

KENNISBANK 2013

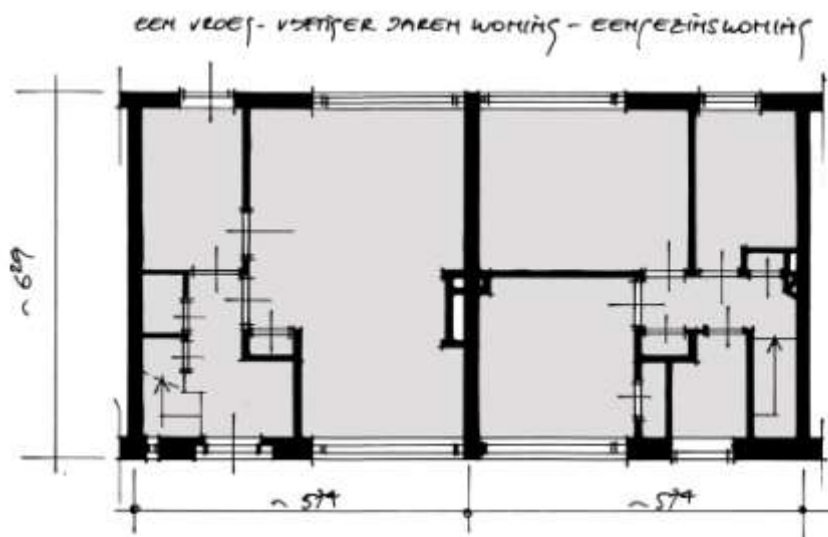
EEN KARAKTERISTIEKE KLEINE WONING VERGROOT

Een serie over de gewenste woonkwaliteit -4-

Auteur: Martin Liebrechts, 15 april 2013

Een visie, die ruimte biedt

Als corporatie heb je op uiteenlopende terreinen visies, zoals beperking woonlasten, behoud van beeldbepalend woningbestand, zo min mogelijk slopen om zo zorgvuldig mogelijk om te gaan met de aanwezige materialen, het behoud en de versterking van de sociale samenhang. Al deze overwegingen tezamen leiden in de praktijk van alledag tot een vastgoedbeleid en uiteindelijk tot de aanpak van een complex. Bij alles wat gewogen wordt, staan de te huisvesten doelgroepen bovenaan de agenda. De bovengenoemde gedachten leiden ertoe dat bijvoorbeeld kleine eengezinswoningen uit begin jaren vijftig ingrijpend gerenoveerd en vergroot worden. Juist de oorspronkelijke beeldkwaliteit in combinatie met de aanwezigheid van een grote mate van sociale samenhang maken het acceptabel om de ingreep niet te beperken tot groot onderhoud, maar om een oplossing te kiezen die kwalitatief en qua bouwkosten dicht tegen nieuwbouw komen te liggen (circa 80 procent) en die voldoende toekomstwaarde in zich draagt.



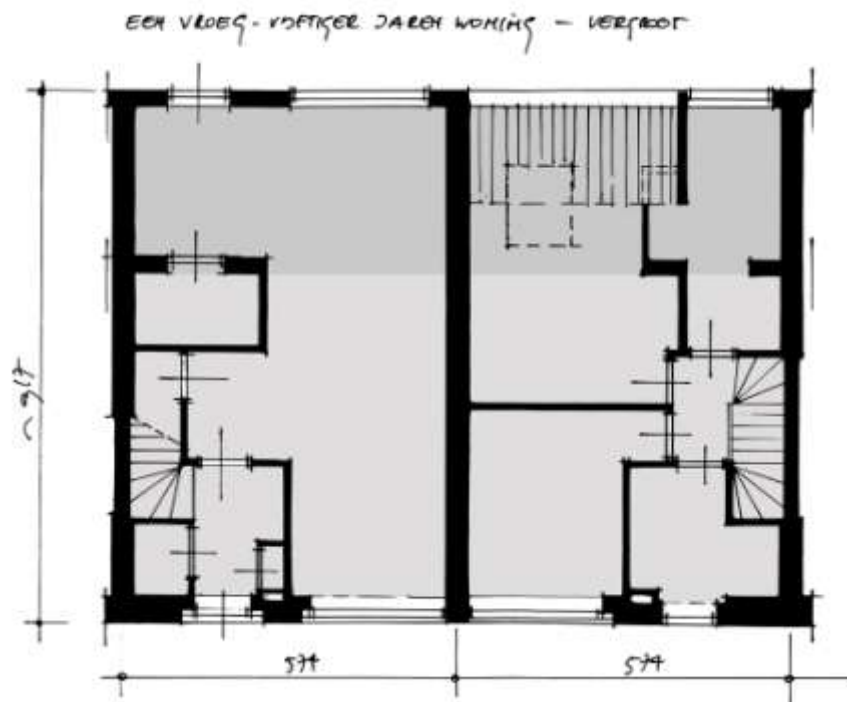
Een opgave tussen cultuurhistorie en eigentijds comfort

Juist de vroeg vijftiger jaren complexen zijn veelal de oudste of op één na oudste complexen van de woningcorporatie. Veelal in combinatie met een karakteristieke traditionele architectuur zorgt ervoor dat de aandacht uit gaat naar de cultuur-historische betekenis van dergelijke complexen. Het zijn vaak beeldbepalende woningen uit een bepaalde bouwperiode en geschiedenis van de volkshuisvesting. De opgave is dan om met behoud van de oorspronkelijke beeldkwaliteit de woningen een eigentijds comfort te geven.

Comfort en ruimte met het oog op betaalbaarheid

Het aardige van deze woningen is dat de authentieke bouwwijze redelijk wat technische wijzigingen en aanpassingen mogelijk maakt. In principe biedt de oorspronkelijke bouwwijze in combinatie met perceelgrootte voldoende mogelijkheden om de gewenste aanpassingen uit te voeren tegen een acceptabele prijs. Het voorbeeld laat zien dat de woningen met 30% zijn vergroot en de totale kosten kunnen concurreren met vervangende nieuwbouw (1,2 en 3).

Bij de gekozen oplossing blijft de voorgevel zijn oorspronkelijk karakter koesteren. De uitbreiding vindt plaats aan de achterzijde, waarbij ervoor gekozen wordt het oorspronkelijk dak door te trekken naar achteren en eigen passende invulling te geven. Het geheel levert een bijzondere karakteristieke woning op zowel ten aanzien van de gerealiseerde ruimte als ten aanzien van de totale architectuur. Met andere woorden het totaal biedt de mogelijkheid te wonen in een eigentijdse woning met geschiedenis, die betaalbaar is. Het complex was bijzonder en blijft bijzonder.



Bronnen/verwijzingen

- (1) Het betreft een complex van TBV Wonen uit 1955, waarvan 132 van de 154 woningen ingrijpend gerenoveerd zijn in de periode 2009 (start planvorming) tot maart 2013 (oplevering). De oorspronkelijke inhoud van de woningen was 225 m³, na renovatie 303 m³ (een vergroting van 35 procent). De traditionele nieuwbouwkosten met betrekking tot de aanneemsom, exclusief BTW, bedragen circa 100 duizend euro. Het huidige conceptueel aanbod ligt op het niveau van circa 80 duizend euro. De aanneemsom, exclusief BTW, van de renovatie bedroeg circa 78 duizend euro en die van het groot onderhoud circa 21 duizend euro. De kosten van de renovatie waren als volgt samengesteld:
- Schil : € 34.000,-
 - Woning-intern : € 30.000,-
 - Woninginstallaties : € 12.000,-
 - Woonomgeving : € 2.000,-
 - Totaal : € 78.000,- (aanneemsom, exclusief BTW)
- (2) Bij een gelijke aanneemsom zijn de stichtingskosten van vervangende nieuwbouw circa 30 procent duurder dan bij renovatie (infrastructuur, proceskosten, sloopkosten etc.). Voor dit deel van de stichtingskosten liggen de kosten op circa 50 duizend euro per woning bij nieuwbouw en bij renovatie bedragen de kosten circa 15 duizend euro per woning (zie ook noot 3)
- (3) 'Renovatie versus vervangende nieuwbouw', Martin Liebrechts, kennisbank bestaande woningbouw, 1 maart 2013