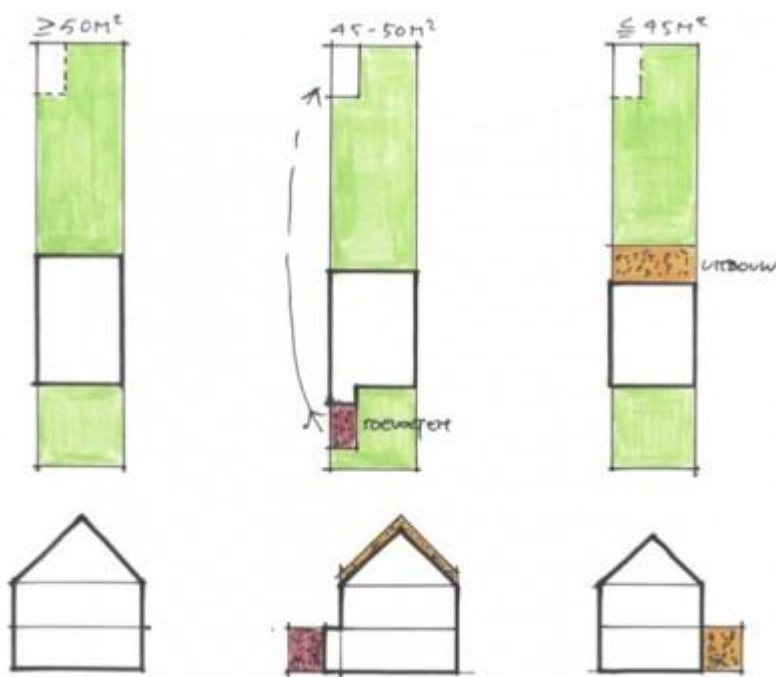


## BLOEMKOOLWIJKEN: WONEN MET GROEN EN RUIMTE

11 april, 2012 | door Martin Liebrechts

Tijdens het congres 'Bloeiende bloemkoolwijken', mede georganiseerd door de SEV, is een workshop verzorgd door Jan Willem van de Groep en Martin Liebrechts, met als titel 'In het teken van gemoedelijkheid'. De lezing ging o.a. in op de mogelijkheden van verregaande energiestrategieën in de betreffende wijken uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. Aangegeven is dat er alle kansen liggen voor een energieneutrale aanpak. Alvorens het thema van energie (-besparing/-opwekking) aan bod komt, zijn de eigenschappen van de wijk en de woningen benoemd, evenals de aanpassingsmogelijkheden (accommoderend vermogen). Tegelijkertijd wordt een aantal dilemma's opgesomd, waarbij het aspect tijd een belangrijke rol speelt.

Om de mogelijkheden in de praktijk volop te kunnen benutten, zullen enkele kwesties opgelost of aangepakt moeten worden, die als volgt zijn te beschouwen.



- **Keuze van de klant: ruimte en comfort**

De kwaliteitsaanpassingen van de woningen in de wijken uit de periode 1970–1985 (de Bloemkoolwijken) staan nog in hun kinderschoenen. De gemiddelde levensduur is nu circa dertig jaar. Dus vanuit technisch oogpunt beginnen zich vragen voor te doen.

*Hoe weten we anno 2012 eindelijk de individuele wensen van de bewoners ten aanzien van ruimte en comfort te honoreren?*

- **Woonomgeving als drager**

De inrichting en uitrusting van de woonomgeving en de dominante aanwezigheid van de erfafscheidingen in het straatbeeld bepalen mede in sterke mate het uiterlijk. De van oorsprong ondergeschikte positie van de auto heeft plaatsgemaakt voor een dominante aanwezigheid. Daarnaast vormt de afwezigheid van doorgaand verkeer door de (woon)straten voor extra ruimte voor rust.

*Hoe is het mogelijk de oorspronkelijke kwaliteit van de woonstraat opnieuw een plek te geven?*

- **Beeld als toekomstdroom**

De sobere uitstraling van deze wijken verdient extra aandacht (sober metselwerk, betonpannen, armoedige gevelbekleding).

*De verbetering van de uitstraling vraagt om ingrijpende aanpak van de schil, terwijl deze aanpak, gezien de leeftijd van de materialen/bouwdelen, niet strikt nodig is. De opgave is de verbetering van het uiterlijk te combineren met andere toe te voegen kwaliteiten.*

▪ **Woonlasten: huur, energiekosten en de marges**

Ondanks de relatief beperkte energetische kwaliteit (label D, E, F) is het aantal kwaliteitspunten, conform het woningwaarderingssysteem, hoog en ligt bij eengezinswoningen rond de 180 punten door de grootte van de woning en de bereikbare zolder. Dit biedt slechts beperkte mogelijkheden om verbetering van de energetische kwaliteit in een huurverhoging te vertalen, als de huur binnen de subsidiegrenzen moet liggen.

*Het probleem is dat, door de grote hoeveelheid bestaande kwaliteitspunten, de huurverhoging ten gevolge van de verbetering van de energetische kwaliteit buiten de grenzen van de huursubsidie gaat vallen.*

▪ **Toekomstwaarde begint met levensduurverwachting**

De gemiddelde huurwoning in deze wijken staat nog voor zo'n twintig jaar in de boeken. Bij een goede aanpak is de levensduurverwachting niet twintig, dertig of veertig jaar, maar ligt veeleer in de orde van grootte van honderd jaar. Het denken aan toekomstwaarde moet zich ook richten op die kwaliteiten, die structurele bijdragen leveren aan de levensduurverwachting.

*Op het moment dat de korte termijn overheerst bij de keuzen van oplossingen voor de kwaliteitsaanpassingen, is het risico groot dat vluchtige, oppervlakkige maatregelen overheersen, die op termijn structurele oplossingen bemoeilijken. Het leidt tot een benadering van het plukken van laaghangend fruit, waarbij de rijpe vruchten hoger in de boom tegelijkertijd verrotten.*