

E'novatie of renovatie, de afweging waard

Veel na-oorlogse huurwoningen voldoen kwalitatief niet meer aan de eisen die de markt stelt. Door ingrijpend onderhoud of renovatie komt de prijs/kwaliteitverhouding weer op peil. Of liefst door E'novatie, het gezamenlijk aanpakken van gebouw en installaties.

ir. M. Liebrechts

Alvorens tot een ingreep bij na-oorlogse huurwoningen wordt besloten, worden heel wat oplossingen op een rij gezet. Was er maar één oplossing voor alle problemen, dat zou eenvoudig zijn. Helemaal, dat is niet zo.

Verhuurder, adviseurs, en in het geval van een bouwteam ook het bouwbedrijf, overleggen voor elke nieuwe situatie over de 'juiste' oplossing. Voor dat overleg moet wel aan een belangrijke voorwaarde voldaan worden. Namelijk, om tot een zinvolle beslissing te komen moeten alle betrokkenen inzicht kunnen krijgen in de problemen die zich voordoen, in de afwegingen, in de oplossingen die geschikt lijken, en in de vooruitzichten, aandachtspunten en belemmeringen die in de woningbouw op korte en langere termijn een rol spelen.

In een eerste artikel wordt een algemeen beeld geschetst van de aard van de tekortkomingen in kwaliteit van het bestand van na-oorlogse huurwoningen, de daaruit voortvloeiende problemen, het effect op de verhuurbaarheid en de woningmarkt en de mogelijke verbeteringen. Energieverbruik, bouwfysische problemen en binnenmilieu krijgen daarbij de nodige aandacht, zoals dat ook in het E'novatieprogramma van Novem gebruikelijk is. Men streeft in dat programma naar een samenhangende aanpak van gebouw en installaties.

Dit artikel is het eerste in een korte reeks waarin aandacht besteed wordt aan het onderhoud of de renovatie van het bestand na-oorlogse huurwoningen in samenhang met energie en milieu. De inhoud is mede gebaseerd op ervaringen met het E'novatieprogramma van Novem. Bureau Bouwhulp uit Eindhoven begeleidt projecten uit dit programma. De auteur is leidinggevende van dit architecten- en raadgevend ingenieursbureau.

(R)e'novatie

De belangstelling voor het renoveren van het na-oorlogs woningbestand is de laatste tien jaar toegenomen. De reden is dat de leeftijd van de woningen en daarmee de herstelbehoefte gegroeid is. In de sociale sector is de gemiddelde leeftijd van huurwoningen bijna 20 jaar. Ongeveer driekwart van deze woningen is vóór 1975 gebouwd.

Zoals bekend, begint de grote onderhoudsbehoefte na 15 jaar: De installaties zijn aan vervanging toe, evenals delen van de uitrusting, en aan de daken moet iets gebeuren.

Globaal zijn er twee groepen woningen te onderscheiden, die ieder om een specifieke aanpak vragen. Het gaat om woningen van vóór 1966 die onder de oude Voorschriften en Wenken gebouwd zijn. Zowel woontechnisch als bouwtechnisch zijn ze van geringe kwaliteit. De ruimte voor douche en keuken is meestal beperkt. De douche bestaat vaak uit een lavet.

De tweede groep woningen is gebouwd onder de nieuwe Voorschriften en Wenken (V&W 1965). Deze woningen zijn relatief groot. Een basisuitrusting in de vorm van douche en cv-installatie is aanwezig; in gestapelde bouw is doorgaans een lift voorzien. De behoefte aan woontechnische verbeteringen in woningen van vóór 1966 is duidelijk groter.

De exacte omvang van de renovatie van na-oorlogse woningen is niet alleen afhankelijk van de technische staat, maar evenzeer van allerlei macro-economische ontwikkelingen. Dat de behoefte aan herstel en verbeteringen toeneemt is vanzelfsprekend. De verwachting is dat de komende tien jaar de algemene uitgaven

voor woningherstel en -verbeteringen met ongeveer 50 % toenemen, waarbij een verschuiving optreedt van voor-oorlogs naar na-oorlogs woningbezit.

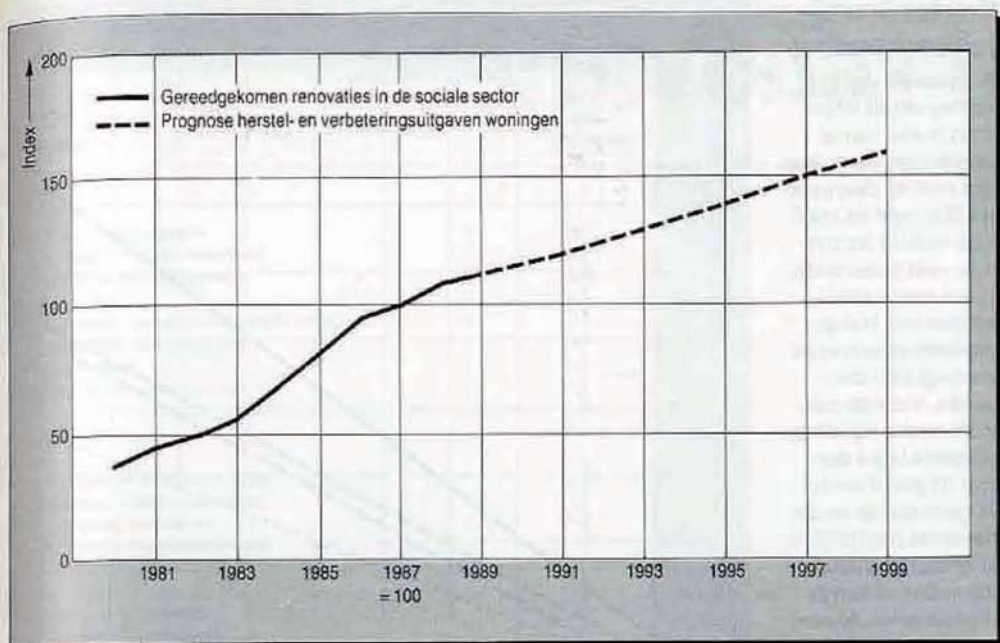
De problemen

De problemen in de woningbouw van na de oorlog zijn verschillend van aard. Er bestaat onderscheid in tekortkomingen van (bouw)technische aard, in problemen betreffende wooncomfort of verhuurbaarheid, ongunstige kosten-kwaliteitsverhouding, en in het bijzonder in problemen rond energieverbruik. Tot slot is er vaak sprake van een gebrekkige bouwfysische kwaliteit of een ongezond binnenmilieu.

In de praktijk is het veelal het gelijktijdig optreden van genoemde aspecten dat het noodzakelijk maakt om de renovatie van woningen aan te pakken. Ondanks dat alles met elkaar samenhangt, is het zinvol per aspect te bekijken welke problemen er spelen.

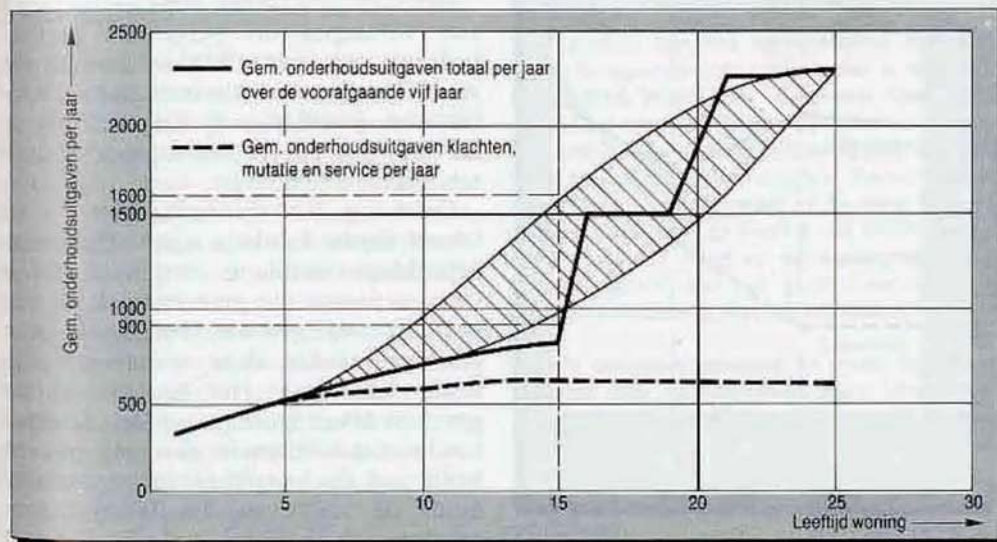
In het licht van de (bouw)technische kwaliteit is de leeftijd van de woningen en de kwaliteit van toegepaste materialen van belang. Bij woningen van 15 jaar oud komen andere materiaalproblemen voor dan bij woningen van 30 jaar. Bovendien laten bouwwijze of bouwsysteem specifieke tekortkomingen zien. Denk bij voorbeeld aan betonschade, schade aan metselwerk in baksteenmontagebouw, koudebruggen in constructies van met name systeemwoningen. Omdat tot 1970 grote series gebouwd zijn, is het extra interessant de uiteenlopende renovatie-ervaringen met dergelijke woningen bij een beoordeling te gebruiken.

De aard en de omvang van de (bouw)technische problemen zeggen op zich nog



Ontwikkeling omvang woningrenovatie

Voor het beeld van de toename van herstel- en verbeteringsuitgaven in de woning is voor de 80-er jaren uitgegaan van gereedgekomen renovaties in de sociale sector. Het jaar 1987 is basisjaar = 100. Het aantal daadwerkelijk gerenoveerde woningen in het bezit van gemeente of corporatie bedroeg in dat jaar 45.619 stuks. In 1989 steeg het aantal tot 49.073 stuks (bron: CBS). Voor de ontwikkeling in de 90-er jaren is een prognose te geven [2]. Door het veranderd huur- en subsidiebeleid kan de toename tijdelijk teruglopen. Op langere termijn zet de ingezette ontwikkeling echter wel door.



Gemiddelde jaarlijkse onderhoudsuitgaven

De ontwikkelingen in de onderhoudsuitgaven geven een indicatie van de kwaliteit van de woningen en de behoefte aan een ingreep. Het zal duidelijk zijn dat allereerst de leeftijd een belangrijke rol speelt. Daarnaast zijn er andere factoren waar in de beoordeling rekening mee moet worden gehouden: Woonbouwtype, bouwhoogte, woninggrootte, materiaaltoepassing, mutatiegraad, ligging en regio, ontwerp- en uitvoeringsfouten en het onderhoudsbeleid. In het aangegeven gebied van de grafiek zijn twee voorbeelden verwerkt. In het eerste geval zijn de woningen 15 jaar oud. De gemiddelde onderhoudsuitgaven over de afgelopen 5 jaar liggen tussen 900 en 1600 gulden per woning per jaar. De omvang van de onderhoudsuitgaven kan sterk variëren door de kwaliteit of door de benaderingswijze zoals uitstel van vervangingen of reparaties. Een tweede voorbeeld betreft een complex van 20 jaar oud, waarvan de onderhoudsuitgaven ten laste van het onderhoudsfonds 900 gulden per woning per jaar bedragen en die ten laste van de bedrijfsreserve 600 gulden per woning per jaar vragen, totaal dus 1500 gulden. In de praktijk bewegen de onderhoudsuitgaven zich rond de onderlijn van het aangegeven gebied, vanwege de terughoudendheid in het onderhoudsbeleid, in afwachting van een grotere ingreep.

Aandachtspunten bij de bouwkundige aanpak van na-oorlogse woningen

1. Bestaande technische kwaliteit of onderhoudsbehoefte

Kwaliteit van de schil: gevel, kozijnen, dak. Kwaliteit van de installatie: leeftijd, soort verwarming en ventilatie, en mate van afstemming op het huidige gewenste comfort. De aanpak van schil en installatie zijn niet los van elkaar te zien. Woning intern: technische staat van de keukenuitrusting, badkamer en toilet.

2. Verhuurtechnische kwaliteit

Ligging: de kwaliteit hiervan zegt veel over de verhuurbaarheid, mede in relatie tot de te huisvesten doelgroep (alleenstaanden, gezinnen, ouderen). Uiterlijk van het complex/ de woningen: een bouwkundige ingreep geeft de mogelijkheid om het complex op te frissen (face-lift). Massaliteit kan gelijktijdig met de uitvoering van de renovatie doorbroken worden. Uitrusting: de gewenste uitrusting hangt nauw samen met de te huisvesten doelgroep. Vooral in woningen van vóór 1965 zijn vaak aanpassingen van keukens en sanitair nodig. Voorts zijn de eisen met betrekking tot verwarmingsmogelijkheden sterk toegenomen. Gemeenschappelijke ruimten: vooral in grotere woongebouwen verdienen de gemeenschappelijke ruimten extra aandacht. Zij vormen de toegang tot de woningen. Aspecten die hierbij een rol spelen zijn: afsluitingen, toegankelijkheid voor ouderen (eventueel een lift) en beheer.

3. Kosten/kwaliteitverhouding

Woonlasten en energie: hoogte van de kale huur in relatie tot het aantal kwaliteitspunten. Hoogte van de energielasten: de energiekosten van niet-geïsoleerde na-oorlogse woningen van vóór het begin van de jaren zeventig kunnen door middel van isolatiemaatregelen en verbetering van het rendement van de cv-installatie gehalveerd worden. Regelbare installatie: er is een toenemende behoefte om per woning en per vertrek de cv-installatie en de ventilatie beter te kunnen regelen. Verrekening van de energiekosten.

4. (Binnen-)milieu en bouwfysische kwaliteit

Luchtkwaliteit: door de aanwezigheid van open verbrandingstoestellen en gebrekkige ventilatie, laat de luchtkwaliteit te wensen over. Vochtproblemen: koudebruggen, vochtige kruipruimten en gebrekkige ventilatie verdienen aandacht. De mate van aanpak houdt mede verband met de (totale) kosten en de verwachte exploitatieperiode. Geluidproblemen die zich voordoen op twee niveaus: - Tussen de woningen: vooral de onvoldoende geluidsisolatie van de woningscheidende vloeren bij gestapelde bouw, waarvan het effect nog versterkt wordt door de aanpak van de gevels; - Verkeerslawaai/omgevingslawaai. Tochthinder en koudeval.

niets over de oplossing. Uiteindelijk kan men kiezen tussen (beperkt) repareren of volledig vervangen van gebouwdelen. De hangt onder meer af van andersoortige tekortkomingen en van de toekomstplannen.

Daarmee komt de verhuurtechnische kwaliteit aan de orde. De kwaliteit hangt samen met periode waarin de woningen gebouwd zijn. Woningen uit de 50-er en begin jaren '60 bieden relatief weinig comfort en hebben een beperkte oppervlakte. Woningen van latere datum daarentegen zijn naar de huidige maatstaven zelfs aan de grote kant.

Voor beide bouwperiodes kan gesteld worden dat de uniformiteit sterk overheerst. De kwantitatieve woningnood was toen volksvijand nummer één.

Als er over verhuurtechnische kwaliteit gesproken wordt verdienen twee onderwerpen specifieke aandacht. Ten eerste is dat de vraag voor wie de woningen bestemd (kunnen) zijn. Elke doelgroep stelt zo zijn eigen eisen, zoals gezinnen, starters en ouderen. Het gaat er juist om het aanbod af te stemmen op de vraag. De mutatiegraad gespreid over een aantal jaren geeft een indicatie van de spanning tussen vraag en aanbod.

Het tweede onderwerp dat om specifieke aandacht vraagt is de gestapelde woningbouw en de gemeenschappelijke ruimten en voorzieningen. De naoorlogse flatcomplexen zijn gebouwd met het idee van de gemeenschappelijkheid in de huisvesting van vele gezinnen [1]. Op de begane grond bevinden zich bergingen en het gebouw is voor iedereen toegankelijk.

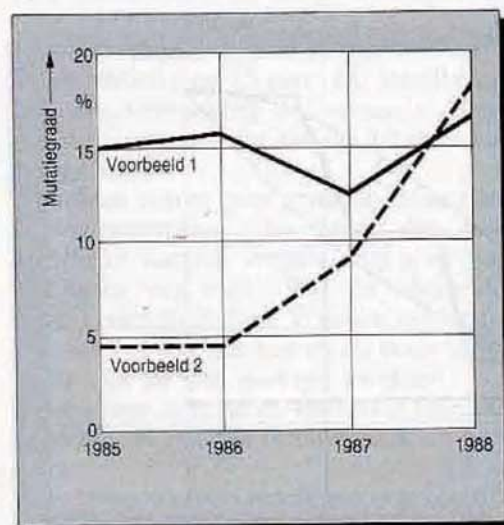
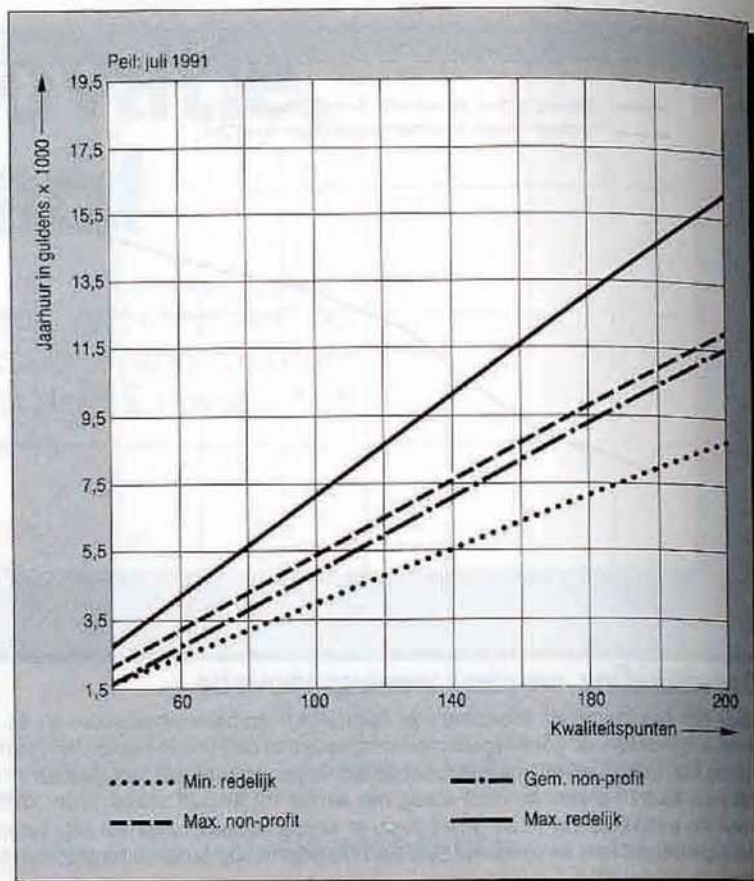
De maatschappelijke situatie is echter sterk gewijzigd. Een complex wordt niet meer bewoond door een enkele doelgroep. Vervuiling en vandalisme zijn bekende misstanden die gaan optreden.

Renovatie houdt in dat bij voorbeeld bergingen gecompartmenteerd worden en gemeenschappelijke toegangen afgesloten worden. Daarbij aansluitend gaat het tevens om de toegankelijkheid voor fysiek minder-validen. Aandachtspunten daarvoor zijn drempels ter plaatse van galerijen en de liftcapaciteit.

Wat betreft de kosten/kwaliteitverhouding het volgende: Pas de voorbije tien jaar is energiezuinig bouwen meer algemeen goed geworden. Het energieverbruik voor verwarming en warm tapwater woningen van vóór 1975 ligt hoog, terwijl het thermisch wooncomfort toch gering is. Een deel van de woningen is, voor zover het technisch mogelijk was en voor zover er sprake was van rendement op korte termijn, op onderdelen nageïsoleerd.

Kosten/kwaliteitverhouding

De kwaliteit van een woning wordt uitgedrukt in een aantal kwaliteitspunten. Jaarlijks stelt de overheid het minimaal en maximaal redelijk huurniveau vast behorende bij het aantal kwaliteitspunten. Het gemiddelde huurniveau beweegt zich daartussen. Voor de non-profit sector ligt dit gemiddelde lager dan voor de profit-sector. De gemiddelde en de maximale huurprijs in de grafiek zijn door ons ontleend aan de gegevens van 40 renovatieprojecten in de non-profit-sector. Deze prijzen dienen als extra maatstaf. Door renovatie neemt het aantal kwaliteitspunten toe, afhankelijk van de maatregelen en de leeftijd van de woningen.



Mutatiegraad

De mutatiegraad geeft het verloop aan, maar zegt op zich niets over de verhuurbaarheid. Starterswoningen hebben bij voorbeeld een hoge mutatiegraad. Een aantal factoren bepaalt de hoogte van de mutatiegraad: Huurniveau, bouwjaar, woongebouwtype, regionale (nieuwe) woningbouwmarkt, demografische en macro-economische ontwikkelingen. Voorbeeld 1: Deels woningen voor starters, die naar een koopwoning gaan. Voorbeeld 2: Door plotselinge veranderingen op de regionale woningmarkt (nieuwbouw in de koopsector) neemt de mutatie sterk toe. Herbezinning op de kosten-kwaliteitverhouding in relatie tot de koopsector is noodzakelijk.

Het energieverbruik voor verwarming van woningen uit genoemde periode bedraagt gemiddeld 2000 m³ aardgas per jaar. Door goede isolatie en het verbeteren van installaties is het verbruik te halveren. Deze verbeteringen zijn door renovatie te realiseren.

Gelet op het (binnen)milieu en de bouwfysische kwaliteit zijn vocht, tocht, gebrekkige ventilatie en geluidsoverlast veel voorkomende problemen in de naoorlogse woningbouw. Tot enkele jaren geleden werden deze problemen nog sterk onderschat. Het gevolg was dat gevel en daken grondig werden verbeterd zonder dat voldoende aandacht besteed werd aan de bouwfysische problemen. Sinds de start van het E'novatieprogramma van Novem is nadruk gelegd op een geïntegreerde aanpak van gebouw en installaties, hetgeen leidt tot een betere vocht- en ventilatiehuishouding.

Geluidisolatie krijgt, ten onrechte, weinig aandacht. Bij voorbeeld in gestapelde bouw is de geluidisolatie tussen boven elkaar gelegen woningen in de meeste gevallen ver beneden de normen. Zeker bij ingrijpende verbouwingen, waarbij altijd door gevelaanpassingen de geluidisolatie voor verkeerslawaaï verbetert, vraagt ook de geluidisolatie tussen woningen om de nodige maatregelen.

Beleidsalternatieven	Verhuurbeleid			Onderhoudsbeleid		
	Afwachtend	Gericht aanbod	Gericht op doelgroepen	Onderhouds-arm	Verhuur-bevorderend	Buigzaam
Maatregelen						
AANBOD						
I. Kwaliteit						
1. Bouwkundige ingreep		+	+/-	+	+	+
2. Verbeterd mutatie-onderhoud		+	+/-		+	
3. Jaarlijkse verzorgingsbeurt	+	+	+/-	+	+	
4. Face-lift		+	+/-		+	
5. Verbeteren gemeenschappelijke ruimte		+	+/-		+	
6. Verbeteren woonomgeving		+	+/-		+	
7. Huismeester		+	+/-			
8. Leveren van extra diensten		+	+/-			
AANBOD						
II. Prijs						
1. Verlagen service-/stookkosten		+	+/-			
2. Verlagen kale huur/bevriezen		+	+/-			
3. Individuele bemetering	+	+	+/-		+	
4. Isolatiemaatregelen/installatie		+	+/-		+	
VRAAG						
III. Toewijzing en woningmarkt						
1. Specifieke doelgroepen			+			
2. Strenger toewijzen			+			
3. Soepeler toewijzen	+		+			
4. Gebruiksregels			+			
5. Verkoop			+			
6. Sloop			+			
7. Adverteren			+			
8. Verhuurbrochure			+			

* Maatregelen op het bouwkundig vlak

de bewoners levert en die tevens het gebruik in goede banen leidt of houdt.

Kijken in de toekomst

Renoveren, en daaraan noodzakelijkerwijs gekoppeld investeren, is niet mogelijk als de verhuurder geen beeld van de toekomst heeft. Als er vanwege de locatie of het gebouwtype grote onzekerheid bestaat ten aanzien van de verhuurbaarheid, dan is het niet verstandig om grote investeringen te doen. Op dat moment is terughoudendheid terecht. Zeker als het niet duidelijk is of de woningen er over tien of vijftien jaar nog zullen staan. Indien er voor de eerstkomende twintig tot dertig jaar geen twijfels bestaan over de exploitatie van een project, is er ruimte voor een gedegen aanpak.

Is de verbetering van de woningen eenzijdig gericht op het gebouw en niet op de samenhang van het gebouw en de installaties, dan bestaat het gevaar dat problemen ook voor de nabije toekomst vergroot worden. Met een dichte gevel in combinatie met open verbrandingstoestellen komt men bijna letterlijk van de regen in de drup. Dat pleit voor e'novatie, eerder dan alleen voor renovatie.

De juiste methode is om te beginnen met een inventarisatie van alle problemen getoetst aan de in dit artikel genoemde aspecten ten aanzien van kwaliteit en verhuurbaarheid. Ondanks dat de bewoners, markt en tijd onzekere factoren blijven in de afwegingen rond renovatie en e'novatie is het met een programma in de hand beter mogelijk om bewust te kiezen.

Na dit inleidende artikel dat de algemene problematiek rond de na-oorlogse woningbouw betrof zal het volgende artikel ingaan op de financiële consequenties van verschillende keuzen in renoveren van een aantal verschillende projecten.

Literatuur

- [1] 'Gemeenschappelijkheid anders organiseren', drs. H. Kok en ir. M. Liebrechts, Bouw nr. 9, 1991
- [2] 'Kwaliteitsbeleid voor de Nederlandse woningvoorraad', J.M.J.F. Houben, uitg. Delwel Den Haag, 1989
- [3] 'Strategisch voorraadbeleid', ir. P. Huijbrechts en ir. M. Liebrechts, BouwWereld nr. 10, 1990

Samenspel

Als na-oorlogse huurwoningen gerenoveerd worden staan meestal de oplossingen gericht op de (bouw)technische kwaliteit voorop. Maar een technische ingreep kan nooit op zichzelf staan, die hoort ingepast te worden in het verhuurbeleid. Alleen het samenspel tussen verhuur- en onderhoudsbeleid leidt tot de juiste keuze van maatregelen.

Om de maatregelen in te passen in de beleidsstrategie is het noodzakelijk opties te ontwikkelen voor verhuur en onderhoud, omdat slechts een beperkt deel van de oplossingen (bouw)technisch van aard is en betrekking heeft op het gebouw en/of de installaties zelf.

Aan de ene kant zoekt een verhuurder vanuit een goede positie op aanbodmarkt naar een betere kwaliteit of prijs, aan de andere kant kan men zich richten op het sturen van het aanbod. De renovatie van woningen moet binnen een dergelijk beleid een plaats krijgen. De keuze die gemaakt wordt is dus niet alleen of/of, maar kan ook en/en zijn. De verbetering van de kwaliteit is dan een combinatie van een bouwkundige ingreep of renovatie met maatregelen voor een betere sturing van het beheer. Een voorbeeld daarvan is het aanstellen van huismeesters in complexen die extra diensten aan

Opties en maatregelen [3]

Ten aanzien van het verhuurbeleid zijn drie opties en bijbehorende maatregelen te noemen. **Afwachtend beleid:** De verhuurder doet niets gericht om zijn woningbezit te positioneren op de (regionale) woningmarkt. Hij denkt niet in specifieke doelgroepen per complex. De verhuurder reageert pas als er signalen uit de markt komen. **Gericht aanbieden:** Er bestaat een beeld van de positie van het bezit op de woningmarkt. De verbetermaatregelen zijn gericht op de prijs/kwaliteitverhouding. Het beleid stuurt het aanbod.

Gericht doelgroepenbeleid: Er wordt niet alleen gekeken naar marktontwikkelingen, maar men probeert een beter beeld te krijgen wie men waar wil huisvesten en om welke aanpassingen dit vraagt.

Daarop aansluitend zijn er drie opties voor het onderhoud.

Onderhoudsarm: Optimaliseren van de onderhoudsvraag waarbij er duidelijkheid moet zijn omtrent het gewenste kwaliteitsniveau en uitgaande van een stabiele vraag. De nadruk ligt op onderhoudswerk in de eerstkomende vijf jaar.

Verhuurbevorderend: Betere afstemming van vraag en aanbod bij een instabiele vragersmarkt. Het kwaliteitsniveau is afhankelijk van de toekomstige verhuurbaarheid. De afwerking en presentatie zijn belangrijke aspecten. Sociaal beheer kan een onderdeel zijn van de strategie. **Buigzaam:** Als er sprake is van mogelijke problemen op de middellange termijn en het na te streven kwaliteitsniveau is (nog) niet duidelijk, dan is flexibel beleid van belang. Het kan leiden tot onderhoudsarm of tot verhuurbevorderend.