikbare buitenruimte.

Differentiatie op woningniveau moet niet de sleutel zijn voor de toekomstwaarde van het geheel. Of het moet om een specifieke ligging gaan, zoals penthouses/dakwoningen. Differentiatie in levensstijlen is eerder de bron van conflicten bij gemeenschappelijke woongebouwen. De toekomst is eerder gediend met het verkleinen van het schaalniveau, zodat het weer overzichtelijk wonen wordt, met een prachtig uitzicht.

Toekomstgericht

De ingreep in de bestaande bouw kan een structurele bijdrage leveren aan de reductie van de CO₂-uitstoot. Een reductie van 50 procent van de CO₂-uitstoot in de nieuwbouw de komende tien jaar, komt overeen met een reductie van 2 procent in de totale bestaande bouw (voetnoot 6). Om even een gevoel van grootheden te krijgen. Het onderschrijft maar weer eens de stelling dat vanuit milieuoogpunt de nadruk moet liggen op de 7 miljoen woningen en bij het verder oppoetsen van de 70.000 nieuwbouwwoningen. Een structurele aanpak van de voorraad, gericht op de toekomst, heeft de meeste waarde. Dus niet onliners de boventoon laten voeren. Of het nu om onderhoud, energie of opplussen gaat.