

De voorraad als antwoord op ontwikkelende vraag

7 juni, 2007 | door Martin Liebrechts

Portiekwoningen zijn in de naoorlogse periode massaal geproduceerd vraagaccommoderend vermogen van de portiek 1)



De zeven miljoen woningen bewegen zich als supertankers over de woningvoorraad. De bestaande kwaliteit en eigenschappen vormen mede het kompas voor de toekomst. Bij het vraagaccommoderend vermogen van de voorraad gaat het er om in hoeverre de bestaande voorraad een antwoord kan zijn - met of zonder aanpassing - op de zich ontwikkelende vraag, nu en in de toekomst. In dit artikel illustreren we hoe het woningtype 'de portiek' zowel de onderkant als de bovenkant van de markt kan bedienen na kleine of grote aanpassingen. Het thema richt zich aan de ene kant op een goede afstemming tussen de mogelijkheden van het aanbod en de passende vraag, en aan de andere kant op de kosten-kwaliteitverhouding van de renovatie door verbeterde productiviteit.

Het vraagaccommoderend vermogen is een samenspel tussen de locatie (stedenbouw), de architectuur, het casco (de woontechniek) en de bouwtechniek (het comfort). Tegelijkertijd is de vraag geen absolute grootte. In de praktijk ligt die tussen een kleine woning met beperkt comfort tot een grote woning update. In dit artikel gaan we in op:

- De aspecten, die het vraagaccommoderend vermogen bepalen.
- De spreiding in de vraag (niet alles hoeft nieuw, luxe en groot te zijn).
- De diversiteit in het aanbod en de mogelijkheden (aan de hand van de portiekwoningen uit de periode 1950-1970).
- De mogelijkheid om aanbod en vraag te matchen (het kwaliteitsprofiel).
- Het onderzoek op locatieniveau moet niet uitgaan van één benadering, waarbij sloop of te ingrijpende aanpassing alleen de opties zijn, maar moet vooral gericht zijn op het uitnuten van de potentie.

Eigenschappen woongebouwtype portiek

De portiek is een van de woongebouwtypologieën, die in de direct naoorlogse periode in grote hoeveelheden zijn gerealiseerd. De schatting is dat er in de naoorlogse periode circa 500.000 zijn gebouwd 2), waarvan circa tweederde vóór 1965. Vooral in die periode was de portiekflat het meest toegepaste gestapelde kerngezinswoningstype. Na 1965 doet massaal de galerij zijn intrede in combinatie met de lift.

Kenmerkend voor de portiek is het beperkt aantal woningen (vijf tot zeven), dat via een toegang en trappenhuis ontsloten wordt. Vooral de portiekflats, die in de vroeg naoorlogse periode zijn gebouwd, zijn qua architectuur, die soms gekenmerkt wordt door een hellend dak, traditioneel en zeer hokkerig in hun plattegrond. De woonkamer is veelal slechts 18 vierkante meter groot. Ongeveer de helft van de woningen is uitgevoerd met een zogenaamde wisselbeuk, waarbij een combinatie ontstaat van een drie- en vierkamerwoning op elke verdieping. Het resterende deel is in de jaren 50 vooral als twee driekamerwoningen per verdieping uitgevoerd en in de jaren 60 als twee vierkamerwoningen. De driekamerwoning is in de huidige tijd qua oppervlak eerder aan te merken als tweekamerwoning en de vierkamerwoning als een driekamerwoning.

De grootschalige toepassing van de portiek verschijnt tegelijk op het toneel met de 'nieuwe' inzichten in de stedenbouw. Juist de toepassing van dit gebouwtipe leent zich voor strokenverkaveling en stempels, waarbij een combinatie met andere typen wordt gebruikt. Op de begane grond - al of niet verdiept - worden de bergingen aangebracht en de buitenruimte is gemeenschappelijke tuin/groen.

Tussen traditie en modern

Evenals de doorzonwoning is de portiek nauw verbonden met de jaren 50 en 60. Zij vormen het hoofdbestanddeel van de woningvoorraad uit deze periode. Tegelijkertijd figureren zij zowel qua architectuur, woninggrootte en stedelijkheid op de grenzen van de overgang tussen traditie en modern. De portiekflats bepalen het beeld van de vroeg naoorlogse wijken, waarbij het groen zorgt voor de ondersteunende positieve kwaliteit. De uniformiteit en het gebrek aan comfort zijn in eerste instantie de meest in het oog springende tekortkomingen. De andere positieve aspecten zijn de prijs en de beperkte omvang van de gemeenschappelijkheid, waardoor ondanks de culturele diversiteit van de bewoners een sociaal te beheersen situatie bestaat.

Maat van het casco

De grootte van de portiek heeft in de periode 1950 tot 1970 een onstuimige groei doorgemaakt. Elke vijf jaar neemt de grootte met 10 procent toe. De woningen van eind jaren 60 en begin 70 zijn vaak ruime flatwoningen, die in grootte zeker kunnen concurreren met nieuwbouw of zelfs een overmaat bezitten. Bij de potentie van het bestaande casco moeten we onderscheid maken tussen:

- Driekamerwoning uit de jaren vijftig. Deze woningen hebben een beperkt oppervlak van circa 70 à 75 vierkante meter bvo. Alleen samenvoegen horizontaal of verticaal leidt tot een gangbare drie- of vierkamerwoning. Indien het casco ongewijzigd blijft, zijn ze te bestempelen als studenten- of starterswoningen.
- Drie- en vierkamerwoningen waarbij sprake is van een wisselbeuk. De woningen zijn gemiddeld groter en variëren van 80 tot 90 vierkante meter bvo. De totale woning is veelal ruimer van opzet. Ook hier is onderscheid te maken in bouwperiode en grootte. De oppervlakte van de woningen neemt met de tijd toe. Zonder doorbreken is hier veelal een twee- of driekamerwoning van te maken.
- De vierkamerwoningen, die vooral begin jaren 60 zijn gebouwd, zijn veelal met kleine aanpassingen tot driekamerwoningen om te toveren.

Technische eigenschappen

Het aanpassen aan de gewenste kwaliteit kan op verschillende kwaliteitsniveaus plaatsvinden, variërend van instandhouding tot hoogniveaurenovatie, respectievelijk transformatie. Bij een beperkte ingreep is vooral de onderhoudsstaat bepalend voor de kosten. De toegevoegde kwaliteit richt zich vooral op de woninginstallatie (verwarming, ventilatie e.d.). Verder voert repareren de boventoon. Als de ingreep toeneemt en dus de kwaliteitseisen stijgen, zijn vooral de oorspronkelijke technische eigenschappen van grote invloed: vloeren, gevels e.d. Op het moment dat de woning aan een totaal nieuwe vraag moet voldoen, komt de cascostructuur, ofwel het ruimtelijke karakter om de hoek kijken.

Als de voorraad tot 1970 of 1975 nader beschouwd wordt, is er in de kwaliteit ten aanzien van de technische opbouw en bouwfysische eigenschappen na de oorlog weinig veranderd. Buiten de woningbouw van de direct naoorlogse periode, waarbij de vloeren nog van hout waren en de overige materialen van beperkte kwaliteit vanwege schaarste, verschilt de rest niet veel van elkaar. Ook de systeembouw wijkt niet veel af in haar (bouw) technische specificaties. Stapelbouw is de gangbare bouwmethode, waarbij steen en steenachtige blokken of elementen tot wanden en vloeren worden gevormd. De bouwfysische eigenschappen, zoals warmte en geluidsisolatie, zijn van een gelijk (laag) niveau.

De grote veranderingen in het bouwen ontstaan rond 1970. De gietbouw komt op, breedplaatvloeren worden geïntroduceerd en naast hout worden aluminium, kunststof en diverse plaatmaterialen geïntroduceerd. De bouwfysische eigenschappen veranderen, ook mede door de hogere eisen in de Modelbouwverordening van 1975 en later.

Levensduur, onderhoud en bouwjaar

Het heeft er alle schijn van dat de wijze waarop de woningen oorspronkelijk gebouwd zijn - als een grote hoeveelheid in seriegrootte van 100 tot 500

woningen met dezelfde kwaliteit - de visie op de toekomst opnieuw gaat definiëren. Weer is het alles of niets. Of renoveren op hoog niveau of nieuwbouw. De grove benadering heeft nog steeds geen plaats gemaakt voor een meer genuanceerde benadering in de mate van kwaliteitsaanpassing en de te beschouwen fasering in de tijd. Nog steeds overheerst het (ver)bouwen boven wonen. Ingeval het wonen centraal staat, ligt de opgave vooral in de continuïteit ervan en de verbetering van de situatie voor de korte en langere termijn. Op het moment dat bouwen prevaleert, gaat het om kwaliteit in algemene zin en stenen stapelen.

In principe is de ingreep voor complexen met portiekflats ook te nuanceren tot portiek- of woning-niveau. Ingeval het om eigenaarsbewoners gaat, is dit bijna de enige zinvolle strategie. Op dat moment levert het begrip levensduur - en verlenging ervan - een zeer gevarieerd beeld op, dat op vertrek-, woning-, portiek- en blokniveau uiteenlopende benaderingen laat zien. Achter de gevel van een blok met portiekwoningen zijn werelden van verschillen waar te nemen. Een dergelijke herontdekking krijgt bij de rijtjeswoningen geleidelijk erkenning.

De kracht van portiekflats is dat ze op te splitsen zijn in kleinere wooneenheden, wat bij de grootschalige galerijflats niet mogelijk is. Heroverweging biedt alle kansen.

Accommoderend vermogen vergroten

Het vraagaccommoderend vermogen is mede afhankelijk van de kosten-kwaliteitverhouding, die aanpassingen van de voorraad aan de vraag met zich meebrengt. Het zal duidelijk zijn dat naarmate de vereiste kwaliteitstoevoeging toeneemt ook de kosten stijgen. Zowel de benadering van de kosten als die van de kwaliteit is afhankelijk van de levensduurverlenging, die nagestreefd wordt, en vormt de nieuwbouw met betrekking tot grootte, uitrusting en comfort een referentiepunt. Niet elke woning is geschikt om de vereiste kwaliteitssprong tegen aanvaardbare kosten te maken. Bij de aanpak van de bestaande woning speelt het dilemma van aan de ene kant woningen instandhouden en geleidelijk meer de onderkant van de markt gaan bedienen, of aan de andere kant substantiële kwaliteit toevoegen, zodat ook nieuwe doelgroepen aanbeoordeld kunnen worden. In het uiterste geval kan een portiekflat getransformeerd worden tot gestapelde herenhuisen (zie Klaproosplein).

Voor renovatie is het nodig dat de productiviteit verbeterd wordt. Alleen dan is de vereiste kwaliteitssprong tegen een redelijke prijs te realiseren, als men het vergelijkt met nieuwbouw.

Concepten als aanpassingsbeelden

Om de gewenste productiviteitsverbetering te kunnen realiseren zullen er aan de hand van te formuleren concepten op gebouw-, woning- en componentniveau nieuwe productgerichte ontwikkelingen plaats moeten vinden, die beter passen bij de vraag en het bestaande aanbod. In de afgelopen vijftien jaar zijn er op onderdelen ontwikkelingen geweest zoals de keuken in combinatie met woninginstallatie, dakopbouwen en balkonvergroting. Echter, het betreft hier op zichzelf staande onderdelen, die niet ingepast zijn in een aanpassingsstrategie van de voorraad, en dus geen antwoord geven op een vraag die zich richt op het totaal.

In die zin zal de markt van aanbieders een slag van 180 graden moeten maken. Niet hun eigen technische invalshoek zal de leidraad van vernieuwing moeten zijn, maar de behoefte en vraag uit de markt. In de bestaande bouw is er behoefte aan een benadering van 'Senseo' met een goede kosten-kwaliteitverhouding. Niet de techniek moet domineren, maar de aanpassingsbehoefte.

Bronnen:

- 1) Het artikel is mede gebaseerd op documentatie van BouwhulpGroep. Uit de praktijk en literatuur zijn 75 portiekop-lossingen verzameld uit de periode 1945 t/m 1973. Verder zijn kostengegevens gebaseerd op afweging van ruim 25 projecten van meergezinswoningen uit de periode 2000 tot en met 2006. Daarnaast is het artikel gebaseerd op het interview met hoogleraar André Thomsen in de vorige editie van Renovatie. Thomsen is ook de geestelijk vader van het begrip vraagaccommoderend vermogen. In dit artikel probeert Martin Liebrechts dit begrip voor een woningtypologie verder uit te werken.
- 2) Het artikel is gebaseerd op de cijfers voor woningproductie van de periode 1945-2000 waarbij de gegevens over de gerealiseerde meergezinswoningen verdeeld zijn naar de verschillende woningtypologieën.
- 3) Jaarverslag CDV