

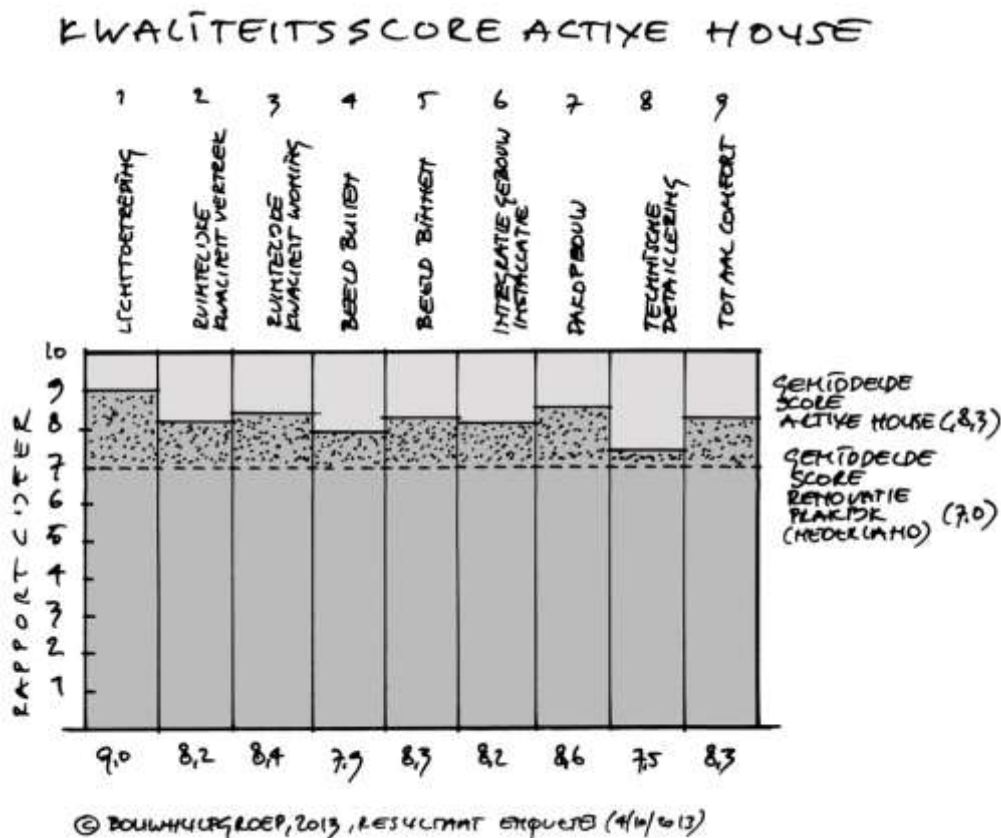
## KENNISBANK 2013

## HOGE WAARDERING VOOR DE POORTERS VAN MONTFOORT

Auteurs: Martin Liebrechts en Haico van Nunen, 7 oktober 2013

### Een score die vermeld mag worden

In de afgelopen maand is er een enquête gehouden onder de bezoekers van de Poorters van Montfoort (1), het pilotproject van Active House (2). De geënquêteerden bestaan uit mensen uit het vak: opdrachtgevers, adviseurs en bouwers. Allereerst is aan de betrokkenen gevraagd, hoe ze een negental kwaliteitsaspecten van Active House waarderen, als ze dit afzetten tegen de huidige praktijk van de (Nederlandse) renovatie. Als uitgangspunt was aangenomen, dat deze praktijk gemiddeld een zeven scoort (ruim voldoende). Op alle aspecten wordt in deze enquête beduidend hoog gescoord dan nu gangbaar is. Gemiddeld is de waardering 8,3 tegen 7,0. Alle reden om de pilot in eerste instantie als succesvol te beschouwen. De waardering voor de kwaliteit is er breed aanwezig en de eerste stap voor een vervolg is hiermee gezet.



### Wat mag een dergelijk product kosten?

De beoordeling van een renovatie is niet los te zien van de kosten-kwaliteitsverhouding en vervolgens de prijs die de markt en de bewoner er uiteindelijk voor over heeft, als je wilt dat dit als pilot herhaald wordt (3). Het woord pilot zegt het al, het gaat om proef van een serie. Vanuit de markt wordt gesteld, dat een dergelijke renovatie € 95.000 per woning mag kosten en daarmee een goed, concurrerend product op de markt wordt gezet. De volgende stap is nu om van een pilot tot

een projectoverstijgend aanbod te komen, met de bij behorende en passende kosten-kwaliteitsverhouding.

### **Een programma van het vervolg**

Gevraagd is aan de geënquêteerden wat nu de specifieke positieve kwaliteiten, die bij de keuze voor een dergelijke renovatie, de reden zijn om er toe te besluiten. Tegelijkertijd is gevraagd, welke aspecten negatief beoordeeld zijn en om aandacht vragen.

De vijf hoofdredenen om tot een dergelijke renovatie te besluiten zijn in de volgorde van belangrijkheid:

1. Ruimte/ruimtelijkheid
2. Lichttoetreding
3. Energie
4. Beeld
5. Indeling

Dit laat zien dat kwaliteit niet één aspect, maar een samenspel van factoren is, waarbij die kwaliteit die het wonen ondersteunen, hoge score of prioriteit krijgen. Bij een herhaling van een dergelijke project zal er oog moeten zijn voor de samenspel ervan. Kwaliteit is meer dan een optelsom.

Bij de score of benoeming van de negatieve aspecten, is er minder sprake van een uitgesproken aandachtlijstje. Hier domineert meer het toeval van de invalshoeken van de betrokkenen. Als we dan toch tot een top drie moeten komen, dan is genoemd:

1. De omvang van de installaties
2. De indeling van de woning
3. De kosten

Maar gezien de score lijkt dit bijna een voorlopige toevalstreffer. Gezien de eerste resultaten van de enquête is er alle reden voor om de pilot in stappen om te zetten in een serie. En laten we daarbij leren van de ervaringen tot nu toe.



### Bronnen/verwijzingen

- (1) Eerder verscheen artikelen over Active House op de Kennisbank Bestaande Woningbouw:
  - 'Van wooneerfwooning naar hybridewoning', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 16 september 2013
  - 'Het oog wil ook wat', Haico van Nunen, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 12 juli 2013
  - 'Het verhaal achter het programma stuurt', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 1 juli 2013
  - 'Renoveren met hoge ambities', Haico van Nunen, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 21 mei 2013
  - 'Active House: woningen die meer geven dan nemen', Haico van Nunen en Yuri van Bergen, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 18 juli 2011
  
- (2) In de afgelopen half jaar hebben honderden mensen uit het vak een bezoek gebracht aan de modelwoning van de Poorters van Montfoort (Active House).  
 In september is er een begin gemaakt met het houden van een enquête onder deze bezoekers. De eerste resultaten van de eerste circa 25 respondenten vormen de basis van dit artikel. In een latere fase zal in het boek: 'Licht, lucht en ruimte, het begin van de hybridewoning' een uitgebreide beschouwing hieraan besteed worden. Eveneens zullen dan de bevindingen van de bewoners verwerkt worden.
  
- (3) De kosten voor de pilot zijn gebudgetteerd op €130.000 per woning (een project van tien woningen). Aan de kenners, die geënquêteerd zijn, is gevraagd wat mogen de kosten voor een dergelijke kwaliteit bij herhaling zijn? De spreiding in het antwoord is groot (tussen €70.000 en € 130.000) Het gemiddelde bedrag, dat genoemd is, ligt in de orde van grootte van €95.000 (bouwkosten, inclusief BTW). Dit betekent dat er verdere optimalisatie plaats moet vinden met behoud van de karakteristieke kwaliteiten.
  
- (4) De eerste metingen, die verricht zijn aan de woning, wijzen er op dat de gerealiseerde kwaliteit beter is dan die van de huidige nieuwbouw. De luchtdichtheid van de woning bedraagt  $q_{v,10} = 0,324/0,396$
  
- (5) De eerste cijfers over het energiegebruik van de woningen wijst erop dat het dergelijke woningen op termijn energetisch selfsupporting kunnen zijn, waarbij de woning een hybride karakter heeft.