

Constructieve mogelijkheden onderbelicht

Potenties voorraad naoorlogse woningen onvoldoende bekend

De woningvoorraad uit de periode 1945-1975 is veel beter geschikt om aan te passen aan de huidige woonwensen dan menigeen denkt. Een gebrekkige en versnipperde kennis van de technische kwaliteit belemmert echter een gestructureerde aanpak. Hoog tijd voor een nationale databank.

Dirk Dubbeling

Renovatie van de naoorlogse woningvoorraad vormt in Nederlands slechts een bescheiden deel van de totale bouwproductie. Voor grote bouwbedrijven en projectontwikkelaars is renovatie blijkbaar niet interessant, hoewel de opgave omvangrijk is. In herontwikkelingsprocessen van woonwijken spelen ze slechts een bescheiden rol, zelfs nu de nieuwbouwproductie van woningen al jaren op een laag peil ligt en de productie van kantoorgebouwen sterk is gedaald. Hooguit bouwbedrijven tot zo'n vijftig werknemers afficheren zich met renovatie.

Die geringe belangstelling baart de BouwhulpGroep grote zorgen. Martin Liebrechts, een van de partners van het bedrijf: 'Eind jaren zeventig had de renovatie veel aandacht en daar is destijds een zekere mate van optimalisatie uit ontwikkeld. Sindsdien is het aantal kostenbesparende structurele vernieuwingen van bouwprocessen dat in de renovatie is geïntroduceerd, gering, zeker vergeleken bij nieuwbouw. Dat is teleurstellend als je beseft hoe groot die bouwopgave in de renovatie is.'

Kleine ingrepen volstaan al

De sobere naoorlogse woningbouw uit de periode 1945-1975 kan volgens de BouwhulpGroep wel degelijk worden aangepast aan de huidige woonwensen. Liebrechts: 'Onbekendheid met de mogelijkheden die deze woningen bieden, maakt dat veel woningen nodeloos worden gesloopt. De instandhouding van de voorraad is niet alleen noodzakelijk gezien de grote vraag naar woningen, de voorraad heeft ook architectonisch waardevolle kwaliteiten waarvan sommige in de nieuwbouw niet meer gerealiseerd kunnen worden.' Zelfs voor doorzonwoningen, portieketagewoningen en galerijflatwoningen, die de laatste jaren vaak een negatieve klank hebben gekregen, hebben volgens Liebrechts voldoende waardevolle kwaliteiten. Van wijken met doorzonwoningen kan de massaliteit worden doorbroken met relatief kleine ingrepen, portiekwoningen zijn zeer wel tot flexibele ruimten met een overmaat samen te voegen (krappe vierkamerwoningen kunnen ruime tweekamerwoningen worden en door verticale samenvoeging kunnen ruime vierkamerwoningen ontstaan) en het casco van vierlaagse portiekwoningen is bruikbaar

voor eengezinswoningen van bijzondere afmetingen. Van galerijwoningen dienen met name de gemeenschappelijke ruimten te worden aangepakt. De woningen zelf zijn vaak ruim genoeg van opzet en qua indeling makkelijk aan te passen. 'Het feit dat de ingrepen niet zo rigoureuus hoeven te zijn, geeft aan dat wij destijds heel wat waardevolle, goede woningbouw hebben gerealiseerd.' Qua kosten weegt aanpassing op tegen volledige sloop, gevolgd door nieuwbouw, is de ervaring van de BouwhulpGroep. 'Maar velen kennen de kuubprijs van renovatieprojecten niet nauwkeurig', constateert Liebrechts, 'hoewel we die van nieuwbouwprojecten precies weten, zelfs naar woningtypologie en woninggrootte. De eenvoudigste ingrepen in woningen gaan al snel vijftien jaar mee en grote ingrepen nog veel langer. Je voegt dus al snel waarde toe voor een lange termijn. Alleen al uit dat oogpunt is duurzaam omgaan met de woningvoorraad voor de hand liggend.'

Kennis technische kwaliteit ontbreekt

Een van de oorzaken van het gebrek aan aandacht voor de mogelijkheden van renovatie van de naoorlogse voorraad is volgens Liebrechts het ontbreken van gestructureerde kennis van de technische kwaliteit van die voorraad. 'We zijn te weinig gestructureerd bezig en dat is op de lange termijn niet voldoende, gezien de steeds veranderende eisen op het gebied van welvaart en individualiteit, die een visie op de aanpak vereisen. Er is hooguit sprake van probleembeschrijving. En dan nog alleen van de uitzonderingen en niet van de standaardprojecten. De mogelijkheden die er zijn om deze woningen goed aan te passen aan de huidige woonwensen blijven daardoor onderbelicht. Je

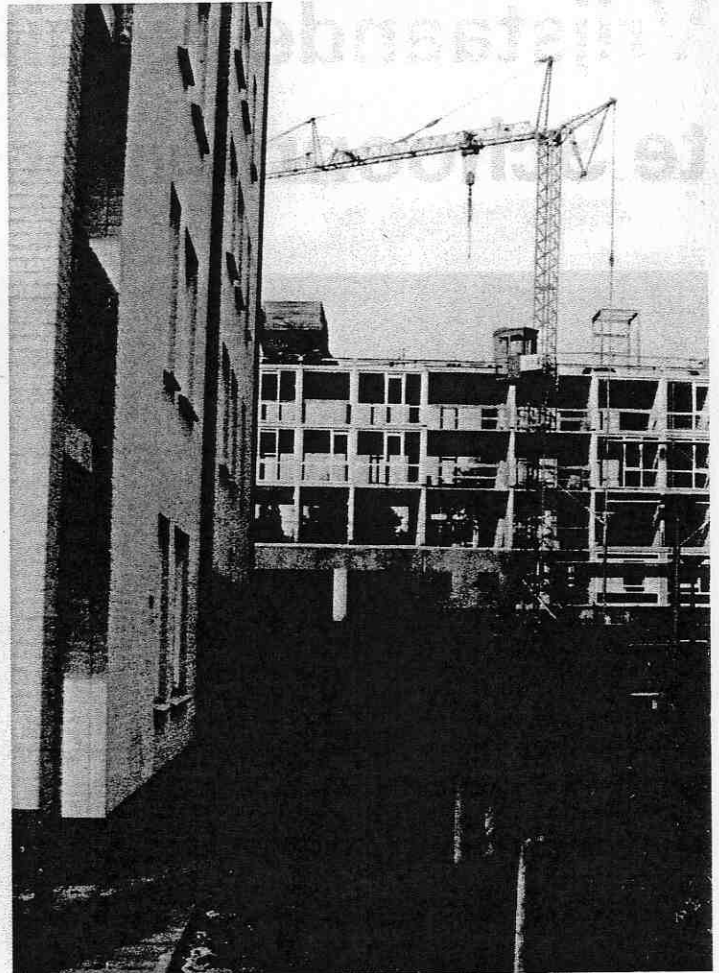
'Je voegt al snel waarde toe voor een lange termijn.'

moet weten hoe die woningen in elkaar zitten want de mogelijkheden tot ruimtelijke verbetering hangen af van het casco en de constructieve opbouw. Honderd jaar geleden hadden we anderhalf miljoen woningen. Destijds zou men niet geloofd hebben dat we er nu bijna zeven miljoen hebben. Nu zitten we met de vraag hoe we dit aantal de komende jaren moeten gaan onderhouden. Over honderd jaar vraagt men zich waarschijnlijk af waarom wij dat destijds niet goed wisten.'

Er zou, vindt Liebrechts, een databank met informatie over de aanpak van gerenoveerde en geherstructureerde projecten moeten komen. 'En die komt er ook', gelooft hij. De huidige woningvoorraad, die nog voortdurend groeit, en die onderhouden en aangepast moet worden, zal ons uiteindelijk dwingen onze kennis systematisch te verzamelen en te bundelen. Daartoe moeten we nu de voorwaarden creëren door zaken eenduidig te definiëren. Maar helaas, zolang de druk niet groot genoeg is, gebeurt het niet op korte termijn.'



Resultaat van ingrijpende renovatie in Den Haag Zuidwest



Ingrijpende herindeling van woningen binnen het bestaande casco in Amsterdam-West

Voorbeelden te boek gesteld

Over de aanpak van het woningbestand uit de periode 1945-1975 heeft de BouwhulpGroep een boek samengesteld, als voorzet voor het structureren van kennis. De aanleiding daartoe was de tentoonstelling over dertig jaar renovatie die de Nationale Renovatieprijs 2005 omlijstte. Het boek geeft een overzicht van de geschiedenis van de renovatie van de naoorlogse sociale woningbouw en wil een aanzet geven voor reflectie op die voorraad. Ruim vijftientig gerenoveerde projecten, verdeeld over de belangrijkste woningtypologieën, bieden een redelijk overzicht van wat er in die periode is gebouwd en welke mogelijkheden deze woningen bieden voor aanpassing. De BouwhulpGroep wil niet de uitzonderingen tonen, maar de regel. 'Je moet durven investeren in de bestaande voorraad. Deze valt veel beter te behouden en geschikt te maken voor de huidige eisen aan woonkwaliteit en comfort dan vaak wordt gedacht. Dat zou sloop van veel van onze waardevolle voorraad voorkomen. Dat de bestaande woonruimte te klein zou zijn om aan de huidige woonwensen te voldoen, gaat lang niet altijd op. Wat wij de laatste jaren aan sombere verhalen over de naoorlogse woningvoorraad horen, inclusief de particuliere woningbouw die destijds niet eens zoveel verschilde van de sociale woningbouw, is niet terecht.'

CO₂-uitstoot met renovatie omlaag brengen

Het renoveren van de naoorlogse woningvoorraad kan ook op milieugebied een bijdrage betekenen. De uitstoot aan CO₂, waaraan gebouwen een hoge bijdrage leveren, is voor een belangrijk deel met gerichte renovatie terug te dringen. De overheid is zich alleen niet goed bewust van de belangrijke rol die bestaande woningen hierin kunnen spelen, zo blijkt uit het recente proefschrift van Minna Marjaana Sunikka, werkzaam aan het Onderzoeksinstituut OTB. Zonder actief ingrijpen van de overheid

blijkt de marktsector slechts beperkt bereid om milieuproblemen aan te pakken. Milieutechnische verbeteringen worden door marktpartijen alleen overwogen 'mits er geen extra kosten zijn' of 'indien mogelijk'. En hoewel woningcorporaties het terugdringen van CO₂-uitstoot wél als bedrijfsbeleid opvoeren en er zelfs enthousiast over communiceren, boeken ook zij weinig resultaat. De vrije markt als hulpmiddel voor het aansturen van milieutechnische verbeteringen, zoals de overheid nastreeft, is in Nederland slechts in beperkte mate succesvol gebleken. Het stimuleren van duurzaam bouwen in de sociale woningsector komt zelden boven het niveau uit dat is gespecificeerd in de bouwvoorschriften.

Omdat energiezuinige verbeteringen de waarde van woningen verhogen, gaan overheden er onterecht van uit dat marktpartijen alleen daarom al verbeteringen zullen doorvoeren. Bovendien vertrouwt men er abusievelijk op dat private marktpartijen voldoende met het milieu begaan zijn om de verbeteringen uit te voeren. Nationale en lokale overheden moeten daarom een actievere rol gaan spelen bij het stimuleren van duurzame verbetering, is het advies van de promovenda.

'Woningbouw als maatschappelijk geheugen' van Marin Lieberts en Joke Peerson, 74 pag., ISBN 90-267-8305-7 (D) is te bestellen bij de uitgeverij. Prijs: € 24,95.
 'Policies for improving energy efficiency in the European housing sector' van Minna Marjaana Sunikka (ISBN 1-58603-649-1) is te bestellen via www.dupress.nl, prijs: € 65.