

Spreker: Martin Liebregts, ekstern deskundige, Eindhoven
Onderwerp: De praktijk van de kwaliteit van de opgeleverde renovatie.

Hij onderscheidt drie soorten woningverbetering:

- 1 - instandhouding, dwz onderhoud en kleine verbeteringen
- 2 - beperkte renovatie, grotere geriefsverbetering
- 3 - interne kaalslag, uitgebreide renovatie, vooral sinds 197

In het vervolg gaat hij in op een afstudeerrapport van P.Huybregts en L.Weismann van de TH-Eindhoven, 'de kwaliteit van de gerenoveerde woningen'. Dit rapport richt zich op de vraag: 'heft de renovatie de slechte kwaliteit wel op'.

Daartoe zijn 4 renovatie projecten onderzocht. Het is een kwaliteitsonderzoek, waarin woningen, waarover door de bewoners geklaagd was, werden bekeken aan de hand van bestaande normen (V&W, MBV).

Die aspecten van een woning zijn onderzocht, die problemen vormden voor de bewoners of grote invloed hebben gehad op het gerealiseerde plan (probleemgerichte benadering). De betreffende normen zijn als vergelijkingsmateriaal gebruikt. Hij stelt dat kwaliteit verschilt voor de verschillende partijen; de bewoner wil geriefsverbetering aangepast aan zijn situatie voor een schappelijke prijs en de verhuurder wil vooral een onderhoudsarme woning met perspectieven tav de verhuurbaarheid.

De bereikte kwaliteit is z.i. afhankelijk van:

- 1 - de krachtsverhoudingen in de maatschappij
- 2 - geld, dwz de mogelijkheden bij een reële stijging van het loon
- 3 - de aanwezige technische kennis
- 4 - het productieapparaat

De onderzochte wijken hadden alle de volgende kenmerken:

- ze waren reeds enige tijd opgeleverd (1975)
- het waren eengezinswoningen van rond 1930
- de woningbreedte varieerde van 3.85 tot 4.75 m
- in enkele wijken was een uitbouw met daarin keuken en wc
- op de verdieping lagen 3 slaapkamers, veelal onder de kap
- het vloeroppervlak wijkt nauwelijks af van dat van woningbouw uit de 50er jaren
- de methode was interne kaalslag

- de m3-prijs was tov de nieuwbouw 113% en de totale prijs tov de nieuwbouw was 66%:

Venlo Tilburg Culemborg Den Bosch

de renovatiekosten

per m3 in % van de 134 102 111 104 %

nieuwbouw per m3(136/m3)

de renovatiekosten in %

van de nieuwbouwkosten 86 56 64 57 %

(ca 52.250, 1974)

de renovatiekosten 44.700 29.000 33.620 29.500

per woning, 1974 (ekl. c.v.)

De klachten van de bewoners spitsten zich toe op 6 problemen

1 - indeling van de woning

De volledige herindeling (trap verplaatst, soms uitbouw gemaakt, woonkamer uit samengetrokken kamertjes, op de slaapverdieping een douche) voldeed iha aan de V&W. Problemen leverde de woonkamer die te beperkt bleef; men was verplicht vóór te zitten en achter te eten. Verder bracht het aanbrenen van een (betere) douche soms ruimteverlies op de slaapverdieping. Voordelen brachten de betere sanitaire voorzieningen, hoewel in de meeste woningen al een douche door de bewoners was aangebracht.

Konklusie op dit punt: in 2 van de 4 wijken was een betere indeling (en een goedkopere) mogelijk geweest. De bespaarde kosten van de herindeling waren hi voldoende om de volgende problemen op te lossen.

2 - geluidswering

Zowel de geluidswering tussen de woningen, binnen de woning als die van de installaties bleek in de meeste gevallen beneden de norm te liggen. Dit was, ter voorbeeld, het gevolg van:

- a - geluidspekken, door het onzorgvuldig aanhelen van het metselwerk na de sloop van de schoorsteen
- b - detailleringfouten, het zg omloopgeluid via de spouw en de kozijnen
- c - verplaatsing van de wc van aanbouw naar huis, waarbij er een te lichte scheidingswand was toegepast, waaraan ook nog de installatie was vastgezet

3 - thermiese isolatie

Deze is iha achteruitgegaan, hoewel de warmteweerstanden van de omhullende konstrukties wel voldoen aan V&W '65.

Dit is het gevolg van toename van het buitenmuuroppervlak. Nagerekend is dat hierdoor de stookkosten 40-50% hoger kwamen te liggen. (NB slechts in 1 van de 4 wijken is cv aangebracht).

Als de isolatieverbeteringen bij de renovatie meegenomen zouden zijn, dan zou dat een ekstra investering gekost hebben van f 3000 voor een 5tal isolatie verbeteringen:

- het isoleren van de spouwmuur
- een dubbele laag isolatie in de panelen en het dak
- dubbel glas
- isoleren van de begane grond vloer.

Een energiebesparing van f 300 per jaar zou dit tot gevolg hebben. (prijspeil 1974)

4 - Ventilatie

Deze is slecht doordat de ventilatiekanalen niet goed uitmonden (ontwerpfout). De MBV voorziet niet in normen.

Naast ventilatie is er last van tocht door slecht sluitende deuren en ramen en doordat er geen tochtstrippen zijn aangebracht.

5 - licht

De lichttoetreding is slecht in 2 van de 4 projecten (met aanbouw); overdag (= 50%) is er ekstra (kunst)licht nodig.

6 - afwerking

Deze is zonder meer slecht te noemen, zo waren er klachten over:

- slechte aansluiting oud op nieuw metselwerk
- scheuren
- lekkende douches
- en er was vochtig hout verwerkt (kromtrekken, afbladeren)

Konklusie van dit rapport:

Op essentiële punten was achteruitgang in kwaliteit tgv de renovatie te konstateren. In 2 van de 4 projecten mag de renovatie als mislukt worden beschouwd.

Zij wijten dit aan:

- architectoniese of ontwerpfouten
- slechte uitvoering
- slechte controle op de bouw

Zij stellen tot slot dat normstelling nodig is. Echter niet precies in cm's, doch op grond van onderzoek naar kwaliteitsverbeteringen in renovatie op verschillende nivo's.

Een goed voorbeeld van een mislukte renovatie is de Kruiden-

buurt in Eindhoven (Vhv-ekskursie van 23-9-77).

Tot slot nog enkele punten die bij de discussie naar voren kwamen:

architekten (NCIV, NWR, de gemeente en partikuliere buro's)

In 3 gevallen lag de architectenkeuze bij de gemeente, in 1 geval bij de woningbouwvereniging. Alle architecten hadden reeds eerder aan renovatie gewerkt. Ze bleken prioriteit te leggen bij een leuk ontwerp en de wensen van de opdrachtgever. Ter controle cq verdediging van hun ontwerpen gebruiken ze bestaande normen, zoals de MBV.

thermiese isolatie

Het is niet zijn bedoeling om via stringente normen voor thermiese isolatie de renovatie te laten afketsen. Wel heeft hij aan willen tonen dat, hoewel je bij interne kaalslag een verbetering mag verwachten, de kwaliteit achteruit is gegaan. Toch moeten de bewoners een huurverhoging betalen.

interne kaalslag

Het is niet zijn bedoeling om deze vorm van renovatie te verwerpen. Wel dient bij een dergelijke ingreep (tenslotte een nieuwe woning binnen bestaande muren) een kwaliteitsverbetering tot stand te komen. In de onderzochte gevallen bleek dit niet gebeurd, zowel op ontwerp- als op uitvoeringsgebied.

normen

Hij ziet normstelling als een minimumgarantie voor kwaliteit; niet zozeer voor stringente hantering maar ter voorlichting, en eventueel als controlemiddel.

In de nieuwbouw zijn reeds vele normbladen ontwikkeld (vanuit de bouwnijverheid); in de woningverbetering zou zoiets ook moeten komen en wel een normstelling gekoppeld aan de soort woningverbetering.