

Woningverbeteraars aan het woord

De huisvestingopgave in de praktijk

De actuele en grootschalige opgave in de sociale woningbouw concentreert zich op instandhouding en verduurzaming van de bestaande woningbouw. De positie van architecten is hierin vooralsnog gemarginaliseerd. Is dat terecht? Professionals en academici uit verschillende disciplines reageren op deze vraag. De conclusie: er is werk aan de winkel. Voor architecten die hun kracht zien in het kleine gebaar en die naast ontwerp kwaliteiten uitdrukkelijk aandacht hebben voor de menselijke factor, liggen er volop kansen. Tijd om de ambities voor deze opgave naar boven bij te stellen.

Tekst
Alijd van Doorn

Wilbert-Jan de Ridder

Hoofd voorbereiding
Dura Vermeer
Bouw Heyma BV



Foto kaart stiefler

Hoe belangrijk is de markt voor renovatieprojecten voor jullie?
Onze business unit is voor honderd procent gefocust op renovatie- en transformatieprojecten. Hieronder valt ook de verduurzamingsopgave. In het verleden was renovatie iets wat we 'erbij deden', maar we zien dit inmiddels als een volwaardige markt die we heel serieus nemen. In de laatste vier jaar is de omzet op renovatieprojecten gestegen van twintig naar ruim veertig miljoen euro en we verwachten de komende jaren nog een gestage groei richting de vijftig miljoen.

Wat is jullie rol in dit soort projecten?
Onze rol is in de afgelopen jaren

geëvolueerd van traditionele aannemer naar geïntegreerde Design & Build-aanbieder. We passen in enkele projecten ook Finance & Maintenance toe. Wij zien onszelf als de regisseur van een bouwketen, die we zelf vanaf de engineeringfase organiseren. We brengen onze kennis en kunde van de opgave in en we sturen de processen actief aan. Bij dit soort projecten is de focus op de klant én op de huurder heel belangrijk. Vraagstukken van de corporatie zijn bijvoorbeeld een hoge mutatiegraad, een hoge energierekening of een veiligheidsproblematiek. Als je deze problemen wilt aanpakken, dan kun je het beste in gesprek gaan met de huurder.

Wat is de rol van de architect in dit soort projecten?

Ook de rol van de architect hebben wij zien veranderen. Hoewel architecten nu soms ontbreken in de keten, denk ik persoonlijk dat ze een aanmerkelijke rol zouden kunnen hebben in renovatieprojecten. Ik vraag me alleen af of de positie van traditionele bouwheer daar het juiste vertrekpunt voor is. Ik zie eerder een strategische rol voor me, waarbij de architect de renovatievraag in een bredere context plaatst. We hebben het over een herinvestering van corporaties voor de komende veertig tot vijftig jaar. De vraag hoe deze gebouwen zich in de komende decennia gaan ontwikkelen en hoe hun gebruik zal veranderen, is bij uitstek geschikt voor architecten.

Hoe kan de architect een belangrijker rol pakken in deze projecten?

Ik denk dat architecten de hiervoor genoemde strategische rol beter kunnen vervullen als adviseur aan de kantzijde. Aannemers zijn sterk oplossingsgericht. Meestal ligt er nu enkel een voorlopig ontwerp of een vlekkenplan vanuit de architect. Architecten zouden een goede rol kunnen vervullen in het kritisch bevragen en uitwerken van de klantwens en deze vervolgens doorgeven aan de uitvoerende partijen. Tijdens de uitwerking en uitvoering kan de architect vervolgens toetsend optreden. In een opdrachtnemende rol zouden architecten de ontwikkelingen rondom BIM in hun voordeel kunnen laten werken. In veel projecten is het nu nog de vraag wie de eigenaar is van het BIM-model. Architecten zouden deze rol kunnen opeisen, als ze voldoende kennis en kunde hebben van BIM. Vanuit deze invalshoek staat de architect centraal en volwaardig als gesprekspartner in de projecten.

Thema: Transformatie en renovatie Grondstoffenschaarste en bevolkingskrimp roepen een halt toe aan nieuwbouw. Tegelijkertijd gaan maatschappelijke ontwikkelingen razendsnel. Transformatie van het bestaande is noodzakelijk en moet snel en slim. De aantrekkelijkheid van de ingreep bepaalt daarnaast voor een groot deel de duurzaamheid.

Welke competenties zijn daarvoor nodig?

De toegevoegde waarde van de architect zit met name in de esthetische kant en in de vertaling van de klantwens. Om de procesmatige kant met huurders goed te kunnen begeleiden, zijn communicatieve en sociale vaardigheden verder een vereiste. Concreet zien wij vanuit de corporaties een groeiende vraag naar ervaring met leefstijlen. Een sterke strategische positie vraagt om voldoende sociaalgeografische kennis. Mijn conclusie: er ligt voor architecten een grote rol in renovatieprojecten, maar dan moeten ze die zelf pakken.



Tuinstadwijk Leiden

In de Leidse Tuinstadwijk hebben Heembouw en Dura Vermeer in opdracht van woningcorporatie De Sleutels dit ketensamenwerkingsproject opgeleverd. Na een intensieve voorbereidingsperiode voerden de bouwbedrijven het groot onderhoud uit bij 252 woningen. De levensduur van de woningen is met minimaal dertig jaar verlengd en de ingrepen die hiervoor nodig waren, zijn woonlastenneutraal aangeboden aan de bewoners. Bron Dura Vermeer



André Thomsen
Emeritus hoogleraar Duurzame Woningkwaliteit

Hoe belangrijk is de opgave rondom de bestaande woningbouw?
De omslag van grootschalige nieuwbouw naar aanpassing en verbetering van de bestaande gebouwenvoorraad is geen gevolg van de economische recessie, maar markeert het einde van het wederopbouwtijdperk. Het betekent een paradigmaverschuiving met grote gevolgen voor de bouw- en ontwerp praktijk waarvan het besef langzaam begint door te dringen.

Is renovatie van de bestaande woningvoorraad een technische opgave?

Bepaald niet. Veel oudere woningen, in het bijzonder de portiek-etageflats uit de jaren vijftig tot zeventig, zijn zodanig verouderd dat groot onderhoud niet meer voldoende is. Tot voor kort kregen ze dan het etiket 'sloop en nieuwbouw', maar die tijd is voorbij. Om te zorgen dat de woningen weer voor lange tijd meekunnen is een herontwerp nodig, gebaseerd op een uitgebreide programmastudie. Dat is een echte architectonische opgave zoals Vitruvius het bedoelde, met het accent op utilitas. Bruikbaarheid betekent als zodanig zowel gebruiksfunctie als comfort voor de bewoner als

energiezuinigheid en duurzaamheid, in combinatie met zinvolle levensduurverlenging. In economisch opzicht moet het een rendabele investering zijn voor de bewoner en de gebouweigenaar.

Wat is de rol van de corporatie?

De rol van de woningcorporaties is essentieel en samen te vatten met de term duurzaam voorraadbeheer. Na enkele decennia waarin corporaties zich ontwikkelden tot grote vastgoedbedrijven en waarin herstructurering door middel van sloop en nieuwbouw de standaard-aanpak was, hebben ze veel van hun maatschappelijke en financiële draagkracht verloren. Hun wettelijke kerntaak is aangescherpt en beperkt zich tot de DAEB: Diensten van Algemeen Economisch Belang. In plaats van herstructurering verschuift het accent naar duurzaam woningbeheer, gericht op een evenwichtige afstemming van de fysieke, sociale en economische duurzaamheid. Omdat de bedrijfsvoering gericht is op efficiency en transparantie, zullen werkzaamheden die niet direct tot de kerntaak horen, zo veel mogelijk worden uitbesteed. De rol van de corporatie is er dus vooral een van duurzaam opdrachtgeverschap.

Deze projecten worden nu vaak als geïntegreerd contract uit handen gegeven aan bouwbedrijven. Is dat een goede zaak?

Het maken van een herontwerp en de daaraan voorafgaande programmastudie is een gespecialiseerde architectonische opgave. Of dat gedaan wordt door een architect die zelfstandig werkt of wordt ingehuurd door een bouwbedrijf, is in een tijd van resultaat-gerichte ketensamenwerking een

interessante vraag. Essentieel is een heldere scheiding tussen de verschillende fasen van het ontwerpproces met opdracht en afrondende besluitvorming door de opdrachtgever. Een programmastudie moet de mogelijkheid bieden om alternatieve ontwerpkeuzen af te wegen op basis waarvan de opdrachtgever de uiteindelijke ontwerp opdracht kan formuleren. Die fase vraagt vooral om een open en onafhankelijke insteek en kan in het algemeen het beste door een gespecialiseerde architect worden uitgevoerd.

Welke competenties moeten architecten hebben om hun rol te pakken?

Dat vraagt om echt allround vakmanschap: geen uitgekilde ontwerper van mooie plaatjes maar iemand die het vak volledig beheerst, inclusief functionele analyse, bouw-, installatie- en uitvoeringstechnische kennis, bouw-economische- en bouw-kostenkennis en een architect die met alle betrokken partijen en in het bijzonder de bewoners kan overleggen.

Onderwijs en onderzoek zijn hier onvoldoende op gericht. Hoewel er meer aandacht aan wordt besteed, halen veel architectuurstudenten hun diploma nog steeds zonder noemenswaardige kennis van hoe bestaande woningen en gebouwen in elkaar zitten. Er is ook te weinig onderzoek gericht op kennis van verouderingsprocessen en daarop gebaseerde ingreepstrategieën. Naast de initiële opleiding is aanvullende bijscholing nodig. Het belangrijkste is echter dat de architect in deze projecten het hart op de goede plaats heeft.



Anke van Hal

Hoogleraar Sustainable Housing Transformation aan de Technische Universiteit Delft / hoogleraar Sustainable Building aan Nyenrode Business Universiteit

Foto Hannah Anthony

Je houdt je vooral bezig met de verduurzamingopgave in de woningbouw. Hoe ontwikkelt die zich?

Sinds de Energienota van 1974 worden serieuze eisen aan de energieprestatie van woningen gesteld, maar die staan ver af van wat we nu eisen. In principe voldoet het grootste deel van de woningvoorraad daarom niet aan de standaard die we nu hanteren. De opgave is dus aanzienlijk. In het Energieakkoord zijn concrete afspraken gemaakt over de te behalen doelstellingen, zoals "alle huurwoningen gemiddeld naar label B in 2020". De initiatieven van

de Stroomversnellingen gaan een hele stap verder; het transformeren van 111.000 corporatiewoningen en 100.000 particuliere huizen naar 'Nul-op-de-meter' voor 2020. Er gebeurt dus veel, maar het gaat niet hard genoeg. In het verleden waren er ook ambities, was er ook geld en techniek en toch lukte het niet. De complexiteit van de opgave wordt vaak onderschat. Een groot deel van de woningen vraagt om maatwerk. Zeker het monumentale deel. Op dat vlak is het dus extra moeilijk grote sprongen te maken. In een omgeving waar mensen al wonen, speelt bovendien emotie een grote rol.

Energiebesparing door samenwerking

Met 'Samen oud en nieuw!' heeft de vve 't Kofschip in Veenendaal zestig procent besparing op het gasverbruik weten te realiseren. Actieve bewoners sturen het project, investeren, beslissen en zijn de doelgroep. Op drie bewoners na is iedereen gepensioneerd. Toch ging iedereen akkoord met een investering met een looptijd van twaalf jaar. Het slim omgaan met onderhoudsbudgetten en planning maakte de investeringen voor energiebesparing mogelijk.



Hoe ga je met die emotie om?

Door de kennis en ervaring die er zijn op dat gebied te benutten. Nu wordt vaak het wiel opnieuw uitgevonden. Maar niemand heeft tijd en geld om zich daarin te verdiepen. Via het nieuwe kennisplatform HomeMates bieden we die kennis en de benodigde vaardigheden laagdrempelig aan, zoals door mooie voorbeelden te laten zien dat rekening houden met 'zachte factoren' tot grote winst kan leiden. Projecten gaan vaak mis als gevolg van aspecten die professionals over het hoofd zien. De huurders vertrouwen de corporatie bijvoorbeeld niet of zien op tegen de rotzooi. Dat soort invloeden noemen we bij HomeMates "de onderbelichte derde succesfactor". Daar is veel winst te boeken. Het gaat erom bewonersbelangen centraal te stellen, het project stevig in te bedden in een bredere context en de samenwerking tussen alle partijen goed te laten verlopen.

Wat is de rol van de architect in dit soort projecten?

Bewoners vinden vaak heel andere zaken belangrijk dan energiebesparing. Zo bleek dat de brede vensterbanken die ontstonden als gevolg van buitengevelisolatie meer worden gewaardeerd dan de isolatie zelf. Dat illustreert dat het combineren van vormgevings- en gebruikskwaliteit met de energiebesparingsingrepen heel belangrijk is. Er ligt dus een belangrijke rol voor architecten om juist vanuit dat perspectief kwaliteit in renovatieprojecten met hoge energieambities te brengen.

Welke aanvullende competenties zijn daar voor nodig?

Veel professionals, ook architecten,

zijn niet gewend intensief met bewoners op te trekken. Ze worden daarin ook niet opgeleid. Wij hadden in Nederland een architectuurtraditie die gekenmerkt werd door het grote gebaar, het statement. Je ziet nu een verschuiving optreden. Als je naar inzendingen van de Nationale Bouwprijs kijkt, zie je dat veel projecten van nu zich juist kenmerken door de zorgvuldigheid waarmee rekening is gehouden met de belangen van de gebruikers, vaak ook met inzet van duurzaamheidsmaatregelen.

Wat mij betreft is het dus bij de duurzaamheidsopgave de uitdaging voor architecten om zorgvuldig te achterhalen wat echt belangrijk is voor de gebruiker én de brug te slaan tussen die behoeften en de duurzaamheidsingrepen. Dat vereist kennis en creativiteit. Samenwerken met partijen die extra kennis kunnen bijdragen, zoals uit de gedragswetenschappen, en kunnen helpen tot nieuwe ideeën te komen, is dus ook belangrijk.

Om de vergaande energieambities binnen de bestaande woningvoorraad te realiseren is volgens mij een kentering in denken en doen nodig. Hopelijk kan ons kennisplatform HomeMates.nl daaraan een bijdrage leveren. Ook architecten kunnen daarmee hun voordeel doen.

HomeMates.nl

HomeMates is een onafhankelijk kennisplatform dat tot doel heeft de slagingskans van energiebesparingsprojecten in de bestaande woningbouw te vergroten door bestaande kennis en voorbeelden over de menselijke factor in verbeterprojecten te delen. Het gaat om bewonersbelangen centraal stellen en de samenwerking tussen alle partijen goed laten verlopen. Iedereen wordt uitgenodigd om goede voorbeelden te delen en mee te discussiëren.



Pelle Poiesz

Architect, mede-eigenaar
HP Architecten,
Rotterdam,
coauteur
'Kansen voor
de naoorlogse
portiekflat'



Wat betekent de vernieuwingsopgave in de woningbouw voor jullie bureau?

De vernieuwingsopgave sluit goed aan op de werkwijze van ons bureau. Bij onze projecten voor particulieren en in de sociale woningbouw hebben we een open houding ontwikkeld ten aanzien van onze rol in het proces. Bij het klushuizenproject 'Een Blok Stad' hebben we bijvoorbeeld vanuit een bescheiden rol meegedacht over hoe we voor de opdrachtgever een slimme en efficiënte woning konden maken. Dat betekent gerichte keuzen maken voor de ontwerp-onderdelen waar je als architect

mee kunt onderscheiden, zoals de trap en de vide. Tegelijkertijd zit onze toegevoegde waarde bij deze projecten in een integrale ontwerpbenedering en in het overzien van het proces. Wat ons verraste, was dat onze ontspannen ontwerpbenedering ook bijzondere ontwerpen oplevert. En precies deze werkwijze is nodig voor het werken aan de vernieuwingsopgave.

Is de vernieuwingsopgave een architectonische opgave?

Ik vind van wel, maar in de praktijk wordt dat bepaald door de opdrachtgever. Opdrachtgevers beoordelen de vernieuwingsopgave

nog te vaak als een technische opgave, waarbij je hoogstens een architect nodig hebt voor een nieuwe entree of een ander kleurenpalet. Deze benadering doet elk complex tekort. Tegelijkertijd vraagt deze opgave van de architect dat hij in staat is om met beperkte middelen een architectonische invulling te geven. Het besef van de laatste jaren dat nieuwe sociale woningbouw misschien wel onbetaalbaar is geworden, maakt van de vernieuwingsopgave een grote uitdaging. Een uitdaging die door architecten moet worden opgepakt, omdat de architectuur het verschil kan maken in de herwaardering van deze gebouwen.

Wat is de toegevoegde waarde van architecten bij dit soort projecten?

De toegevoegde waarde van de architect kan groot zijn. Dat zit bijvoorbeeld in het interpreteren van het bestaande gebouw en in het toevoegen van een nieuwe architectonische laag. Als het samenspel van oud en nieuw zorgvuldig wordt aangepakt, is er zelfs met een minimaal budget voor architectuur een grote waardecreatie mogelijk. Dat geldt zowel in subjectieve zin in de vorm van gebruikerscomfort als in objectieve zin in de vorm van financiële voordelen voor de eigenaar.

Welke bijzondere competenties en vaardigheden zijn hiervoor nodig?

Bij de vernieuwbouw van sociale woningbouw gaat het vooral om competenties die te maken hebben met een integrale benadering. Wat ik me bij het recent opgeleverde renovatieproject 'Complex 208' achteraf realiseerde, is hoe belangrijk het contact met de gebruikers is. We hoorden bijvoorbeeld dat het erg werd gewaardeerd dat we

als architect meedachten over het gebruik van de vernieuwde woningen. Een andere competentie die voor de hand ligt maar onmisbaar is, is kostenbewust ontwerpen. Bij vernieuwingsopgaven met een beperkt bouwbudget wordt de architect niet gevraagd om grote gebaren te ontwerpen. De kracht zit in de kleine ingrepen met een grote impact. Het is jammer dat architecten meestal niet worden gekend in het opstarten van de randvoorwaarden bij een vernieuwbouwopgave. Mede hierdoor is het maar de vraag of de opdrachtgever goed doorheeft of hij om de juiste competenties en adviseurs vraagt.



Een Blok Stad, Kluswoning #2

1 Ontwerp voor een woning in het project Een Blok Stad door HP architecten. Met de trap als gericht architectonisch gebaar worden de eetverdieping, woonverdieping en slaapverdieping met elkaar verbonden. Deze 'acupuncturistische' werkwijze wordt ook succesvol ingezet in sociale renovatieprojecten. Foto Meindert Koelink

Govert Flickstraat, Amsterdam

2 en 3 Het centraal stellen van de huurder is momenteel een speerpunt voor corporaties bij de ontwikkeling van nieuwe woningen of bij de renovatie van bestaande woningen. Deze levensloopbestendige appartementen aan de Govert Flickstraat in Amsterdam, ontworpen door HP architecten, zijn door de bewoners gewaardeerd met een 9,4. Dat komt mede door de expliciete aandacht voor een kwalitatief hoogwaardige, goed ontsloten gezamenlijke ruimte. Foto Meindert Koelink



Levensduur van een gebouw

“Het heeft geen zin om de badkamer te renoveren, als het dak op instorten staat. Dit lijkt een open deur, maar dit besef is nog niet overal ingedaald”, zegt Rick Wessels in de Architect van juni 2012, in ‘Renovatie en herbestemming’ op p. 68. “Zeker nu de financiële mogelijkheden beperkt zijn, zullen we voorzichtig moeten omgaan met de investeringen die niet bijdragen aan de verlenging van de levensduur van een gebouw.”



Udo Garritzmann

Architect, eigenaar Garritzmann Architecten, Rotterdam, coauteur 'Kansen voor de naoorlogse portiekflat'

Wat betekent de vernieuwingsopgave in de woningbouw voor je bureau?

Vernieuwing en transformatie in de woningbouw zijn thema's waar ik me al jaren intensief mee bezighoud. Dat geldt niet alleen letterlijk in renovatieprojecten. De mogelijkheid voor toekomstige transformaties zou je ook bij nieuwbouw mee moeten ontwerpen. Het aantal units per verdieping, de unitgrootte, en de indeling ervan moeten aanpasbaar zijn. Van de naoorlogse portiekflats leer je dat met name de eerste twee punten tot hoge kosten leiden. Als je dit bij nieuwbouwprojecten meeneemt,

kun je deze flexibiliteit bij een projectgrootte vanaf ongeveer veertig woningen al kostenneutraal realiseren.

Wat is de rol van corporaties in deze opgave?

Bij veel corporaties zijn de eerdere ontwikkelingsafdelingen opgeheven. Dezelfde medewerkers die kort geleden nog tabula rasa-plannen uitvoerden, zijn nu aan de afdelingen voor beheer en onderhoud toegevoegd. Sommigen zullen de adrenaline van de grote nieuwbouwplannen nog missen. Maar ik denk dat hier een enorme kans ligt om het opdrachtgeverschap voor

de renovatieopgave te verbeteren. In de afdelingen voor beheer en onderhoud zaten tot voor kort alleen medewerkers met technische petten op. Nu komen er medewerkers bij die in potentie verder kunnen kijken dan het technisch onderhoud. Zij kunnen waarde creëren door renovatieopgaven in de portefeuille als architectonische opgaven te zien. Dat betekent aandacht voor de bestaande kwaliteiten en het bieden van ruimte om door kleine ingrepen extra kwaliteit te realiseren. Volgens mij kun je een gevoeligheid voor deze kwaliteiten ontwikkelen, bijvoorbeeld door geslaagde voorbeelden met eigen ogen te gaan bekijken en aan kennisuitwisseling te doen.

Is de vernieuwingsopgave een architectonische opgave?

Absoluut. Dat geldt met name voor de middenniveaurenrenovatie die nu vaak als technische onderhoudsopgave wordt beschouwd. Het kwaliteitsniveau van renovatieprojecten die wel als architectonische opgave zijn aangepakt, is vele malen hoger dan van puur technische renovaties. De betrokkenheid van een architect is echt noodzakelijk. De architect is de enige bij renovatie betrokken discipline die als specialisme de integratie van alle andere vakgebieden heeft. Dit met inachtneming van esthetiek, bruikbaarheid, budget en de door de deeldisciplines ingebrachte oplossingen en belangen. Deze rol moet ook worden ingevuld als er niet of nauwelijks sprake is van een surplus budget voor architectonische ingrepen, die technisch gezien niet strikt noodzakelijk zijn. Welke andere partij let er op het leidingverloop in de keuken die het aanzien en de bruikbaarheid ervan

beïnvloeden? Of op de bruikbaarheid van de plattegrond als de cv-kast vanwege de aanpassingen van technische installaties moet worden vergroot?

Welke bijzondere competenties en vaardigheden zijn hiervoor nodig?

Alle vaardigheden die je als 'gewone' architect tot een goede architect maken, heb je ook bij de renovatieopgave nodig. Daarnaast heb je een authentieke interesse voor bestaande kwaliteiten en een ontwerphouding die niet het felle contrast of grote gebaar zoekt, maar zich in de aanwezige kwaliteiten wil voegen. Het gaat vaak om nuances in de gevel, verbeteringen van de plattegrond door minimale verschuivingen, en soms door eerdere renovaties op de achtergrond geraakte kwaliteiten. Die moet je herkennen en in de renovatie oppakken. Het zijn kleine ingrepen die grote verschillen maken.