

KENNISBANK 2013

DE EIGENHEID BENUT: RUIMTE, RUIMTELIJKHEID EN BEELD

Woningtype als ordeningsprincipe - 9 -

Auteur: Martin Liebrechts, 22 maart 2013

De eigenheid van de bestaande woningen

Of woningen en woongebouwen aan te passen zijn aan de nieuwe eisen van de tijd is geen zuiver technische aangelegenheid. Er zijn eigenschappen te benoemen zoals flexibiliteit, die ervoor zorgen dat het zinvol is de woningen aan te passen en te behouden voor de toekomst. De twee voorbeelden die hier aan bod komen - eengezinswoningen uit 1954 en galerijflats uit 1968 - bezitten andere eigenschappen die ze de moeite waard maken vanuit het oogpunt van goede, betaalbare en gewenste woningen. Het gaat hier om:

- De *beeldkwaliteit*, die ze al bezit of die zodanig aangepast kan worden dat er weer sprake is van uitstraling.
- De beschikbare ruimte, ofwel de *grootte* van de woning en/of de afzonderlijke vertrekken.
- De *ruimtelijkheid*, ofwel de bijzonderheid van de plattegrond, die het wonen een specifiek karakter geeft.

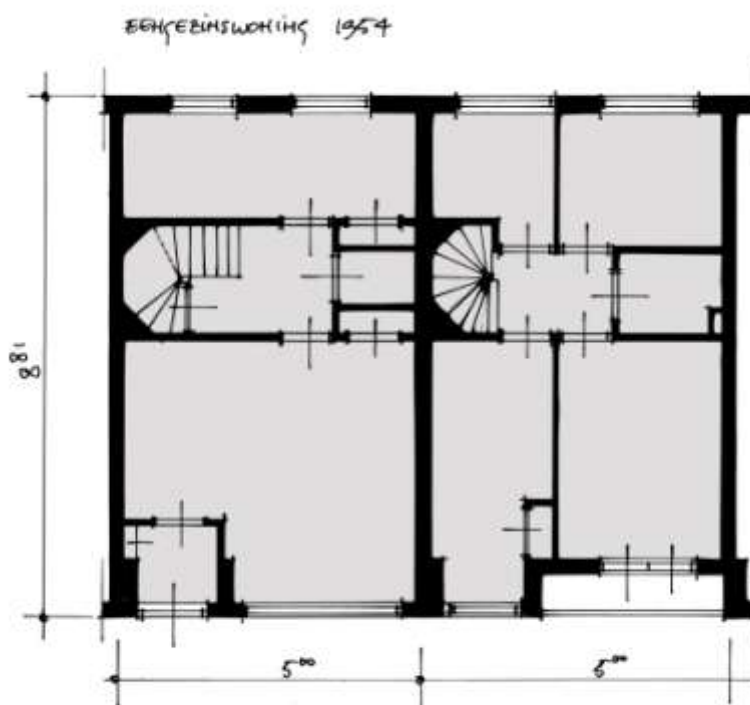
Het zijn deze (potentiële) eigenschappen die mede aan de toekomstwaarde van de twee voorbeelden ten grondslag liggen.



Het eigen beeld van de jaren vijftig woning

De eengezinswoningen, gelegen in een wijk die de sfeer van de Delftse School bijna uitademt, zijn jaren vijftig woningen die ontworpen zijn in sprekende architectuurstijl (1). Nog steeds zijn de woningen bijzonder geliefd bij bewoners door de bouwstijl. De zeer geringe mutatiegraad van minder dan 3 procent over de afgelopen jaren onderstreept dit nog (een gemiddelde woonduur van vijfendertig jaar). Juist het beeld en de uitstraling spreken de bewoners aan. Maar er is meer dat de woningen bijzonder maakt, dat is de zonering van de plattegrond in een voor- en achterkant, verbonden door de trap en toiletruimte. Bij de renovatie is de mogelijkheid geboden op allerlei manieren te variëren in de wijze waarop de achterkant (keuken) en voorkant (woonkamer) met elkaar verbonden konden worden. Aan de basis van de ruimtelijke kwaliteit ligt natuurlijk de basismaat ten grondslag (bruto begane grond 44 m²).

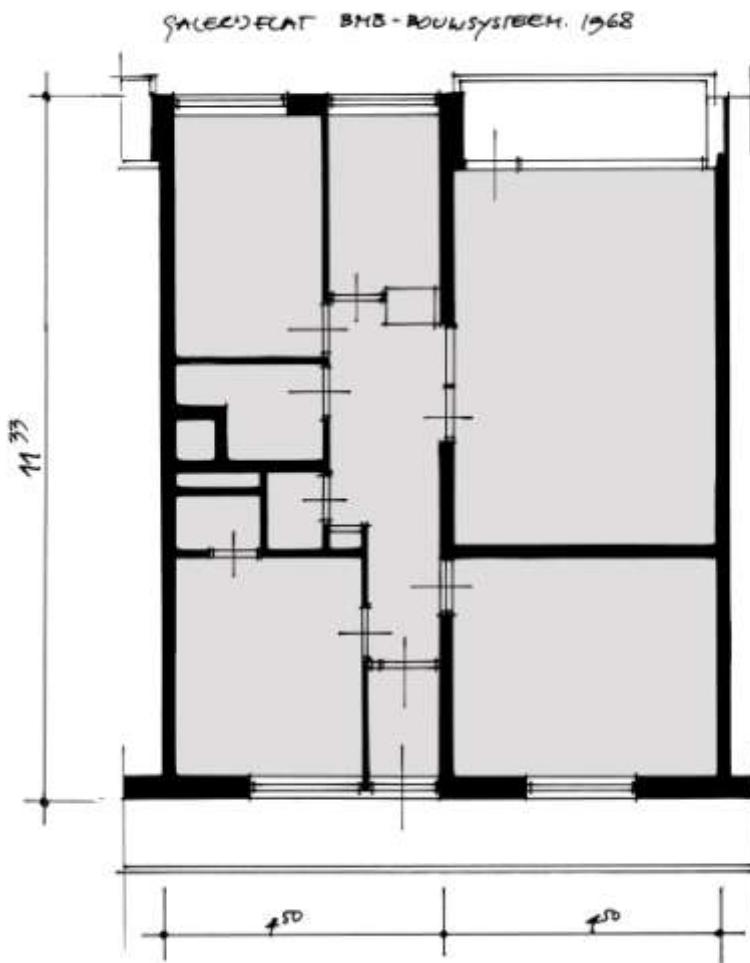
De kwaliteitsaanpassing heeft zich gericht, naast het in stand houden van de technische kwaliteit, op het verbeteren van de energetische kwaliteit en het verhogen van het comfort, gericht op het versterken van de eigenheid van de plattegrond. Elke woning kan bijna zijn eigen verbijzondering van de plattegrond kiezen binnen de oorspronkelijke structuur. Niet alleen het gemeenschappelijk uiterlijk is bijzonder, maar er is ook ruimte geschapen voor verschillende accenten aan de binnenzijde (2).



De ruime galerijwoning met uitzicht

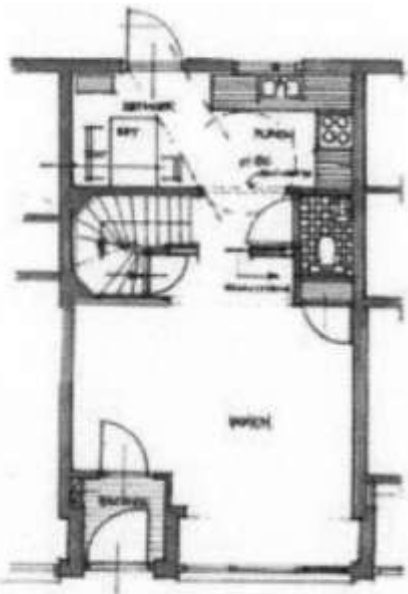
De systeemwoningen uit de tweede helft van de jaren zestig van de vorige eeuw worden gekenmerkt door ruime, bijzondere plattegronden. De systeemwoningen, die als galerijwoningen zijn uitgevoerd, worden allemaal gekarakteriseerd door de aanwezigheid van een ruime eetkeuken, die apart ligt van de woonkamer. De verbinding wordt gelegd door een ruime hal, die vaak aangeduid wordt met speelhal en door een glazen pui in verbinding staat met de woonkamer. De totale oppervlakte van woonkamer en eetkeuken bedraagt 38 m², in dit voorbeeld van de BMB-systeemwoning. Ook voor de huidige sociale woningbouw is hier sprake van een ruim bemeten woning.

Ook de architectuur is in het verleden binnen de toenmalige mogelijkheden zorgvuldig vormgegeven (3). Alleen anno 2013 denken we anders over schaal en massaliteit. Waren de oorspronkelijke woningen een noviteit qua maat en comfort, nu wordt dit enigszins negatief belicht door de grote omvang van dergelijke flatgebouwen, de massaliteit en soberheid. Het opnieuw gelezen van het gebouw en het gebruik van materialen en details met extra uitstraling, zorgen ervoor dat deze minder positieve punten gecorrigeerd worden (4). Opnieuw is er sprake van woningen met een uitstraling.

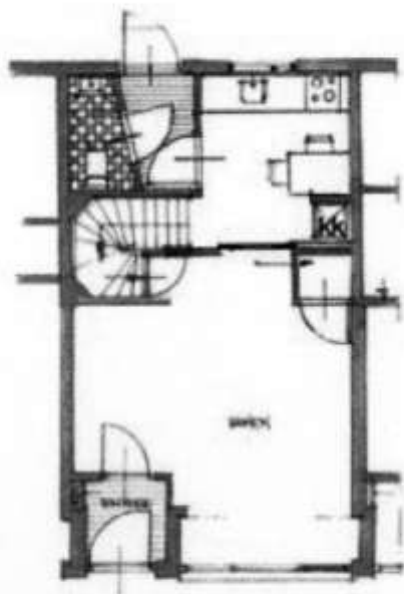


Een betaalbare, comfortabele toekomst

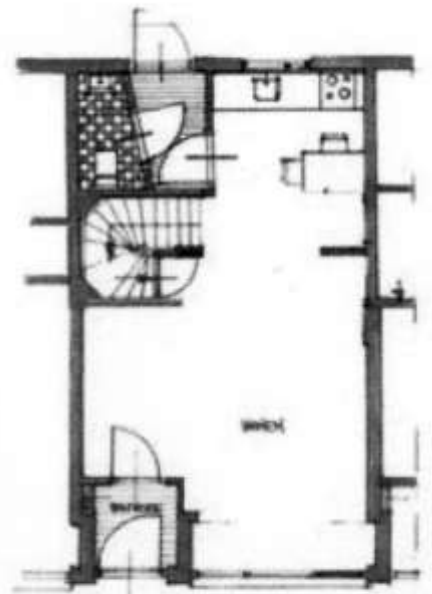
De levensduurverlenging van de woningen bedraagt minimaal vijftientig à dertig jaar. Met andere woorden, na die periode zal opnieuw bekeken worden wat de toekomstmogelijkheden van de woningen zijn. Het aardige van de twee voorbeelden is dat de toekomstwaarde versterkt is, negatieve eigenschappen zijn gecorrigeerd en de woningen kunnen een vergelijk met nieuwbouw glansrijk doorstaan. Ofwel op geen enkele wijze onderdoen voor nieuwbouw, die in het eerste decennium van de eenentwintigste eeuw is gebouwd.



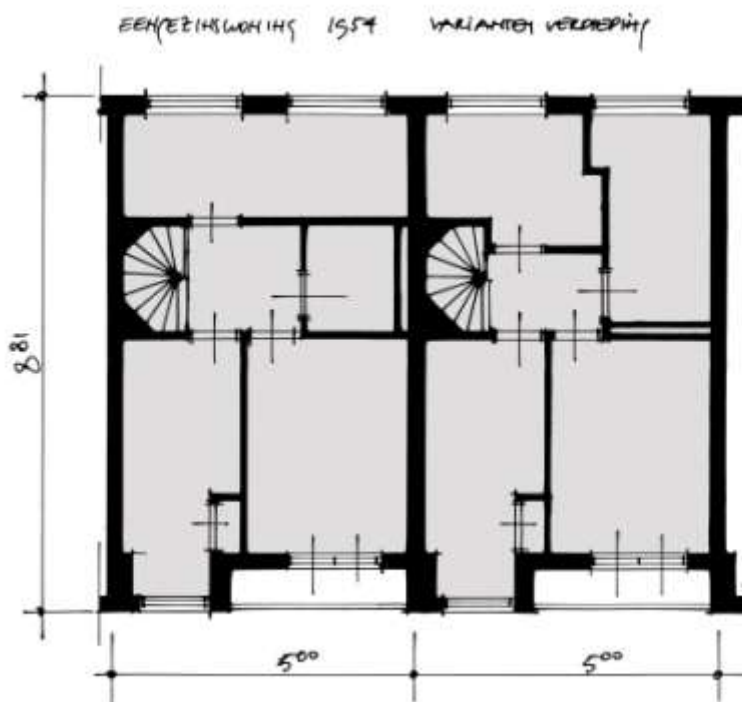
Begane grond nieuw variant 1



Begane grond nieuw variant 2



Begane grond nieuw variant 3



Nieuwe criteria voor de aanpassingsmogelijkheden

De kwaliteitsaanpassing van deze twee voorbeelden laten specifieke benaderingen zien van waaruit naar de mogelijkheden van de bestaande woningvoorraad gekeken kan worden. De bouwstijl, of de mogelijkheid om de beeldkwaliteit de gewenste uitstraling te geven, behoort tot de belangrijkste eigenschappen. Daarnaast gaat het niet alleen om grootte ofwel ruimte, maar ook om de ruimtelijkheid van de plattegrond, die verband houdt met zonering, ofwel de aanwezigheid van meerdere woonplekken en de ruimtelijke verbindingen (hal, trap, etc.).

Bronnen/verwijzingen

- (1) De eengezinswoningen zijn gelegen in de wijk de Heuvel te Breda, waarvan de opzet gemaakt is door de architect M.J. Granpré Molière. Deze woningen zijn ontworpen door de architect Thom Zwegers, waarvan de architectuur sterk aanleunt tegen de traditie, met gebruik van nieuwe elementen (beton, lessenaarsdak). De architectuur is te bestempelen als 'shake-hands'
- (2) De gemiddelde aanneemsom, inclusief BTW, bedraagt circa 68.000 euro, peil 2012, voor de eengezinswoningen uit 1954, die in 1980 ook al een grootonderhoudsplan hebben ondergaan (nu in 2010/2011)
- (3) De galerijflats zijn uitgevoerd in het BMB-bouwsysteem. Als projectarchitect was het bureau Maaskant hierbij betrokken. Het architectenbureau dat zich uitgesproken bezighield met de nieuwe verhoudingen in de bouw, wat onder andere tot uitdrukking kwam in de toepassing van systeemwoningen, en een van de exponenten is het naoorlogse Moderne Bouwen. Als architect is Maaskant betrokken bij de totstandkoming van tienduizenden woningen
- (4) De gemiddelde aanneemsom, inclusief BTW, bedraagt circa 49.000 euro, peil 2012, voor de galerijwoningen uit 1968, die medio jaren tachtig van de vorige eeuw een grootonderhoudsplan hebben ondergaan. Tegelijkertijd zijn in de afgelopen jaren de liften en dakbedekking vervangen (circa 5.000 euro per woning, aanneemsom, inclusief BTW, peil 2012)