

KENNISBANK 2013

DE KWALITEITSAANPASSING VAN HET BOUWSYSTEEM PRONTO; MINDER TECHNIEK, MEER KWALITEIT

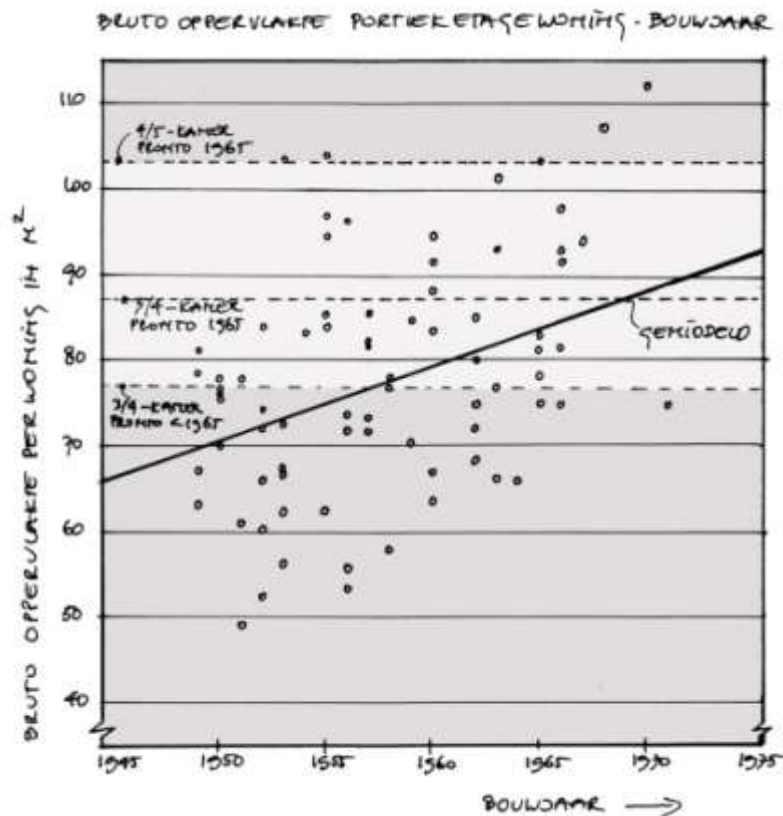
Een serie over systeemwoningen - 30 -

Auteur: Martin Liebregts, 3 mei 2013

De visie op de gewenste kwaliteitsaanpassing (1)

De huidige portieketagewoningen worden voor een groot deel bewoond door eenpersoonshuishoudens (2). Juist de relatief lage huur maakt deze woningen extra aantrekkelijk voor deze doelgroep, die veelal tot de lagere inkomensgroep behoort (primaire doelgroep), en door de geringe woningbezetting in verhouding minder energie gebruikt (3, 4). Tegelijkertijd zijn de complexen, waar de woning deel vanuit maakt, redelijk groot. Gemiddeld gaat het om een projectgrootte van 175 woningen (5).

Bij de kwaliteitsaanpassing van elke woning moet minder de nadruk liggen op de techniek en meer de aandacht gericht worden op de gewenste kwaliteit. In deze fase gaat het dus niet om eenzijdige technische oplossingen. De keuze voor kwaliteitsaanpassing begint dus niet bij R_c -waarde of technische aanpak van de schil, maar bij de doelgroep, de gewenste kwaliteit en de toekomstige levensduur. De praktijk van de huidige kwaliteitsaanpassingen laat dan ook een grote spreiding zien in de omvang van de kwaliteitsaanpassing en in de benodigde kosten om de gewenste kwaliteit te realiseren (6) (zie ook figuur 'Kosten kwaliteitsaanpassingen Pronto-portieketagewoning'). Bij de zoektocht naar de mogelijke opgave voor de toekomst moet minder de techniek en meer de (gewenste) woonkwaliteit centraal staan. En natuurlijk is de behoefte aan differentiatie anno 2013 groter dan vijftig jaar geleden.

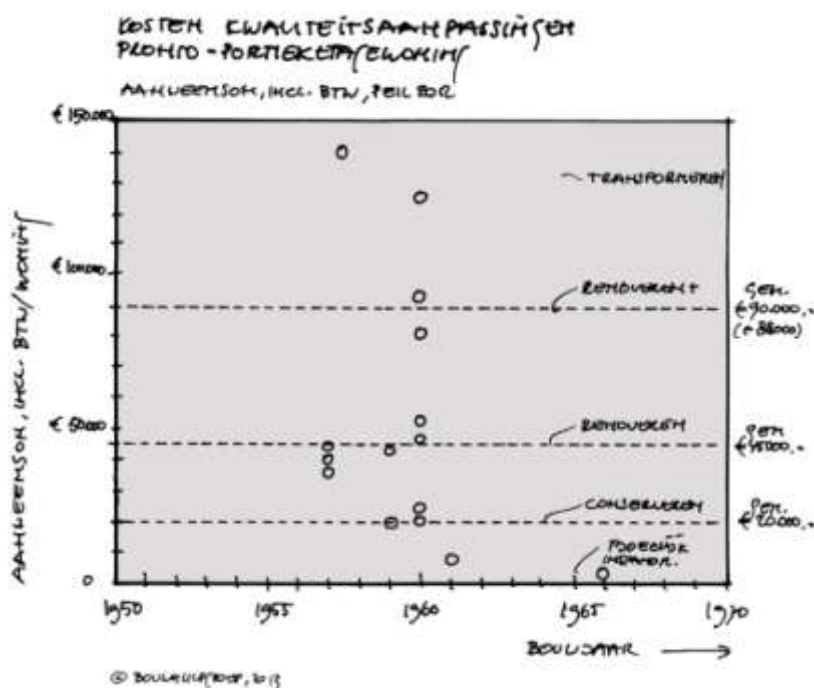


De huidige eigenschappen

De oorspronkelijke portieketagewoningen waren vooral gebouwd voor gezinnen. De woningen zijn uitgevoerd als drie-, vier- en vijfkamerwoning, waarbij de beuk, die uitsluitend bestemd was voor de slaapvertrekken, smaller werd uitgevoerd. Zoals de gehele woningbouw uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw stond het aantal te plaatsen bedden centraal. Uiteindelijk bepaalde de bedden de huisvestingscapaciteit, ofwel, zoals dat later genoemd werd, het aantal verblijfseenheden. De aanwezigheid van sanitaire voorzieningen was in die tijd een luxe. Nu beschouwen we ze als sober (beperkt). Kijken we alleen naar de grootte, dan is vast te stellen dat woningen met een gemiddeld bruto oppervlakte tussen de 75 m² en ruim 100 m² tot de ruimere woningen uit die periode behoren. Tegelijkertijd bezitten de plattegronden een grote mate van flexibiliteit. De wand tussen de woonkamer en de slaapkamer erachter bestaat uit een gemakkelijk te verwijderen kastenwand, waardoor een kamer van gevel tot gevel te realiseren is en was. Tevens beschikt de wand tussen de woonkamer en de ernaast gelegen slaapkamer over een sparing in de constructie, die zonder aanvullende maatregelen verwijderd kan worden.

De belangrijkste huidige problemen hebben betrekking op:

- De beperkte afmetingen van de douches (2,5 m²).
- De geluidsisolatie van het casco: holle betonnen wanden en vloeren (7).
- De energetische kwaliteit (gemiddeld label F, oorspronkelijk G).
- De toegankelijkheid: alleen toegankelijk via trap tot 3 en 4 woonlagen.
- De grootte van de balkons: 1,3 en circa 2,3 m².
- Diverse onderhoudsaspecten.

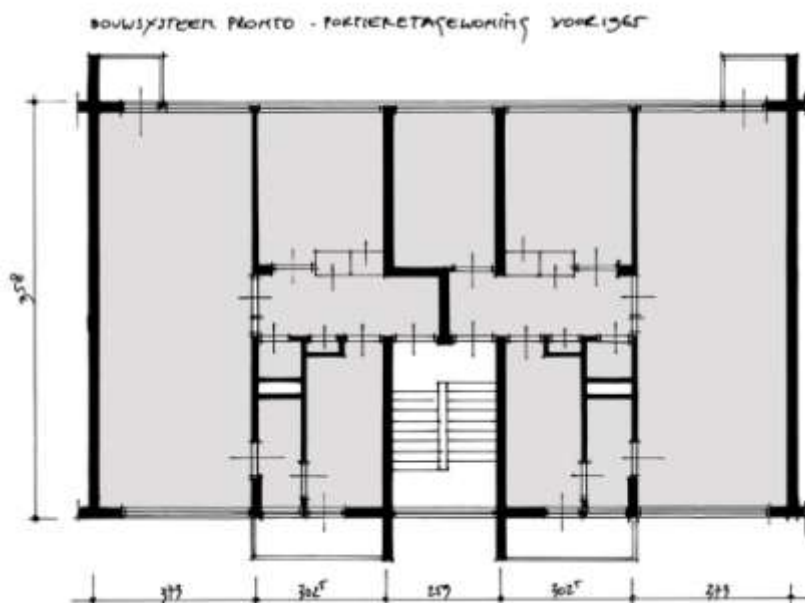


Meer differentiatie voor de toekomst

De oorspronkelijke vormgeving van het bouwsysteem Pronto is zorgvuldig te noemen (1). De gevels bezitten hun eigen plasticiteit en het geheel straalt de architectuur van de moderniteit uit. Voor zover er aanpassingen aan de beeldkwaliteit nodig zijn, komen ze voort uit verstoringen uit de beheerpraktijk van de afgelopen decennia of de veranderende opvattingen over massaliteit en uniformiteit. Er is sprake van een toenemende behoefte aan eigenheid

en identiteit (8), die soms conflicteert met de grootschaligheid van de oorspronkelijke projecten (tot 400 of meer identieke woningen).

De omvang van de projecten vraagt ook om nuancering ten aanzien van andere kwaliteitsaspecten op woning- of blokniveau, zoals grootte douche, energetische kwaliteit, buitenruimte etc. Juist de aanwezigheid van keuzemogelijkheden maakt een woonsituatie interessant. In die zin moet bouwen of verbouwen voor de gemiddelde bewoner definitief losgelaten worden en moet er gezocht worden naar ruimte voor meer differentiatie of keuzen.



Van prestaties naar aanbod

Sommige kwaliteiten liggen meer op woning- of portiekniveau, terwijl andere aspecten zich bevinden op het niveau van het blok of het complex. Vanuit dat standpunt is er ook geen behoefte aan een uniforme prestatie van het bouwsysteem Pronto, maar richt zich de zoektocht naar meer differentiatiemogelijkheden in de kwaliteitsaanpassing, met oog voor doelgroep(en) en de toekomstige levensduur.

De praktijk laat zien, dat er weloverwogen tot een zeer gedifferentieerd kwaliteitsaanbod gekomen wordt. In hoofdlijnen zijn de kwaliteitsaanpassingen als volgt te typeren, met de bijbehorende aanneemsom, inclusief BTW (peil 2012):

- | | |
|--|-------------------------|
| (1) Instandhouding korte termijn (vijf à tien jaar) | : ca. € 4.000,- |
| (2) Conserveren (vijftien jaar) | : € 20.000,- |
| (3) Conserveren/renoveren
(extra aandacht voor de schil en woninguitrusting/-afwerking) | : € 45.000,- |
| (4) Renoveren
(met kleine aanpassing van de plattegrond en vergroten balkon) | : € 88.000,- |
| (5) Transformeren ofwel bestemmen voor andere doelgroep, inclusief lift e.d. | : meer dan € 100.000,-. |

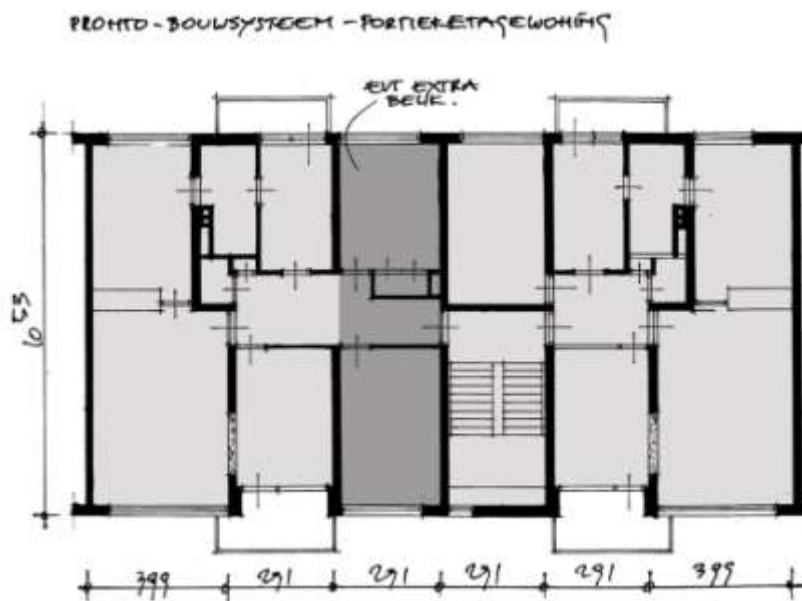
Als extra kwaliteitsaspect moet de woonomgeving aangemerkt worden, die veelal dient als een ondersteuner of drager van het geheel, omdat de locatie ermee verbeterd wordt.

Als we de huidige praktijk meer naar algemene prestaties willen terugbrengen, die de markt moeten uitdagen tot een passend aanbod te komen, dan kunnen de volgende punten benoemd worden:

- Herstel van de beeldkwaliteit, met ruimte voor eigenheid (accenten).
- De technische aanpak van de schil, passend bij de gewenste levensduurverlenging (vijf, vijftien, dertig en vijfenvestig jaar of meer).

- Op woningniveau versterken van de ruimtelijkheid (keuken, badkamer).
- Bij verbetering van de energetische kwaliteit rekening houden met de levensduurverlenging, de aanpak van de individuele woning (maatwerk) en de mogelijkheden op blok-/complexniveau.
- Het ontwikkelen van opties op woningniveau, variërend van plattegrond, uitrusting, afwerking tot buitenruimte (en het samenspel hierin).

De zoektocht richt zich dus veel meer op de ontwikkeling van de bouwstenen, die ertoe bijdragen dat beeld, ruimte en ruimtelijkheid ondersteund worden, met de bijbehorende levensduurverlengingen. Pas dan is er sprake van toekomstwaarde waar vraag naar is, nu en op termijn.



Bronnen/verwijzingen

- (1) 'Pronto-systeemwoning, een concept met een verhaal', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 18 december 2012
- (2) De verdeling van het huishoudenstype portieketagewoningen:

	Portieketagewoningen*	Landelijk
Eenpersoonshuishoudens	56%	37%
Tweepersoonshuishoudens	18%	29%
Gezinnen	16%	34%
Eenoudergezinnen	10%	
Totaal	100%	100%

* Bron: BouwhulpGroep

** CBS, 2012

- (3) Kenmerken van de Pronto-portieketagewoningen voor en na de ingreep:
- WWS kwaliteitspunten (vóór aanpassing) : 123 (106-132)
- WWS kwaliteitspunten (ná aanpassing) : 134 (111-154)
- Kale huur vóór aanpassing, peil 2012 : ~€ 390,- (€ 356-€ 410)
- Kale huur ná aanpassing, peil 2012 : ~€ 445,- (€ 380-€ 510)
- Energie label vóór aanpassing : F (E,F,G)
- Energie label ná aanpassing : B (A-D)
- (4) Circa 55% van de primaire doelgroep bestaat uit eenpersoonshuishoudens. Daar komt bij dat het energiegebruik van eenpersoonshuishoudens, jonger dan 55 jaar, beduidend lager ligt dan gemiddeld (40%)
- (5) De gemiddelde projectgrootte van de complexen met portieketagewoningen, gebouwd in het Pronto-bouwsysteem, bedraagt zo'n 175 woningen en varieert in de praktijk veelal tussen de 100 en 400 woningen
- (6) De gemiddelde aanneemsom, inclusief BTW, per woning bedraagt voor de kwaliteitsaanpassing van de Pronto-portieketagewoningen circa € 40.000,- (prijspeil 2012), variërend van circa € 4.000,- tot circa € 140.000,-
- (7) De gebruikskwaliteit van de woningen is als volgt te typeren:

	Wand	Vloer
- Luchtgeluid	-5 dB	-4 dB
- Contactgeluid	+2 dB	-13 dB

Zie 'Geluidwering bij woningverbetering', L. van Luxemburg e.a., Leiden, 1997, pag. 83

- (8) 'De smaak van het wonen: beeld ruimte en ruimtelijkheid', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 17 april 2013
- (9) De analyse van de verschillende ingreepniveaus, die van toepassing zijn op de Pronto-portieketagewoningen, laat de volgende kostenverdeling (aanneemsom, inclusief BTW, peil 2012) over de verschillende onderdelen zien:

	Conserveren 15 jaar	Renoveren/conserveren 30 jaar	Renoveren/transformeren 45-50 jaar
Schil	€ 7.000,-	€ 16.000,-	€ 46.000,-*
Woning-intern	€ 6.000,-	€ 21.000,-	€ 27.000,-**
Woninginstallaties	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 13.000,-
Gemeenschappelijke ruimte	€ 2.000,-	€ 3.000,-	€ 4.000,-
Woonomgeving	p.m.	p.m.	p.m.
Totaal	€ 20.000,-	€ 45.000,-	€ 90.000,-***

* Inclusief balkon

** Inclusief geluidsisolatie

*** Ingeval ook de toegankelijkheid gewijzigd wordt (lift), liggen de kosten ruim boven de € 100.000,- per woning