

## Sociale woningbouw als architectonische opgave Meer dan technische ingrepen

*Een belangrijke opgave in de komende periode bestaat uit de instandhouding en de verduurzaming van de bestaande woningbouwvoorraad. Daarnaast wint de nieuwbouw van betaalbare woningen in de socialehuursector aan belang. Veel van deze vraagstukken worden door opdrachtgevers vaak als technische aangelegenheid afgedaan. Begrip voor de toegevoegde waarde van architectuur moet bij veel corporaties nog ontstaan. Architecten hebben een verantwoordelijkheid om in deze opgave hun rol op te eisen.*

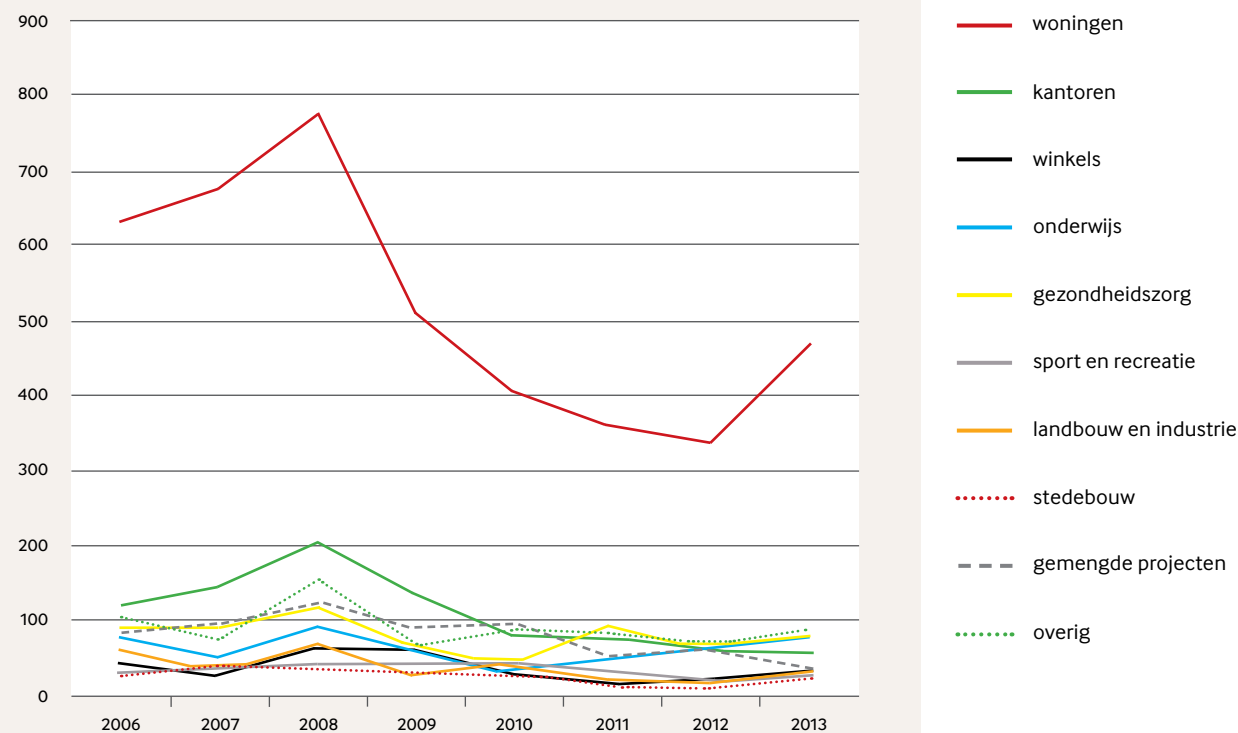
Tekst  
Alijd van Doorn

Ondanks de grote terugval sinds 2008 is de woningbouw nog steeds veruit de grootste deelmarkt voor ontwerp-opdrachten. Gedurende de afgelopen jaren is de aard van deze opgave sterk veranderd. De maatschappelijke en financiële gevolgen van de schandalen bij de woningcorporaties leiden tot een verschuiving van sloop en nieuwbouw

naar instandhouding van en nieuwbouw in het socialehuursegment. Als gevolg van de politieke afspraken over het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot, inclusief de invoering van het verplichte energielabel in de woningbouw sinds januari 2015, is de verbetering van de energieprestaties een derde grote opgave in de woningbouw.

Gemeenschappelijk kenmerk van deze drie opgaven van instandhouding, verduurzaming en goedkope nieuwbouw is de ogenschijnlijke dominantie van het technische aspect. Het zijn dan ook vooral de bouwbedrijven die op dit moment inspelen op deze groeimarkten. Toch kan ook de architectenbranche profiteren van deze marktvaart. Dat

Hoewel de omzetten voor architectenbureaus in alle segmenten zijn gedaald, is de woningbouw nog steeds de belangrijkste deelmarkt. Bron BNA Benchmark Jaarcijfers 2013 / Panteia



**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.

begint met een omslag in het denken van een bouwtechnische naar een architectonische benadering voor zowel opdrachtgevers als architecten. Dit artikel verkent de kansen binnen de renovatie, de verduurzaming en de nieuwbouw van goedkope woningen.

### Renovatie als architectonische ontwerppoging

Aan de hand van een specifieke renovatieopgave, namelijk de middenniveau-renovatie van de naoorlogse portiekflat, onderzochten architecten Udo Garritzman en Pelle Poiesz of dit type door techniek en proces gedreven projecten ook als architectonische opgave kan worden gezien, en wat de rol van de architect daarbij is. De keuze voor een focus op naoorlogse portiekflats vloeit voort uit de vaststelling dat deze typologie onterecht het stempel problematisch krijgt. Het resultaat is het rapport 'Kansen voor de naoorlogse portiekflat. Het specifieke van de middenniveau-renovatie', dat tot stand kwam met steun van het Stimuleringsfonds. Het rapport beschrijft aan de hand van drie casestudies, waaronder een eigen project, wat de ingrepen zijn die bij een middenniveaurenovatie horen en welke kosten hieraan zijn verbonden. Bovendien bekijken de auteurs wat de rol van de architect en van architectuur is bij dit type opgaven. De casestudies zijn Schuilenburg door Van Schagen Architecten in Amersfoort, de Stanleylaan door biq op Kanaleiland-Zuid te Utrecht en Complex 208 door HP architecten in Rotterdam-Lombardijen. De ingrepen variëren van de opwaardering van de entrees en de plint (Schuilenburg) tot een gematigde restauratieve aanpak (Stanleylaan) en een verbeter- en onderhoudsaanpak met architectonische zorg (complex 208). Garritzman en Poiesz onderzochten of de betrokken partijen de toegevoegde waarde van een architectonische aanpak zien. Ingrepen die voor het



De renovatie van vijf portiekflats uit 1970 in de wijk Schuilenburg te Amersfoort is door Van Schagen Architecten uitgevoerd in opdracht van de Alliantie. De technische opgave betrof het verbeteren van de energieprestatie en het vervangen van afgeschreven ramen en hekwerken. Door de entrees te verbreden en tot aan de achterzijde door te breken, is een ruime entreehal gecreëerd die toegang biedt tot het achterliggende groengebied. Foto Stijn Brackee



## Ontwerpen aan de naoorlogse portiekflat

Architecten Udo Garritzmann en Pelle Poiesz onderzochten de middenniveaurenovatie van portiekflats als architectonische opgave. Deze renovatieopgave wordt in toenemende mate gezien als dé socialewoningbouwopgave voor de toekomst. Aan de hand van drie casestudies beschrijft het rapport mogelijke ontwerpscenario's. De auteurs verkennen bovendien de rol van de architect in deze projecten. Het onderzoek is mede mogelijk gemaakt door een subsidie van het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie.



Voor de portiekflat aan de Stanleylaan in de Utrechtse wijk Kanaleneiland koos biq stadsontwerp in opdracht van Bo-Ex voor een gematigde restauratieve aanpak. Hierbij worden oorspronkelijke kwaliteiten die bij eerdere renovaties verloren zijn gegaan, teruggewonnen, behouden of verbeterd. Ten behoeve van de beeldkwaliteit is extra budget gereserveerd voor de afwerking van de entrees en balkonhekken. Ook is een energieverbetering tot energielabel A gerealiseerd.

geofende architectonisch oog een vloek zijn, zoals het volledig met isolatiemateriaal bepleisteren van bestaande portiekflats of het rücksichtslos toepassen van kunststof kozijnen, bleken door een geïnterviewde beheerder totaal niet als storend ervaren worden. Bij de corporaties ligt dat volgens Garritzmann en Poiesz anders: "Zij onderschrijven alle het belang van architectuur, ook voor renovatieprojecten op het midden-niveau. De uitstraling van de entrees, de esthetiek van de gevel en het imago van een portiekflat worden als belangrijke ingrediënten van de totale opgave gezien." Uit hun interviews blijkt dat de portiekflats die puur vanuit een technische insteek zijn gerenoveerd, bij huurders minder in trek zijn dan flats die met aandacht zijn gerenoveerd. Het ziet er naar uit dat de esthetiek van een renovatie, anders dan menige afdeling voor onderhoud en beheer lijkt te geloven, wel degelijk een belangrijke bewonerswens is.

Reflecterend op hun eigen rol bij deze projecten benoemen ze als hun toegevoegde waarde de kleine ingrepen, zoals een efficiënte herindeling van woningplattegronden door het verplaatsen van een deur, of het verbeteren van het gevelbeeld door een betere ritmiek in de indeling van de ramen. Het zijn bij de middenniveaurenovaties juist deze bescheiden ingrepen waarin de architect zich meester kan tonen. Architecten zouden volgens Garritzmann en Poiesz hierbij een significante rol kunnen spelen, door de specifieke kwaliteiten van de bestaande gebouwen te onderkennen en te gebruiken.

### Verduurzaming van bestaande woningbouw

Een andere bouwtechnische opgave van grote omvang is het verbeteren van de energieprestatie van de ruim zeven miljoen bestaande woningen in Nederland. Ruim een derde van deze voorraad bestaat uit socialehuur-

**Een huis voor de prijs van een BMW**  
Afgelopen maand presenteerden TBI-ondernemingen ERA Contour, Hazenberg Bouw en Koopmans Bouwgroep het beterBASishuis, de goedkoopste woning van Nederland. Met dit modulaire bouwstelsel is een woning al te bouwen vanaf 52.500 euro voor 63 vierkante meter. Dat is goedkoper dan een nieuwe BMW 528i (54.500 euro). Ze zijn bedoeld voor zowel sociale huur, vrije sector als het koopsegment. Voor architecten de uitdaging in dit segment een architectonisch antwoord te ontwerpen.



woningen. Daarom kunnen de woningcorporaties een belangrijke rol spelen in de aanpak van dit vraagstuk. Voor de bestaande bouw is de doelstelling tot 2020 ten minste twintig procent te besparen op gasverbruik. De corporatiesector wil bij ingrijpende woningverbetering de woningen op het niveau van energielabel B brengen of het energielabel na woningverbetering met minimaal twee klassen verbeteren (Aedes, 2011).<sup>1</sup> Van de talloze programma's die zijn opgetuigd om deze doelstelling te halen, is het innovatieprogramma Energiesprong het bekendst. Voor de woningbouw is de doelstelling om uiteindelijk 111.000 woningen te renoveren tot zogenoemde 'Nul-op-de-meterwoningen'. Op de webpagina van Energiesprong zijn enkele voorbeeldprojecten in de etalage gezet. Een daarvan is de duurzame renovatie van 109 woningen in Soesterberg. Dit is een project van woningcorporatie Portaal, in samen-

werking met de BAM. Om de kosten laag te houden, probeert de BAM zo snel (in twaalf dagen) en zo foutloos mogelijk te bouwen. De duurzame renovatie bestaat uit het plaatsen van een prefab kap over het bestaande dak, het bedekken van de gevel met composiet, het voorzien van de woning van gelijkstroom en afsluiten van gas, en het installeren van een warmtepomp, een WTW-installatie en PV-cellen. Een duidelijk voorbeeld van een technische en kostengedreven benadering, waarin de architectonische uitstraling secundair is. Tot nu toe leidt de architectonische benadering van duurzaamheid vooral tot prachtige iconen zoals Villa Kogelhof van Paul de Ruiter. Bjarke Ingels noemt deze stroming terecht 'ecologisch hedonisme', die ver afstaat van de verbeteropgave in de bestaande woningbouw. Het

is verrassend dat vooral de jongere generatie de toegevoegde waarde van de architect in een dienstbaardere rol bewijst. Een recent voorbeeld is het prijswinnende concept 'Prêt-à-Loger' van studenten Bouwkunde aan de TU Delft. Bij dit concept is een tweede huid om bestaande woningen geplaatst. Niet alleen kan de woning hierdoor helemaal op zonne-energie draaien, ook wordt extra ruimte gecreëerd en is er in het huis een hogere lichtopbrengst. In Nederland zijn 1,4 miljoen rijtjeshuizen die op deze wijze duurzaam en aantrekkelijk kunnen worden getransformeerd.

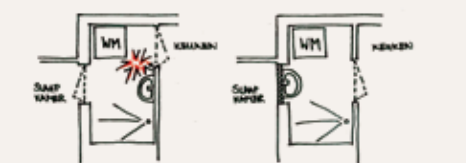
### Goedkope nieuwbouw

De kostengedreven, bouwtechnische aanpak die in (duurzame) renovatieprojecten lijkt te domineren, is ook in de nieuwbouw van woningen in de socialehuursector merkbaar. Voorheen konden corporaties de onrendabele top van deze woningen financieren via de

inkomsten op koopwoningen. Nu de commerciële ontwikkelactiviteiten aan banden zijn gelegd, moeten corporaties op zoek naar andere modellen om te voorzien in de grote behoefte aan goede en betaalbare woningen. Een voorbeeld van zo'n nieuw model is het 'Prachthuis' van Woonbron. Dit is volgens hen "een ruime en kwalitatief hoogwaardige nieuwbouweengezinswoning voor het sociale huursegment". Deze woningen worden zonder onrendabele top gerealiseerd. "Iets wat tot voor kort ondenkbaar was in de corporatiewereld", aldus Woonbron. De eerste Prachthuizen zijn in januari 2015 in Hoogvliet opgeleverd. Waarover net als bij de hierboven geschetste verduurzamingsprojecten in de communicatie vooral wordt gerept, is het behaalde resultaat in termen van tijd en geld: met een bouwtijd van vier maanden is de uitvoeringsfase met 65 procent ingekort en zijn de bouwkosten



In complex 208 in Rotterdam zoekt HP Architecten de toegevoegde waarde in slimme oplossingen. Foto Meindert Koelink



In naoorlogse portiekflats zijn badkamer en keuken niet berekend op wasmachines, drogers en vaatwassers. Door een deur uit de hoek van de badkamer te halen, de deur naar slaapkamer dicht te zetten en de lichtschakelaar te verplaatsen, wordt de badkamer bruikbaar en ruimtelijker.



### Dienstenprofielen van architecten

In 2014 lanceerde de BNA de Dienstenkaarten met zes nieuwe dienstenprofielen voor architecten. Ook in de sociale woningbouw kunnen architecten vanuit nieuwe diensten waarde toevoegen. Denk aan het ontwerpen van herhaalbare verduurzamingsconcepten als productarchitect, het adviseren van corporaties als strategisch architect of het op de markt brengen van ontwerpgedreven Design & Build-oplossingen als bouwende architect.



In het kader van de Stroomversnelling renoveert Woningcorporatie Portaal, samen met BAM, in totaal 109 geschakelde woningen uit de jaren zestig in Soesterberg naar 'Nul-op-de-meter'. Beide pilotwoningen zijn opgeleverd. De gevels zijn ontworpen door Wenink Holtkamp architecten. In de woning ligt de nadruk op een snelle uitvoering van technische ingrepen ten behoeve van een energieverbetering, met zo min mogelijk faalkosten. Foto Herbert Wiggeman

met veertig procent teruggebracht.<sup>2</sup> Hiervoor is gewerkt met systeemwoningen die door aannemers zijn ontwikkeld. Woonbron: "De grootste investering zit in het uitwerken van een eerste concepthuis: de andere huizen zijn daar een doorvertaling van. (...) Niet steeds opnieuw het wiel uitvinden dus, wat zich vooral uit in een forse besparing op de algemene kosten en adviseurkosten."<sup>3</sup>

Hoewel in de communicatie meermalen wordt gesproken over hoogwaardige kwaliteit van de woningen, komt de architect in dit type project niet of nauwelijks aan bod. Nog sterker, het ontbreken van een architect lijkt als welkome kostenbesparing te worden gezien. Desalniettemin haast de digitale brochure te vermelden dat "hoewel binnen het bouwconcept sprake is van standaardisatie, er overigens wel voldoende ruimte is voor variatie, bijvoorbeeld in gevels en kozijnen."

Bij deze opgave ligt de nadruk op techniek, kostenreductie en bouw-tijdverkorting. Dit zijn niet standaard de kwaliteiten waarop architecten worden aangesproken. Het resultaat is dat de architect bij deze projecten snel buiten spel wordt gezet. Dat is niet terecht. Voor architecten liggen hier kansen door een meer productgerichte benadering van architectuur. Er zijn meerdere bureaus die relatief goedkope, architectonische 'cataloguswoningen' op de markt hebben gebracht. Zo ontwerpt Global Architects een duurzame, snel op te bouwen prefab bungalow van zestien bij acht meter voor een verkoopprijs van 150.000 euro. De stichtingskosten van een Prachthuis worden nu op 130.000 euro geschat. Het moet mogelijk zijn om het gat tussen architectuur en sociale huur te dichten.

#### Morele opgave voor corporaties en architecten

Woningbouwopgaven die in eerste instantie puur bouwkundig lijken,



Het Prachthuis is een nieuw concept van Woonbron. Dit is een eengezinswoning voor het socialehuursegment, die zonder onrendabele investering kan worden gerealiseerd. De Prachthuizen bieden bestaande bewoners, ook als hun inkomen stijgt, de mogelijkheid om binnen hun wijk naar een meer geschikte woning te verhuizen. In de komende vijf jaar hoopt Woonbron in Rotterdam, Dordrecht en mogelijk ook Delft enkele honderden Prachthuizen te realiseren.

bieden wel degelijk ruimte voor een architectonische benadering. Dit geldt niet alleen voor de middenniveau-renovaties van portiekflats, maar ook voor duurzame verbetering van de gehele bestaande woningvoorraad. Woningcorporaties hebben als belangrijkste opdrachtgever een publieke verantwoordelijkheid om de kwaliteit van de woningvoorraad te borgen, niet alleen op bouwtechnisch maar ook op ruimtelijk gebied. De inzet op generieke, herhaalbare (want goedkope) oplossingen leidt tot een nivellering van architectonische articulatie, identiteit en gebouwkwaliteit. Juist bij deze opgave biedt het inschakelen van architecten een enorme kans.

Aan de andere kant zullen architecten hun rol in deze opgave moeten opeisen. Dat kan vanuit verschillende posities. De tendens is om de architect als onderaannemer in een ketensamenwerking in te zetten. Maar alternatieven zijn denkbaar. Juist bij de renovatieopgaven kan een architect zijn integrale rol vanuit een traditionele, onafhankelijke positie goed vervullen. Het is denkbaar dat de archi-

tect als adviseur meer aan de klantzijde gaat opereren en over de ontwikkeling van de voorraad meedenkt. Ook als productarchitect kan de architect inspelen op de marktvraag en en passant een noodzakelijke bijdrage leveren aan de innovatie in de bouwsector. In alle gevallen vraagt een architectonische benadering van deze nieuwe opgaven om bescheidenheid van de kant van architecten. De meerwaarde zit in kleine ingrepen in plaats van het grote gebaar. En in het maken van architectonische oplossingen die repeteerbaar, betaalbaar en snel te bouwen zijn. Een nieuwe opgave vraagt om nieuwe architecten.

1. P. van den Tol en A. Balvers (2012). *Kosteneffectief Verduurzamen Bestaande woningbouw in Nederland*, in opdracht van Agentschap NL, eigen uitgave.
2. Uit: Minister Blok is positief: 65 procent minder bouw-tijd en veertig procent minder bouwkosten, *Vastgoedjournaal.nl*, geraadpleegd op 19 januari 2015.
3. 'Prachthuis. Betaalbaar en kwalitatief hoogwaardig wonen', via [www.woonbron.nl](http://www.woonbron.nl), geraadpleegd op 23 januari 2015.



#### Prêt-à-Loger

Een studententeam van de TU Delft ontwikkelde in 2014 voor de internationale competitie Solar Decathlon het duurzame renovatieconcept Prêt-à-Loger. Deze aanpak richt zich op het verduurzamen van bestaande geschakelde woningen uit de jaren zestig, waarvan er in Nederland bijna 1,5 miljoen zijn. De constructie die als een tweede huid over de bestaande woning wordt getrokken, zorgt niet alleen voor een betere isolatie en energieopwekking, maar creëert ook een riante zonnesterre.