

## KENNISBANK 2013

## OP HERHALING: HET AANBOD VOOR HET RIJTJESHUIS DOOR CONCEPTEN

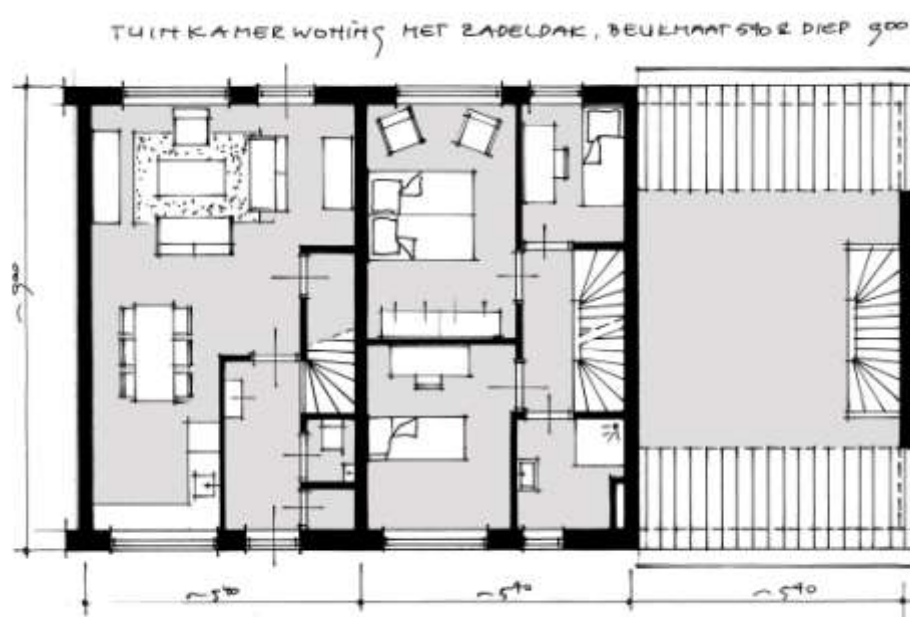
Een serie over woningconcepten -1-

*Auteur: Martin Liebrechts, 13 mei 2013***Déjà vu zonder ziel**

Als je het materiaal van woningconcepten van aanbieders verzamelt en beschouwt, die zich richten op de markt van de nieuwbouw (eengezinswoningen, appartementen en ook specifieke studentenhuysvesting), dan word je er niet direct door begeistert. In dit geval gaat het om negentien aanbieders, waarvan zestien uit de traditionele sector van bouwbedrijven afkomstig zijn en drie niet (IKEA, Kingspan, Velux/Danfoss) (1). Deels werd ik overvallen door een déjà vu-gevoel, omdat bijna al het aanbod sterk technisch gericht is en veel overeenkomsten vertoont met de bouwsystemen en keuzepannen uit de jaren vijftig en zestig van de vorige eeuw en de concepten uit de jaren tachtig. Termen als maatwerk, standaardisatie, kwaliteit, korte bouwtijd etc. klinken al zestig jaar op het podium van de woningbouw. Was bijvoorbeeld niet de SAR-gedachte begin jaren zestig ontstaan om de combinatie van standaardisatie en maatwerk mogelijk te maken (2)? En waren niet de industriële bouwsystemen mede ontstaan om de bouwsnelheid te bekorten en de kosten te reduceren?

In eerste instantie word ik er niet vrolijk van. Want de verhalen over energieneutraal hebben niets met structurele vernieuwing te maken, maar met de opgave van vandaag. Zo was de opgave zestig jaar geleden om de woning comfort te geven in de vorm van douche, verwarming en ten slotte een lift. Allemaal technische toevoegingen aan een bestaand product. En terwijl dit door je hoofd speelt, valt de Volkskrant binnen met het Magazine, waarin zowel het maatschappelijk belang van het ontwerp aanbod kwam in het interview met Friso Kramer (industriële ontwerper) als de lofzang op de cataloguswoning (3). Dus geen technische termen, maar vooral de betekenis van gebruiksvoorwerpen voor mensen, of het nu een stoel of een woning is. Juist het ontbreken van de ziel voor deze opgave stoort me een beetje in de huidige discussie en ontwikkeling in het woningaanbod. Het leeft te weinig en gaat nauwelijks over het wonen en de bewoners.

Maar nu terug naar de actualiteit en het huidige aanbod van woningconcepten. Wat bieden ze en welke aanvullende ontwikkelingen zijn gewenst om een antwoord op de vraag van het wonen te geven (4).



## Een breed palet van mogelijkheden

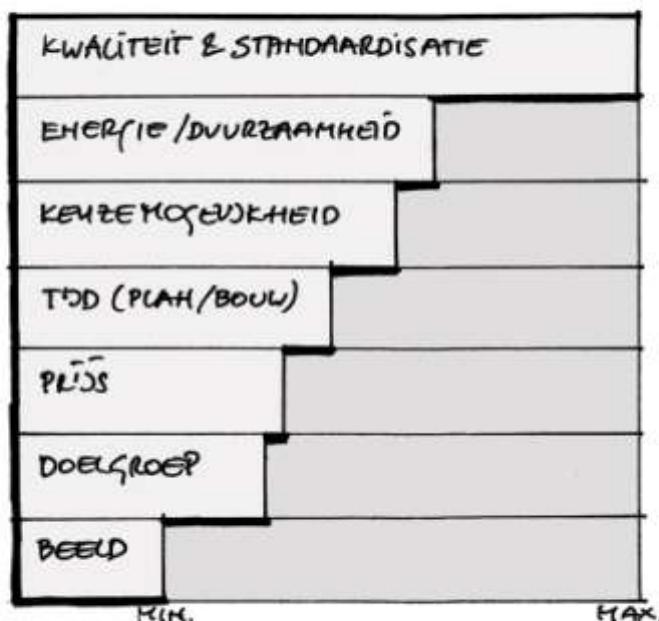
Het huidige aanbod is divers en toch lijkt het veel op elkaar. Bijna alle aanbieders hebben een woning voor starters, gezinnen (met groeiemogelijkheid) en senioren. Alleen de termen die ervoor gebruikt worden verschillen. De grootte van de woning kan globaal variëren van circa 250 m<sup>3</sup> tot 500 m<sup>3</sup> (gemiddeld overheerst de 375 m<sup>3</sup>). De dominante beukmaat is 540 cm met een diepte van circa 900 cm. Als plattegrond wordt bijna in alle gevallen de tuinkamerwoning toegepast. En op dit thema kan dan gevarieerd worden in breedte, diepte en kapvorm. Verder is de gebruikte techniek traditioneel en onderscheidt zich niet van de 'gangbare' nieuwbouw.

Bij de beschrijving van het aanbod worden de volgende overwegingen genoemd, die het aanbod onderscheiden in volgorde en belangrijkheid (5):

- Kwaliteit en standaardisatie
- Keuzemogelijkheid
- Energie/duurzaamheid
- Doelgroepen/bewoner
- Prijs
- Tijd en proces
- Beeld.

Dus in verhouding veel overeenkomsten. De grootste verschillen zijn die tussen de traditionele bouwers als aanbieder en de nieuwe partijen. In het laatste geval gaat het om de catalogusbouwers, de toeleverende industrie of de woonindustrie. Juist deze aanbieders pogen wel een nieuw item te benoemen dat specifieke doelgroepen moet of kan aanboren.

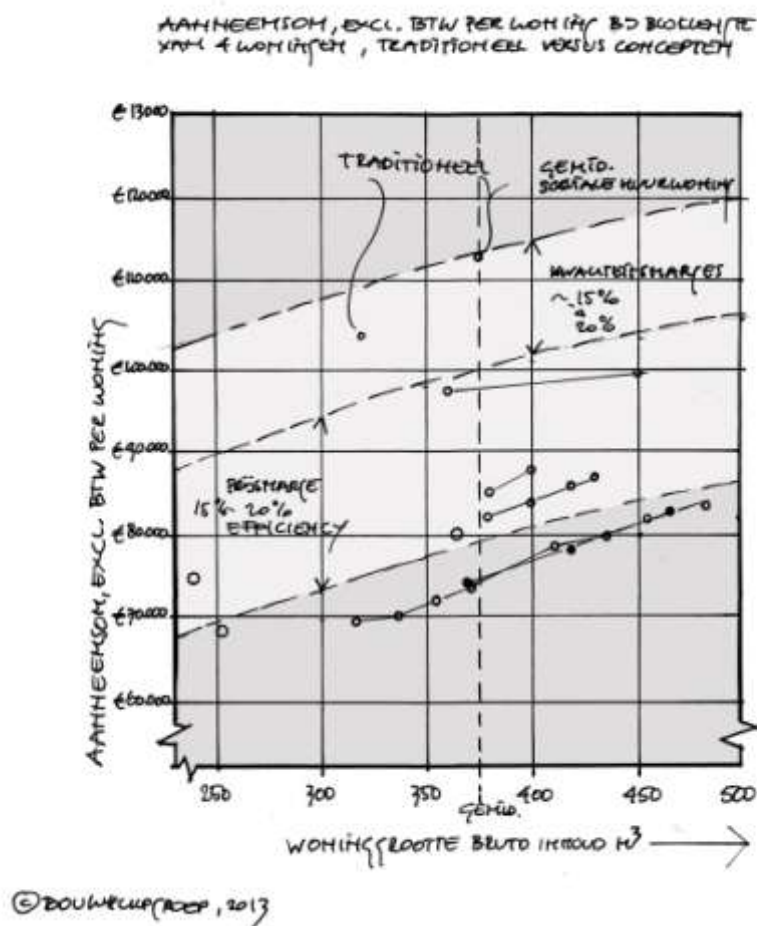
DE ZWAARTE VAN DE ZELVE MOTIEVEN  
VOOR CONCEPTEN VOLGENS DE AANBIEDERS



© BOUWHULPGROEP

## De traditie versus het nieuwe aanbod

De prijs van het huidige aanbod van woningconcepten voor eengezinswoningen laat een grote spreiding zien, die niet altijd eenduidig tot de kwaliteit is te herleiden. Echter het basisaanbod is qua materiaal, uitstraling en stedenbouwkundige verbijzonderingen in de vorm van hoekwoning/erker of specifieke dak-/gevelvorm zeer sober. Vandaar ook de term basisaanbod. Voor de praktijk is er meer nodig. De noodzakelijke, extra kwaliteit kan bij gelijke grootte een kostenverhoging geven van zo'n 15 à 20 procent (6). Juist het inpassen van concepten vraagt om allerlei aanpassingen en opties, die van een standaard een passende woning moeten maken. De prijs van het aanbod van de concepten is dus niet zomaar te vergelijken met de gerealiseerde woningbouwprojecten in de praktijk. Daarvoor is een substantiële aanpassing of verfijning nodig, zowel ten aanzien van de kwaliteit als de prijs. Tegelijkertijd vindt in de traditionele woningbouw ook een grote inhaalslag plaats ten aanzien van de kosten-kwaliteitverhouding onder druk van de concurrentie, met ondersteuning van de LEAN-benadering.



Dit leidt ertoe dat op dit moment beide praktijken bij gelijke kwaliteit elkaar weer qua prijs gaan benaderen:

- De concepten behoeven aanpassingen met betrekking tot de specifiek gewenste kwaliteit (15 à 20 procent).
- De traditionele woningbouw is de prijs-kwaliteitverhouding aan het verbeteren (15 à 20 procent).

Omdat uiteindelijk beide vormen van dezelfde (bouw-)techniek gebruik maken en beide gericht zijn op een verregaande procesoptimalisatie, is de praktijk nu na enkele jaren weer identiek aan het worden.

Om de woningen in de sociale huursector betaalbaar te maken en te houden, is een reductie van de kosten nodig.

Hierbij gaat het zowel om de stichtingskosten, onderhoudskosten, beheerkosten als energiekosten (7). Dit vereist een samenhangende benadering van bouwen, beheren en bewonen, met de bijbehorende kosten en kwaliteit.

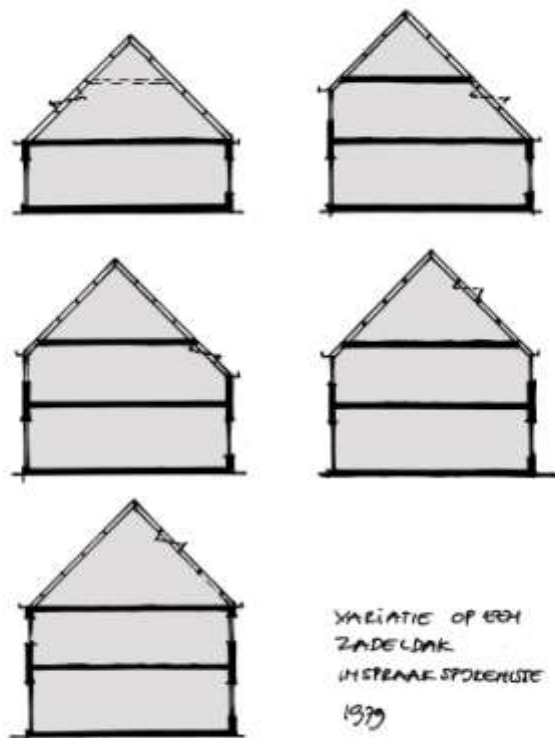
## Nieuwe woonkwaliteiten met vernieuwde technieken

Het huidige aanbod is nog steeds gestoeld op techniek, soms ondersteund door marketing, wat dan zijn vertaling krijgt naar leefstijlen. Maar er is meer nodig als we niet willen blijven steken in opgepimpte tuinkamerwoningen van 540 cm in een rij. Nog nooit in de geschiedenis is er in zo'n korte tijd zoveel van hetzelfde gemaakt en dan gaat het om de periode 1975 tot nu toe (8). Het overgrote deel van de eengezinswoningen valt in de categorie 'tuinkamerwoning'.

Terugkijkend in de tijd is de periode 1950-1975 te typeren als die van de opkomst en ondergang van de bouwsystemen, en die eindigt met zeer goede, ruime en flexibele plattegronden. Het was het antwoord op de kwantitatieve woningnood, die gepaard ging met toenemende welvaart, en zich uiteindelijk vertaalde in de doorzonwoningen, portieketagewoningen en galerijwoningen uit die periode.

Tegelijkertijd neemt vanaf medio jaren zestig de roep om inspraak en zeggenschap sterk toe. De periode 1965-1990 is er een van veel vormvarianten, met uiteindelijk de definitieve doorbraak van de tuinkamerwoning, in combinatie met de woonerven. Vanaf 1975 tot nu toe zijn er miljoenen van gebouwd.

Vervolgens zijn eind jaren tachtig van de vorige eeuw nieuwe thema's op het toneel verschenen, zoals onderhoud, duurzaamheid, levensloopbestendig. De inspraak is verdwenen en de uniformiteit is ook in beeld en techniek gaan domineren, zoals te lezen is in de Vinex-wijken.



En nu, anno 2013, staan we voor een nieuwe uitdaging om nieuwe woonkwaliteiten met vernieuwde technieken te gaan ontwikkelen en toepassen. En dan gaat het niet om kleine en goedkope woningtypen, want daar zijn genoeg woningen van op de markt. In alle gevallen zal design en beeld, in combinatie met ruimtelijkheid, een belangrijke rol gaan spelen. Het aanbod van IKEA is hier een mogelijk voorbeeld van. Zij poogt minimaal verbeelding met wonen te combineren en te vertalen naar nieuwe woonvormen voor specifieke groepen. Tegelijkertijd is het wonen ook sterk verbonden met traditie, eigenheid, identiteit en soms regio. Het gaat erom het nieuwe aanbod te bedenken, dat maximaal gebruik maakt van de kans om de 1 procent toegevoegde woningen ook iets aanvullends te laten zijn en daarbij is en blijft de techniek een hulpmiddel. In het volgende artikel in deze serie over woningconcepten krijgt dit onderwerp extra aandacht.

**Bronnen/verwijzingen**

- (1) Van een negentiental bedrijven zijn de gegevens over de woningconcepten verzameld.
- | NAAM CONCEPT            | BOUWER                      |
|-------------------------|-----------------------------|
| 1. BaseHome             | Klokbouw                    |
| 2. Basiswonen           | Trebbe                      |
| 3. Design your own life | IKEA                        |
| 4. E+ en 4 plus         | EBU                         |
| 5. Facet                | Van Wijnen                  |
| 6. HSG woning           | Huybregts relou Systeembouw |
| 7. Huismerk/Wenswonen   | Heijmans                    |
| 8. Huisvanu             | Plegt-Vos                   |
| 9. INNO Concept         | BVR                         |
| 10. IQ-woning           | Ballast Nedam               |
| 11. Lekkereigenhuis     | ERA (TBI)                   |
| 12. Lighthouse          | Kingspan                    |
| 13. Optio               | Van Wanrooij                |
| 14. Pluswonen           | Volker Wessels              |
| 15. PSC-bouwconcept     | Dura Vermeer                |
| 16. Trento Lusso        | Nijhuis Bouw                |
| 17. Active House        | Velux/Danfoss               |
| 18. VDM cataloguswoning | VDM                         |
| 19. W&R                 | BAM Woningbouw              |
- (2) 'De dragers en de mensen, het einde van de massawoningbouw', N. John Habraken, Amsterdam, 1961
- (3) In het interview met Friso Kramer (in het verleden o.a. hoofd van de ontwerpafdeling van Ahrend) in Volkskrant Magazine van 11 mei 2013 staat een quote, die me beroert: *'Als je architect wordt of ontwerper, heeft dat als logisch gevolg, dat je je bemoeit met het geestelijk welzijn van mensen'*  
In hetzelfde nummer staat een uitgebreid artikel over een huis uit de catalogus onder de titel: 'Wie wil er geen Matterhorn', een artikel van Toine Heijmans
- (4) 'Leren van ruim 60 jaar concepten', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 4 april 2013
- (5) Argumenten of motieven die bij de presentatie van concepten worden gebruikt in volgorde van mate van aandacht:
1. Kwaliteit en standaardisatie:  
Bewezen concepten, gerealiseerde projecten, risicobeperking
  3. Keuzemogelijkheid:  
Maatwerk, individuele woonwensen, vrij indeelbaar/flexibiliteit, meerdere beukmaten, opties, configuratie als hulpmiddel
  2. Energie/duurzaamheid:  
Energiepositief, energieneutraal, duurzaam, CO<sub>2</sub> prestatieladder
  6. Bewoner/doelgroepen:  
Tevredenheid, doelgroep (starter, gezin, senior), groeiomogelijkheid
  5. Prijs:  
Goedkoper bouwen, betaalbaar/lagere woonlasten/onderhoudsarm
  4. Tijd/proces:  
Kortere bouwtijd (van 6 weken tot 20 weken), korte voorbereidingstijd
  7. Beeld:  
Uitstraling, unieke woning, identiteit, beleving, design, architectuur
- Afgeleid van de brochure van de aanbieder in de markt. Incidenteel wordt het proces expliciet genoemd, evenals de specifieke techniek
- (6) Enkele variabelen, die van grote invloed zijn op de kwaliteit en kosten van de eengezinswoningen (onderstaande kosten zijn bouwkosten/aanneemsom, exclusief BTW), ter illustratie:
- Projectgrootte:
    - 20 woningen : circa € 2.500,-/woning extra ten opzichte van referentie
    - 50 woningen : de referentie

- **Bloklengte:**  
De kosten voor een eindwoning liggen gemiddeld circa 12 duizend euro hoger dan een tussenwoning. Dit varieert sterk per aanbieder en woningtype (circa € 8.000,- tot € 15.800,-)
  - **De breedte van de woning (beukmaat):**  
Die kan variëren van 480 cm tot 630 cm (circa. € 1.200,- per 30 cm bij gelijkblijvende grootte, per woning)
  - **De woninggrootte:**  
Variërend van 250 m<sup>3</sup> tot 500 m<sup>3</sup> (gemiddeld 375 m<sup>3</sup>)
  - **De energetische kwaliteit:**
    - Van EPC 0,6 naar EPC 0,4: circa € 5.000,-/woning
    - Van EPC 0,6 naar EPC 0,3: circa € 8.500,-/woning
  - **Verder spelen er nog zeer vele kwaliteitsaspecten een rol. Te denken is aan:**
    - (1) Materiaalkeuze (dakpan, metselwerk, kozijnen)
    - (2) Gootconstructie/-vorm/topgevel
    - (3) Dakkapel/dakraam
    - (4) Speciale hoekwoning
    - (5) Luifel/erker/tuindeuren (raamopeningen)
    - (6) Afwerkingsniveau woning (inclusief zolder)
    - (7) Woonomgeving (van erfscheiding tot type berging)

In totaal gaat het hier al gauw om een meerprijs van € 15.000,- à € 20.000,-
- (7) De gemiddelde eengezinswoning in de huur heeft een inhoud van 375 m<sup>3</sup> (GBO: 105 m<sup>2</sup>). De stichtingskosten zijn als volgt samengesteld:
- |                     |                               |
|---------------------|-------------------------------|
| - Bouwkosten        | : € 135.000,- (inclusief BTW) |
| - Bijkomende kosten | : € 20.000,- (circa 15%)      |
| - Grondkosten       | : € <u>25.000,-</u>           |
| Totaal              | : € 180.000,-                 |
- Zie o.a. studie van RIGO: 'Onrendabele nieuwbouw, investeringen in de sociale huursector', januari 2011  
Hier wordt een gemiddelde prijs per m<sup>2</sup> GBO gegeven voor eengezinswoningen van € 1.290,-, inclusief BTW, gecorrigeerd naar peil 2012.
- Gezien de onrendabele top in de huursector (ruim 70 duizend euro per woning volgens het RIGO-rapport) is een kostenreductie nodig (stichtingskosten, onderhoudskosten, beheerkosten)
- Voor een nadere beschouwing over de exploitatiekosten/total cost of ownership: 'Het dilemma van total cost of ownership', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 2 juli 2012
- (8) 'De maten van het wonen', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 26 oktober 2012
- (9) De figuur: 'De variaties op het zadeldak' is mede ontleend aan inspraakmateriaal dat eind jaren zeventig van de vorige eeuw werd gebruikt in Spijkenisse. Zie o.a.:
- 'DE WONING, belangrijke keuzen voor het programma van eisen van woningen', W2000, 1979
  - 'Kosteninformatie Bewonersparticipatie', DHV, 1979
- Bij gelijke breedte en diepte van de woning hadden deze dakvormen de volgende kostenconsequenties (zie ook figuur):
- |  |                             |
|--|-----------------------------|
| - Voorzijde/achterzijde één laag met kap       | : 100 (247 m <sup>3</sup> ) |
| - Voorzijde twee lagen, achterzijde één laag   | : 108 (289 m <sup>3</sup> ) |
| - Voorzijde twee lagen, achterzijde 1,5 lagen  | : 120 (320 m <sup>3</sup> ) |
| - Voorzijde twee lagen, achterzijde twee lagen | : 125 (354 m <sup>3</sup> ) |
| - Idem met volledige verdiepingen              | : PM (~375 m <sup>3</sup> ) |
- (Index 100 was prijspeil 1979; bouwkosten van circa fl 66.500,-)