

RIJTJESWONINGEN, HET VERBORGEN POTENTIEEL AAN DIFFERENTIATIE (1)

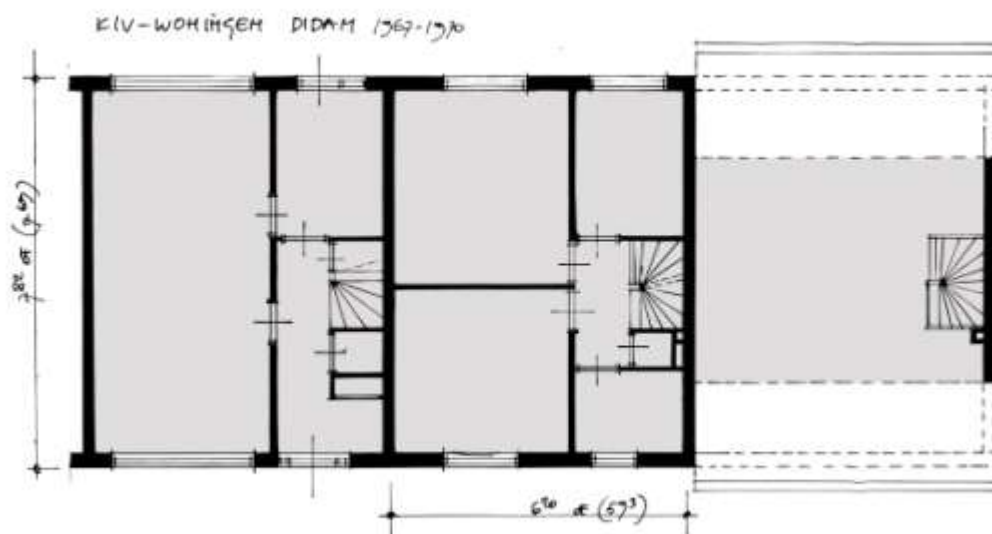
Woningtype als ordeningsprincipe - 8 -

Auteur: Martin Liebrechts, 13 maart 2013

Het verborgen potentieel

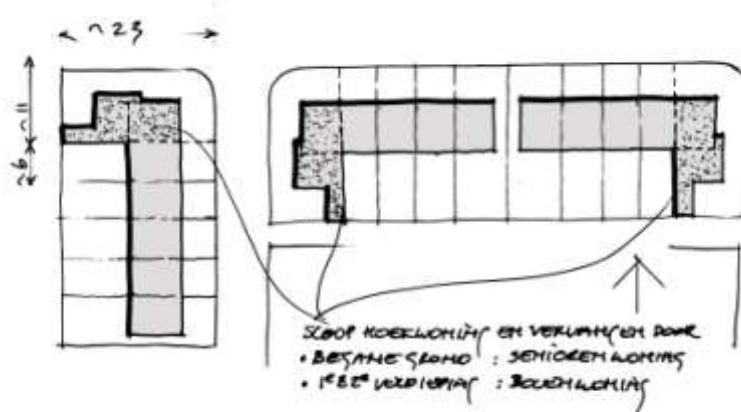
De rijtjeswoningen, die in de naoorlogse periode gebouwd zijn tot circa 1975, beschikken over het algemeen over een redelijke maat en zijn gelegen op ruime percelen. De oppervlakte van de percelen bedraagt voor een tussenwoning circa 150 m² en voor een eindwoning circa 225 m². Tegelijkertijd zijn deze woningen veelal het voorbeeld van een grote mate van uniformiteit en is de architectuur te bestempelen als sober. Dus ruim van maat en eenvoudig qua uitstraling.

In de afgelopen vijf à tien jaar zijn er op het toneel van de woningmarkt nieuwe vragen op tafel gekomen: verbetering van de energetische kwaliteit, extra behoefte aan uitstraling en identiteit, een sterke toename van het gewenste comfort en tot slot ruimte voor levensloopbestendige woningen. De oorspronkelijke woningen waren het antwoord op de uniforme vraag naar gezinswoningen; de huidige situatie vraagt om meer differentiatie.



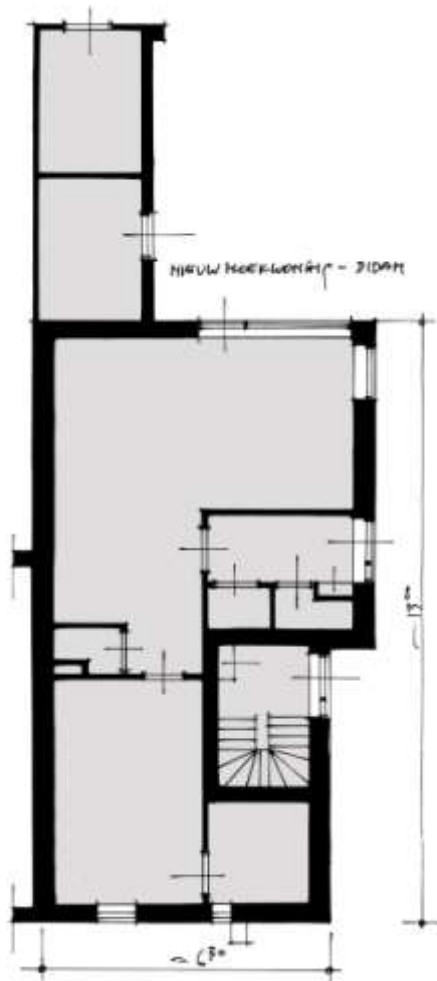
Ruimte voor aanpassingen

Zowel de percelen als de woningen hebben een maat, die in de huidige sociale nieuwbouw niet altijd gerealiseerd wordt. Een perceelgrootte van minimaal 125 m² en een bruto oppervlakte van de begane grondvloer van een eengezinswoning van 45 m² à 50 m² bij een beukmaat van circa 6 m¹ is bijzonder. In die zin is er voldoende ruimte voor aanpassing aan de eisen van de toekomst. Het voorbeeld van het renovatie-/transformatieproject Muizenbergstraat e.o. te Didam laat zien wat de mogelijkheden in de praktijk zijn. Het comfort in de woningen is vergroot, de plattegronden zijn incidenteel als optie voor bewoners aangepast, het beeld heeft meer uitstraling gekregen en op de hoeken is woonruimte geschapen voor nieuwe doelgroepen: senioren en starters (extra woningen).



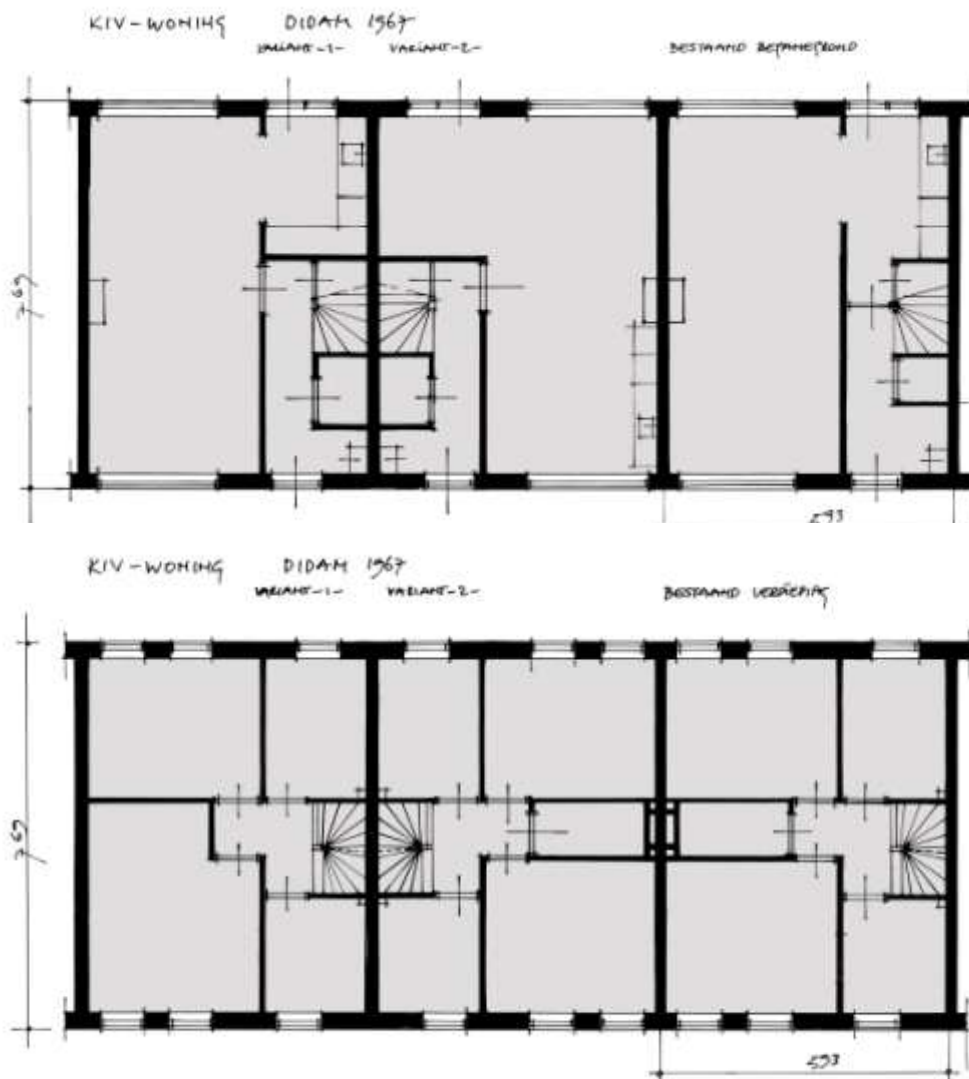
De hoekwoning als strategische bouwsteen

Niet alle gewenste differentiatie aan woonkwaliteit is binnen de bestaande doorzonwoning op eenvoudige wijze op te lossen. Op het moment dat je van een doorzonwoning een levensloopbestendige woning maakt - de meeste voorzieningen op één niveau: de begane grond - blijft een groot deel van de woning onbenut, eerste verdieping en zolder. Een aanvullende benadering kan zijn de hoekwoningen (einde van de bouwblokken) opnieuw in te vullen en te benutten als strategische bouwstenen (2). Een mogelijke invulling is om de bestaande hoekwoningen te slopen of te transformeren tot een seniorenwoning op de begane grond en daarbovenop een maisonnette voor starters. De percelen van zo'n 225 à 250 m² laten een dergelijke invulling eenvoudig toe. Tevens biedt deze benadering de mogelijkheid om de hoeken van de bouwblokken als stedenbouwkundige elementen te accentueren en de bouwblokken een kop te geven.



Een transformatie in samenhang

Juist de combinatie tussen de invulling van de gewenste differentiatie, waarbij op woningniveau de gewenste kwaliteit wordt geboden, in combinatie met een nieuwe positionering van het beeld en de uitstraling, is een oplossing waar vaak naar gezocht wordt. Juist deze oplossing is voor de naoorlogse rijtjeswoning te realiseren tegen een zeer gunstige kosten-kwaliteitverhouding (3). De kosten voor deze strategie bedragen minder dan 50 procent van de totale nieuwbouwvariant, met een kwaliteit die gelijk of hoger is. In principe een unieke kans om betaalbaarheid, duurzaamheid, schoonheid, comfort en levensduur met elkaar te combineren. Op deze wijze wordt optimaal gebruik gemaakt van het bestaande kwaliteitsniveau en de mogelijkheden.



Bronnen/verwijzingen

- (1) Het artikel is gebaseerd op het praktijkvoorbeeld Muizenbergstraat e.o. van woningcorporatie Laris te Didam
- (2) In de praktijk komt hier minimaal 10 tot 20 procent van de woningen voor in aanmerking

(3) De kosten voor de aanpassing van de gemiddelde woning - aanneemsom exclusief BTW - zijn als volgt verdeeld (50 woningen):

- Schil	: € 46.400,-
- Woning-intern	: € 9.500,-
- Woninginstallaties	: € 4.100,-
- Woonomgeving	: € _____,-
Totaal	: € 60.000,- (peil 2012)

De totale stichtingskosten voor de renovatie bedragen 72.000 euro per woning. De gemiddelde stichtingskosten voor de nieuwbouw (8 woningen) bedroeg 137.000 euro. Uitgaande van in totaal 58 woningen (voorheen 54) waren de gemiddelde stichtingskosten (renovatie en nieuwbouw) per woning circa 80.000 euro, met een levensduur gelijk aan die van nieuwbouw