

## KENNISBANK 2013

**SYSTEEMWONINGEN EN HET VERLEDEN ALS EIGENSCHAP**  
 Een serie over systeemwoningen -11-

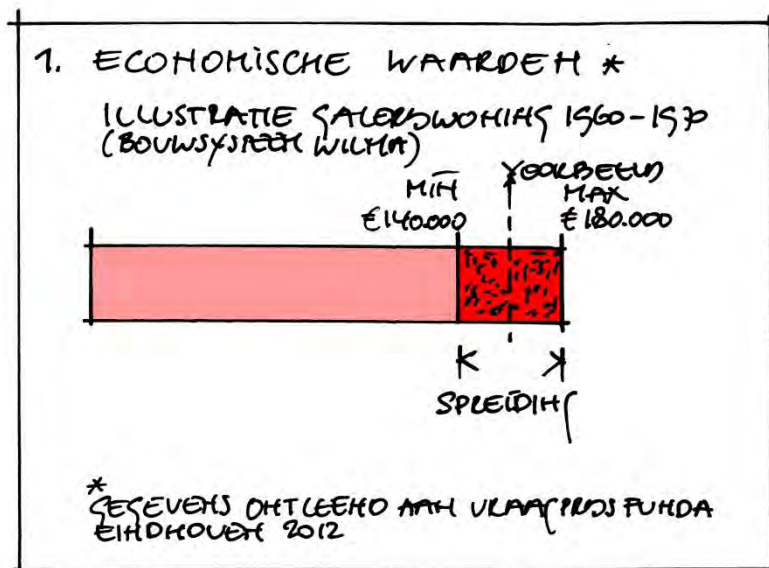
Auteur: Martin Liebrechts, 4 januari 2013

### Verleden als eigenschap

Bij systeemwoningen speelt het verleden en de ontstaansgeschiedenis een evidente rol bij de waardering ervan door het brede publiek. Werden zij tijdens de oplevering bejubeld vanwege hun comfort, nu wordt er veelal denigrerend gesproken vanwege het 'sobere' uiterlijk. In deze tussenbeschouwing wordt getracht een verband te leggen tussen de kenmerken en mogelijke waarde-indicatoren, om zo een beter beeld van de toekomst te krijgen. De subtitel 'verleden als eigenschap (1)' tracht hiermee de essentie te duiden. In wezen moet de eigenschap opgesloten liggen in het oorspronkelijk ontwerp en moet dit voldoende aanleiding geven tot herpositionering voor de toekomst.

Circa 20 procent van de woningvoorraad uit de naoorlogse periode tot 1975 is gebouwd als een of andere vorm van systeembouw, waarbij prefabricage en projectoverstijgende oplossingen de leidraad vormden. In die periode hebben ze een belangrijke rol gespeeld bij de introductie van meer industriële technieken en bij de toepassing van nieuwe materialen. Al met al wist een reeks van systemen de arbeid op de bouwplaats met zo'n 70 procent te reduceren. Gezien het heersende woningtekort en de beperkte arbeidscapaciteit, heeft de systeembouw een belangrijke rol gespeeld bij de eerste grote golf van de verdergaande industrialisatie van de woningbouw. Maar het is niet alleen de bouw- en productietechniek waarin de waarde ervan schuilt. Ook de ontwikkelde plattegrond, het comfort en in veel gevallen het beeld spreken nog steeds tot de verbeelding.

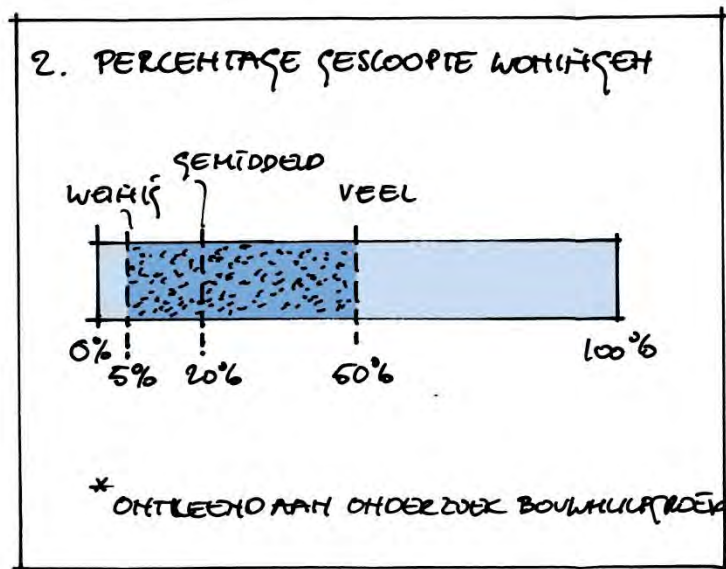
In dit artikel 'Systeemwoningen en het verleden als eigenschap' proberen we ons te bezinnen op dit verleden, met het oog op de toekomst.



## Kenmerken of kwaliteiten

Allereerst zijn de systeemwoningen *vertegenwoordigers van de tijd* waarin ze gebouwd zijn, zowel qua architectuur, grootte en comfort. Zij geven tezamen een beeld van de geschiedenis van de woningbouw. Vanuit dit perspectief is zorgvuldig omgegaan met de bestaande woningbouw en in dit geval een systeembouw een kwaliteit op zich.

Vervolgens speelt het beeld als uitdrukking van de *architectuur* een essentiële rol in de waardering van dat wat ons omringt. Het is niet zonder reden dat 'vroeger' systeemwoningen in de verschillende steden van het land soms een monumentenstatus krijgen. Althans specifieke, illustratieve complexen van een systeemwoning (bijvoorbeeld Rottinghuis in Groningen, Airey in Bussum en Amsterdam). Tegelijkertijd zijn de afgelopen decennia andere systeemwoningen gesloopt, omdat onder andere de uitstraling op geen enkele wijze beantwoordde aan de wensen van huidige en toekomstige bewoners (bijvoorbeeld Neduco). In de praktijk is de waardering voor het beeld en de verwijzing naar het verleden niet een eenduidige, rekenkundige grootheid. Per locatie en tijdstip zijn er verschillen te constateren.



Een belangrijk kenmerk zijn de afmetingen waarover de betreffende woningen beschikken. In het bijzonder gaat het om de beschikbare *ruimte* en mate van indeelbaarheid. Veelal kenmerken zich de meeste systeemwoningen door een grote mate van flexibiliteit door de toepassing van kastenwanden, glazen interne puien en dubbele deuren. En in sommige gevallen door de toegepaste constructie in de woningen, bestaande uit kolommen. Qua ruimte en flexibiliteit steken systeemwoningen over het algemeen gunstig af tegen de traditionele woningbouw. Juist in het zoeken van de rationaliteit in deze onderdelen bezaten ze voor die tijd extra kwaliteit. Het streven naar ruimtelijkheid is overduidelijk zichtbaar op de manier waarop de hal bij gestapelde woningen is vormgegeven (bij wijze van spreken als extra vertrek).

Het was voor die tijd waarin ze gebouwd werden in het bijzonder het extra *comfort* dat ze boden, waarin ze zich extra gunstig onderscheidden (douche, later verwarming en de aanwezigheid van een lift).

Het laatste aspect wat aandacht verdient, is de *degelijkheid* van de constructie en de kwaliteit van de uitvoering. Systeemwoningen zijn in grote hoeveelheden gebouwd, waarbij voortdurend in de toegepaste techniek gezocht is naar verbetering (en dus minimaliseren van de faalkosten).

### **Diverse waarden als indicatoren**

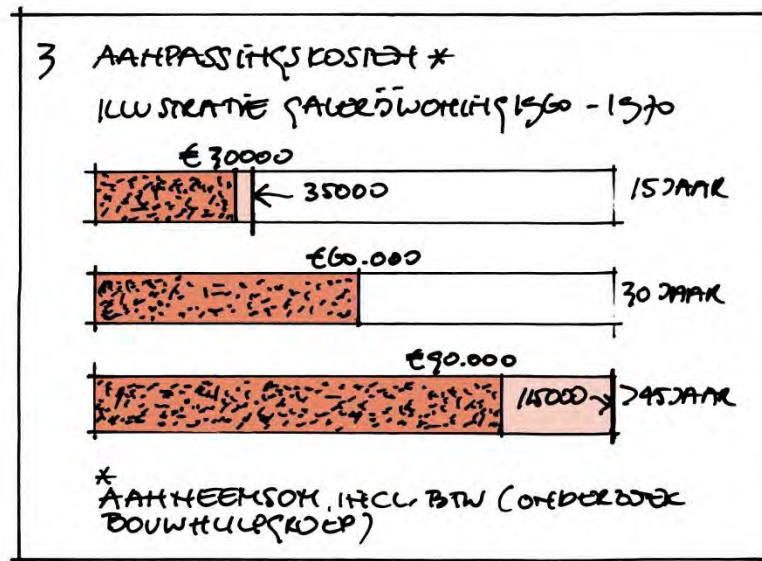
Voortdurend zoeken we naar een waarderingsmethode om een algemeen oordeel over een product of systeem te kunnen vellen. Incidenteel en voor specifieke situatie is dit soms wel eens mogelijk. Maar een absolute meetlat is niet te verwachten als het over systeemwoningen gaat. Wel zijn enkele indicatoren te noemen, die een bijdrage kunnen leveren in de beoordeling van een systeem in een context. Ten aanzien van de volgende vijf indicatoren zijn de gegevens (eenvoudig) te verzamelen en geven mede een beeld van hoe de waardering van een bouwsysteem kan zijn:

- (1) Het aantal woningen van een bouwsysteem dat in de loop der tijd *gesloopt* is (1990 tot nu toe). Tevens is het van belang te achterhalen wat de specifieke motieven waren (6).
- (2) Het aantal complexen (of woningen) dat in de loop der tijd op een of andere wijze een '*monumentenstatus*' heeft verkregen.
- (3) De huidige *economische waarde* (ofwel de vraagprijs op de markt). Het is juist interessant om de betreffende woningtypen te vergelijken met andere, gelijksoortige woningen op een regionale woningmarkt. Hierbij moet geprobeerd worden verschillen te elimineren, die niets met het technische product te maken hebben (karakter van de buurt, ofwel plaats op de sociale ladder, de ligging e.d.) (7).
- (4) De *kosten van de aanpassing* van het bouwsysteem aan de eisen van deze tijd bij verschillende exploitatieperioden.
- (5) Het laatste, maar misschien wel het belangrijkste, is de waardering van het bouwsysteem/de woning door de bewoners, ofwel de *bewonerstevredenheid*.

Al deze aspecten tezamen geven een beeld van de waardering van een bouwsysteem in een specifieke context. Als deze exercitie maar vaak genoeg wordt uitgevoerd, is er ook een vergelijking te maken tussen het ene bouwsysteem en het andere. Het feit dat de portiekflats die gebouwd zijn volgens het Coignet-systeem massaal gesloopt zijn of worden, zegt iets over het bouwsysteem (3).

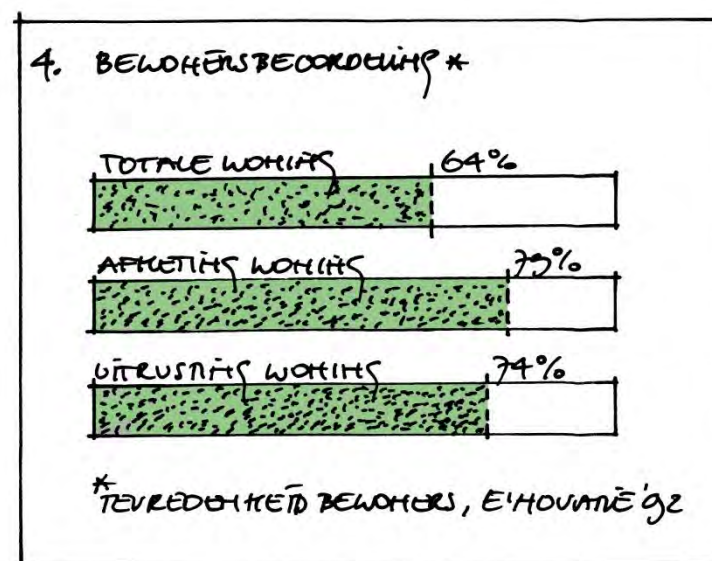
Zo ook laat het een positief beeld van de economische waarde van een bouwsysteem in verschillende regio's de conclusie rechtvaardigen dat een dergelijk systeem over extra kwaliteit beschikt (bijvoorbeeld Pronto-eengezinswoningen) (4).

Tot slot zal duidelijk zijn dat als de kosten voor aanpassing van een bouwsysteem bij alle exploitatieperioden structureel hoger liggen dan die van de vergelijkbare woningen, er iets extra mis is met de toekomstwaarde.



### De aanpassing in componenten

De spreiding in de kwaliteitsaanpassing kan groot zijn in de praktijk en bijvoorbeeld variëren tussen de 20 duizend en 125 duizend euro voor de aanneemsom, inclusief BTW, per portiekwoning (5). Natuurlijk hangt dit samen met de kwaliteit die nagestreefd wordt. Maar ook de bestaande kwaliteit en de eigenschappen spelen een cruciale rol. Daarom is het interessant bij de analyse van de aanpassingskosten onderscheid te maken tussen de verschillende samenhangende onderdelen, ofwel componenten (gevel, dak, woning intern, woninginstallaties, casco, gemeenschappelijke verkeersruimte en omgeving). Juist bij deze uitsplitsing worden de specifieke eigenschappen van een bouwsysteem nog duidelijker in het licht van de toekomstige exploitatie.



Dit artikel poogt een nieuwe benadering te ontwikkelen om naar de systeemwoningen uit het verleden te kijken. Dit kan een extra impuls krijgen als derden zich aansluiten bij het verzamelen van de noodzakelijke informatie. Dat is nu eenmaal de kracht van het delen van kennis.

### **Bronnen/verwijzingen**

- (1) De subtitel 'Verleden als eigenschap' verwijst naar het gelijknamige boek met columns van Cees Nooteboom uit de jaren zestig. Deze bundel is in 2006 uitgegeven
- (2) In totaal zijn circa 450 duizend systeemwoningen gebouwd in de periode 1945-1975 en dat is circa 20 procent van de totale woningproductie uit deze periode
- (3) 'Coignet-systeem, beton als bouw materiaal', Martin Liebrechts, Kennisbank BestaandeWoningbouw.nl, 19 december 2012
- (4) 'Pronto-systeemwoning, een concept met een verhaal', Martin Liebrechts, Kennisbank BestaandeWoningbouw.nl, 18 december 2012
- (5) Ibidem noot 4
- (6) De indicator 'sloop'
- Om een indicatie te krijgen van het aantal gesloopte woningen, worden hier enkele cijfers van bouwsystemen gegeven:
- Portiek Coignet : 50%
  - PéGé : 15%
  - Wilma : 20%
  - BMB : <5%
  - Airey : 25%
  - Pronto's : <5%
- Gemiddeld : ~20%, variërend van minder dan 5 procent tot meer dan 50 procent.
- In die zin zouden er de volgende categorieën te onderscheiden zijn:
- 1) Nauwelijks sloop : <5%
  - 2) Beperkte sloop : 5-20%
  - 3) Gemiddeld : 20-30%
  - 4) Veel sloop : 30-50%
  - 5) Structureel sloop : >50%
- (7) De indicator 'economische waarde'
- Een bescheiden analyse van twee galerijcomplexen in Eindhoven van rond 1970, met woningen van gelijke grootte, laat zien dat de gemiddelde vraagprijs van de Wilma-flats 10 procent hoger ligt dan die van het andere complex (resp. 161 duizend euro en 147 duizend euro). Voor zover de beoordeling het toelaat, spelen de plattegrond en de buitenruimte een rol, die beter zijn bij het bouwsysteem Wilma. Het betreft de complexen Koppele en Nederlandplein te Eindhoven