

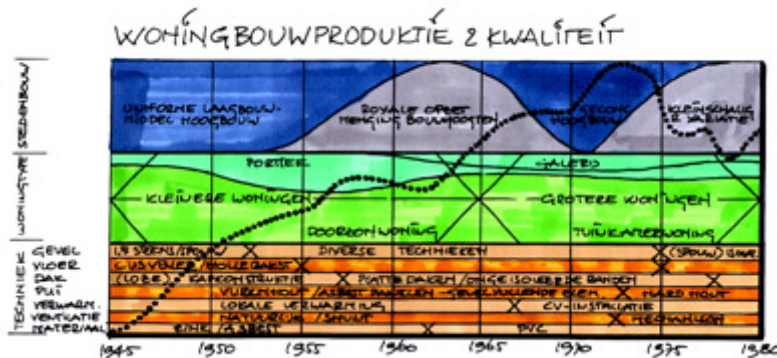
TOEKOMST BEGINT BIJ DOCUMENTEREN VAN VERLEDEN

6 januari, 2009 | door Jelle Persoon

Auteurs: Martin Liebregts en Jelle Persoon

De bestaande bouw heeft lang in de schaduw van de nieuwbouw gestaan. Nieuwbouw had de aandacht. De veranderende vraag kreeg daar zijn beslag. De bestaande woningvoorraad bleef daardoor in kwaliteit steeds verder achter bij nieuwbouw en bij de huidige vraag. Het besef groeit dat we onze voorraad van 7 miljoen woningen niet kunnen blijven veronachtzamen.

Vanuit CO2-reductie en energiebesparing is het duidelijk dat de voorraad een sleutelrol gaat vervullen. Vanuit duurzaamheid is levensduurverlenging van de woningen te verkiezen boven sloop en nieuwbouw. Daar moet de reductie gehaald worden. Maar ook vanuit het aanbod groeit het besef bij grote bouwbedrijven dat de productie naar de woningvoorraad verlegd zal worden.



Veranderingen gaan echter nooit zo snel als men wenst. De huidige praktijk is helemaal gericht op het conserveren van de bestaande kwaliteit van woningen. Ingrepen zijn nog steeds vooral gericht op repareren en vervangen van slechte onderdelen, maar niet op het toevoegen van kwaliteit, zodanig, dat op een duurzame wijze voldaan kan worden aan de veranderende vraag en gewenst kwaliteitsniveau. De huidige praktijk blijft ver achter bij de ideeën die er bij innovatieve partijen leven. Om de praktijk te versnellen, is het nodig een informatiesysteem voor de bestaande bouw te ontwikkelen..

Een dergelijk informatiesysteem zal twee dragers moeten hebben:

- Gegevens over de bestaande woningvoorraad zoals omvang, eigenschappen, kwaliteiten en bestaande renovatiepraktijk;
- Nieuwe ontwikkelingen aan de hand van prototypen: renovatieconcepten voor de karakteristieke bouwtypologieën.

Documenteren voor patroonherkenning

De BouwhulpGroep is bezig hiervoor een systeem te ontwikkelen met de naam REN-dex.

De basis voor REN-dex wordt gevormd door een eenduidige documentatie van de eigenschappen van de woningvoorraad. Hierbij gaat het in eerste instantie om de

technische eigenschappen, vertaald naar bouwperiode, bouwwijze en woningtypologie.

Tegelijkertijd wordt in beeld gebracht wat in de praktijk de belangrijkste tekortkomingen zijn. De basis vormt een zeer nauwkeurige opname van voorbeeldprojecten. Alleen al voor de eengezinswoningen gaat het hier om bijna honderd projecten, met specifieke tekortkomingen.

Het is van belang dat naast het onderscheid naar woongebouwtypologie (eengezins, portiek, galerij) ook de bouw- en woontechnische kenmerken worden benoemd.

Van eengezinswoningen zijn bijvoorbeeld doorzonwoning, tuinkamerwoning, z-woning e.d. als woontechnische karakteristieken te onderscheiden, met als onderverdeling de bouwperiode. De bouwperiode geeft aan onder welke voorschriften en normen de woningen zijn gebouwd. Te denken valt aan:

- 1946-1952
- 1953-1965
- 1966-1975.

Voor de bouwtechniek zijn andere onderscheidende groepen te benoemen:

1. Traditioneel gebouwde woningen (houten vloer)
2. De 'nieuwe' traditionele woningen (betonnen vloer)
3. Bouwsystemen (kleine elementen)
4. Bouwsystemen (grote elementen en gietbouw)
5. Gemengde bouwsystemen met gietbouw en prefab.

Op basis van deze variabelen ontstaan er thematisch 45 'karakteristieke woningen' voor de periode 1945-1975. Als vervolgens de aandacht gericht wordt op 80 procent van deze voorraad, blijven er nog 10 tot 15 karakteristieke woningen over. De renovatiepraktijk voor deze woningen wordt vervolgens per component nauwkeurig uitgewerkt. Onderstaande is voor negentien eengezinswoningen uit de periode 1950-1970 het patroon van ingreep weergegeven.

Complexen	1. DAK			2. GEVEL			3. INTERIEUR			4. BUITENRUIMTE			5. TECHNISCHE TOEGANG			6. PLANTEN/DOORSTROMING			7. WILDELEVEN		
	1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	4.3	5.1	5.2	5.3	6.1	6.2	6.3	7.1	7.2	7.3
101. Agria																					
102. Bata																					
103. Garmata																					
104. Garmata																					
105. Londen																					
106. Wau																					
107. Sigona																					
108. Zonta																					
109. Fila																					
110. Fila																					
111. Fila																					
112. Fila																					
113. Fila																					
114. Fila																					
115. Fila																					
116. Fila																					
117. Fila																					
118. Fila																					
119. Fila																					
120. Fila																					
121. Fila																					
122. Fila																					
123. Fila																					
124. Fila																					
125. Fila																					
126. Fila																					
127. Fila																					
128. Fila																					
129. Fila																					
130. Fila																					

Prototypen voor de innovatiepraktijk

Het leven van een bestaande woning houdt niet op bij de algemene gehanteerde exploitatietermijn van vijftig jaar. Een levensduur van zo'n honderdttwintig jaar is aannemelijk. Om die honderdttwintig jaar te bereiken, moet er ingegrepen worden in de kwaliteit van de woningen. Uit de analyse van een aantal complexen blijkt dat er om de dertig jaar een ingreep plaatsvindt. Die ingrepen zijn als volgt te typeren:

(1) Conserveren. De bestaande, oorspronkelijke kwaliteit qua casco en ruimte wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Het accent van de verbeteringen richt zich op comfort, uitstraling en duurzaamheid. De investering bedraagt circa 30 tot 50 procent van die

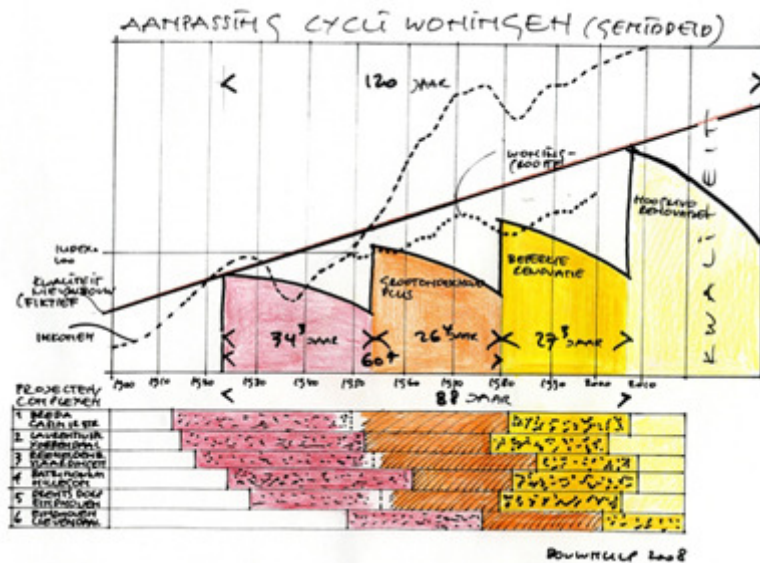
van nieuwbouw. Tot nu toe hanteert men hiervoor het begrip grootonderhoudsplan.

(2) Renoveren. Het accent ligt hier op vernieuwen. Binnen het casco worden de ruimten eventueel herschikt. De woning wordt weer aan de tijd aangepast. De investering bedraagt circa 50 tot 80 procent van die van nieuwbouw, afhankelijk van de oorspronkelijke kwaliteit. De doelgroep blijft grotendeels ongewijzigd.

(3) Transformeren. Op dat moment is er een reeks van oplossingen mogelijk. De oorspronkelijke woning en het casco zijn niet de grens. Samenvoegen en/of structureel toevoegen behoren tot de mogelijkheden. De investering ligt tussen de 60 en 120 procent van die van nieuwbouw.

Nu de kwaliteitsniveaus of kwaliteitsaanpassingen benoemd zijn naar drie categorieën, en zoals aangegeven deze categorieën van toepassing zijn op de hele woning maar ook op componenten ervan, is het interessant om dit te koppelen aan mogelijke toekomstige ontwikkelingen.

Hier zijn prototypen nodig, ofwel eerste oorspronkelijke modellen, die een beeld geven van de toekomst. Voortdurend zullen de prototypen aangepast moeten worden aan nieuwe inzichten. Prototypen zijn voor de bouwwereld wat scenario's voor beleidsmakers zijn. Ze geven allebei een beeld van de mogelijke toekomst. Extra aan een prototype is dat het reeds een beeld geeft waarop maatschappelijke partijen kunnen anticiperen. Zij vormt het begin van een ontwikkelingsfase.



Deze praktijk kan weergegeven worden voor de drie meestvoorkomende woningtypen: de eengezinswoning, portieketagewoning en galerijwoning.

Dit kan ook gekoppeld worden aan de ambitieniveaus voor CO2-reductie, zoals in de Toolkit Bestaande Bouw wordt gehanteerd. De volgende matrix kan gevuld worden:

Ingrep	EGW	Portiek	Galerij	CO ₂ -reductie
Conserveren				40%
Renoveren				60%
Transformeren				80%

Voor de eengezinswoning zijn dan de volgende prototypen te onderscheiden en te verbeelden:

	Plattegrond	Gevel	Foto
1. Comfortabel in een karakteristieke woning			
2. Lokaal wonen in een woning met een nieuw gezicht			
3. Groter wonen of dichterbij de natuur			

Basis voor marktgerichte productontwikkeling

Het zoeken is naar partners die aan het informatiesysteem willen meewerken. Het is bedoeld om voor allerlei marktpartijen de basis te vormen voor een marktgerichte productontwikkeling. De informatie geeft aan wat de bestaande eigenschappen van de voorraad zijn en wat de huidige renovatiepraktijk. Door gebruik te maken van prototypen wordt de toekomst in beeld gebracht. Samen geven ze marktpartijen handvatten voor een nieuwe aanpak.