

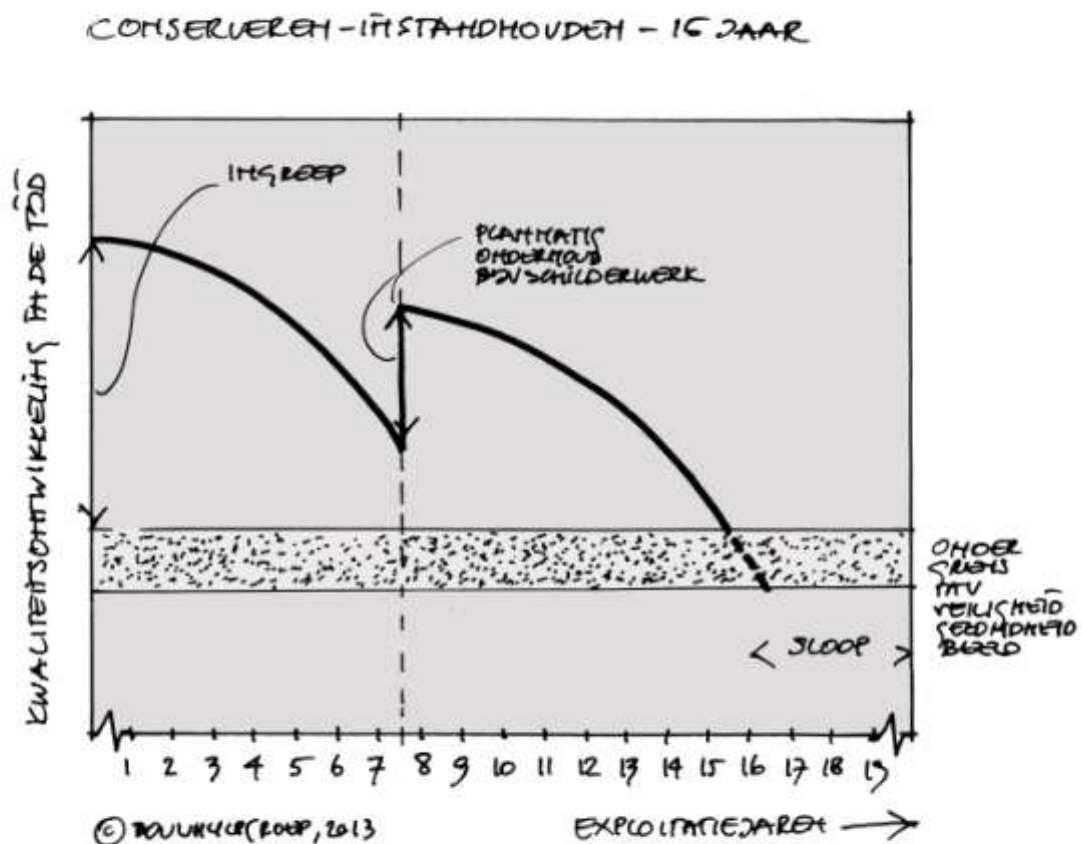
KENNISBANK 2013

DE LEVENSDUUR VAN VIJFTIEN JAAR, EEN GARANTIE VOOR VEILIG EN GEZOND WONEN

Auteur: Martin Liebregts, 6 mei 2013

De cycli en de levensduur

Bij de kwaliteitsaanpassing van woningen kunnen verschillende tijdsperspectieven met de erbij behorende prestatie-eisen gehanteerd worden. De tijdstermijn die gekozen wordt, veronderstelt dat na de ingreep de woningen voor de betreffende gekozen periode van 15, 30, 45 jaar of meer zonder ingrijpende aanpassingen bewoond en/of geëxploiteerd kunnen worden (1). Juist bij het conserveren van woningen, wat ook wel wordt aangeduid met 'instandhouding' gaat het om een beperkte exploitatieperiode van zo'n vijftien jaar. Tijdens deze periode moet door verzorgend onderhoud en het incidenteel repareren van een onderdeel de kwaliteit gewaarborgd worden. Tijdens de exploitatieperiode worden de installaties verzorgd (om de twee jaar) en de buitenzijde van de woning krijgt na zeven jaar nog eens een verzorgingsbeurt, veelal grotendeels bestaande uit schilderwerk. Na de vijftien jaar kan er opnieuw een afweging gemaakt worden, waarbij ook sloop tot de mogelijkheid behoort.



Kwaliteit en garanties

Het tijdstermijn dat bij de ingreep voor ogen staat, is bepalend voor de te garanderen kwaliteit. Bij conserveren gaat het primair om veiligheid en gezondheid, iets wat onder alle omstandigheden gewaarborgd moet worden. Tevens moet er tijdens de exploitatie geen grote onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd moeten, die kwaliteitstekortkomingen moeten opheffen ten aanzien van veiligheid en gezondheid. Het houdt dus niet in dat er gedurende de exploitatie geen enkele tekortkoming zich mag voordoen. Maar de tekortkoming moet wel in het regulier gepland onderhoud meegenomen worden. (Bijvoorbeeld de geplande schilderbeurt na zeven jaar)

Optimalisatie van het onderhoud

Het gevaar is levensgroot dat technici de vijftien jaar interpreteren als 'er mag zich gedurende de exploitatie geen enkel probleem voordoen'. Dit is volledig tegen de regels van de optimalisatie van het onderhoud, waarbij er gespeeld wordt met het kiezen van de maatregelen tijdens de ingreep in het begin, maatregelen tijdens het moment van het planmatig onderhoud en de eindkwaliteit van vijftien jaar, als sloop ook tot de mogelijkheden behoort. Het getuigt van vakmanschap om dit evenwicht te zoeken. Gebeurt dat niet, dan worden bij de aanvangsingreep onnodige maatregelen genomen die de toekomstige levensduur van de woningen ver overstijgt. Dat heeft tot gevolg dat de ingreep onnodig duur is en uiteindelijk tot verspilling leidt. Juist bij dergelijke ingrepen is het zinvol deze keuze te maken voor 'Total Cost of Ownership'. Het budget en de kwaliteit strekken zich dan uit over de totale exploitatieperiode en op basis daarvan wordt het aanbod of de maatregel geselecteerd (2/3).

Bronnen/verwijzingen

- (1) 'Manifest, renovatievisie 2050', Martin Liebrechts en Yuri van Bergen, Eindhoven 2011.
In dit boek worden uitgebreid de verschillende vormen van kwaliteitsaanpassingen met de bijbehorende prestaties beschreven; conserveren, renoveren, transformeren
- (2) Het dilemma van 'Total Cost of Ownership', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 2 juli 2012
- (3) 'Van maatregelen naar prestatie-eisen', Yuri van Bergen en Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 9 juli 2012