



WOONKwaliteit EN WOONBEHOEFTE

Inhoud

In dit onderzoek wordt de woontechnische kwaliteit van de woningen als de nabije woonomgeving van het wijkdeel te onderzocht. De woonkwaliteit wordt getoetst op de aspecten: toegankelijkheid, veiligheid, gezondheid, comfort en energetische kwaliteit. Doel is inzichtelijk te maken hoe de woonconsument van dit wijkdeel de woonkwaliteit beleeft, wat de feitelijke woonkwaliteit is en hoe deze aan de hand van vier verschillende scenario's verbeterd en/of behouden kan worden.

AHA-Adviseurs heeft een zo groot mogelijke zorgvuldigheid betracht bij het verwerken van de in dit rapport gebruikte gegevens. Toch kunnen onvolkomenheden of onjuistheden in het rapport niet uitgesloten zijn. Daarom is het gebruik van de informatie en de toepassing van het rapport voor risico van de gebruiker van het rapport. Iedere vorm van aansprakelijkheid voor schade die voortvloeit uit het gebruik van het rapport wordt hiermee uitgesloten.

INHOUDSOPGAVE

INLEIDING	5
WONEN	5
1 ADVIES TOEKOMST RADBOUDLAAN	6
1.1 BESTAANDE SITUATIE	6
1.1.1 <i>Installatie en bouwkundige gegevens</i>	6
1.1.2 <i>Kwaliteit en knelpunten</i>	6
1.2 GEADVISEERD SCENARIO	7
1.2.1 <i>Maatregelen</i>	8
1.2.2 <i>Gerealiseerd profiel</i>	9
2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	10
2.1 CONCLUSIES	10
2.2 AANBEVELINGEN	10

ONDERZOEK gebruikerskwaliteit

'kwaliteit van wonen'

AHA-Adviseurs, Staphorst

April 2012

Colofon

Onderzoek toekomstwaarde 'kwaliteit van wonen'/ Staphorst 2012 (AHA-ADVISEURS). Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur of corporatie Ieder1.

AHA-Adviseurs

AHA-Adviseurs, een ervaren groep vakmensen. Professionals die hun kennis inzetten voor alle facetten van uw vastgoedonderhoud en het begeleiden van uw onderhoudswerkzaamheden. Voor zowel nieuwbouw, verbouw, bedrijfsgebouw of utiliteitsbouw. Van inspecties en conditiemeting tot bestekvorming, aanbesteding, toezicht en oplevering.

Expertise op zowel het bouwkundige, installatie- en onderhoudstechnisch vlak is allemaal in huis. Zo kunnen wij het totaalonderhoud voor u uitvoeren of delen van het onderhoudsproces. Van dak tot straatwerk en van verwarming en koeling tot afvoer, legionella en installatie inspecties. Daarnaast wil AHA-Adviseurs een innovatief centrum zijn die met kennis, expertise en research mensen wil ontwikkelen tot professionals. De markt bedienen met wetenschappelijk onderbouwde kennis en onderzoeken speelt daarin een belangrijke rol.

INLEIDING

Steeds vaker zijn corporaties op zoek naar het bewust 'klantdenken'. Het verhuren van woningen en de daarbij horende processen worden steeds meer en nadrukkelijker afgestemd op de behoeften die de huurder heeft. Woonkwaliteit speelt hierin een belangrijke rol. Deze kwaliteit, samen met de waarden die voor de huurders van belang zijn geven richting aan de wijze waarop het woongenot vergroot kan worden.

Wonen, woonkwaliteit en woonfuncties raken de essentiële menselijke behoefte. Maslow heeft zich in zijn levenswerk veel bezig gehouden met de behoeften van mensen. Hij onderscheidt daarin vijf basisbehoeften:

- Fysiologische behoeften (*overleven; lucht, voedsel, slaap, ontspanning e.d.*);
- Veiligheid en zekerheid (*orde, regelmaat, rust tegen een chaotische wereld*);
- Behoeft er bij te horen (*sociaal contact, huisgenoten, burens e.d.*);
- Erkenning (*zelfrespect, het verkrijgen van succes en prestige*);
- Zelfontplooiing (*verantwoordelijkheid nemen en dragen, creativiteit e.d.*).

Later, in 1968, voegt Maslow in zijn studie nog twee essentiële behoeften toe aan zijn werk: de cognitieve en esthetische behoeften van de mens.

Met de cognitieve behoeften bedoeld Maslow de behoefte van de mens om alles te willen weten, te doorgronden en te begrijpen. Met de esthetische behoefte geeft hij aan dat de mens op zoek is en altijd zal willen streven naar schoonheid.

Belangrijk is om met het aanbieden van 'woonfuncties' rekening te houden met deze essentiële menselijke behoeften. Hierin zal de corporatie dus moeten voorzien. Het zijn de behoeften om te overleven, behoefte aan verbondenheid, zoektocht naar sociaal contact, burens, vereenzelving met een leefomgeving en de behoefte om zich te ontwikkelen. Al deze verschillende soorten dragen bij aan de behoefte van de mens om veiligheid en zekerheid te krijgen die controle en regulering van het bestaan moet geven.

Elk mens zal, om dit streven te willen bereiken, overlast en gevoelens van onveiligheid willen voorkomen.

Wonen

Door de eeuwen heen wordt aan het begrip 'wonen' veel verschillende betekenissen gegeven. Wonen is het geven van permanente huisvesting een sociale plaats voor het gezinsleven, vaak ook een scheiding tussen werken en wonen. Rybczynski vergelijkt de ontwikkeling van het wonen met een 'ui'. De woningen die tegenwoordig gebouwd worden hebben verschillende fasen doorgemaakt die hij vergelijkt met de rokken van een ui. Hij constateert dat in de 17^e eeuw de woning een plek is voor privacy. In de 18^e eeuw is de woning een plek voor ontspanning en rust. Mede door de opkomst van nieuwe technologieën wordt er in de 19^e eeuw nadruk gelegd op het faciliteren van de woningen. Dit komt door de opkomst van verlichting, ventilatie en verwarming. In de 20^e eeuw wordt steeds meer nadruk gelegd op de efficiency en het gemak. In de overgang naar de 21^e eeuw wordt steeds meer nadruk gelegd op de informatisering in de maatschappij. Ook wordt steeds meer nadruk gelegd op de kwaliteit van de woon- en leefomgeving van de woning. De woning functioneert als een plaats waar mensen ongedwongen, in rust, zich kunnen afsluiten van de gejaagdheid en hectiek van de maatschappij.

Het is dus van belang om deze belangen en waarden van het wonen te ontrafelen vanuit het oogpunt van de gebruiker.

1 ADVIES TOEKOMST

1.1 Bestaande situatie

1.1.1 Installatie en bouwkundige gegevens

Bouwkundig	
Dichte delen	Ongeïsoleerde spouwmuur Rc 0,36 m ² K/W, ongeïsoleerde bg vloer Rc 0,15 m ² K/W, licht geïsoleerd Rc 1,97 m ² K/W
Beglazing	Deels dubbel, deels enkel
Kierdichting	Nee
Installaties	
Ventilatie	Geheel natuurlijke ventilatie
Warmteopwekking	Individuele Vr-ketel
Tapwaterverwarming	Keukengeiser

1.1.2 Kwaliteit en knelpunten

Bouwkundig	--	-	0	+	++	
A. Toekomstwaarde						-- slecht
A.1 locatie en woonomgeving						- matig
A.2 Bruikbaarheid/flexibiliteit		-				0 neutraal
A.3 Uitstraling/imago/identiteit		-				+ redelijk
B. Gebruikskwaliteit						++ goed
B.1 Toegankelijkheid		-				uitgangsniveau
B.2 Veiligheid			0			
B.3 Technische staat		-				
C. Gezondheid						
C.1 Gezondheid	--					
C.2 Comfort			0			
D. Energetische kwaliteit		-				

BRUIKBAARHEID/FLEXIBILITEIT: de totale oppervlakte is beperkt. Bovendien zijn de verschillende vertrekken ook beperkt van afmeting. Eenvoudige samenvoeging van vertrekken kan alleen door daar een andere kamer voor op te offeren, wat de doelgroep van de woningen beperkt.

UITSTRALING/IMAGO/IDENTITEIT: in de vroeg naoorlogse periode zijn er karakteristiek portieken gebouwd. Daarna wordt het veel van hetzelfde.

TOEGANKELIJKHEID: de woningen zijn toegankelijk via een portiek en er is geen lift voorhanden.

VEILIGHEID: er zijn geen inbraakwerende voorzieningen getroffen. Er is een gezamenlijke toegang maar de hoeveelheid personen die daar toegang toe heeft is beheersbaar.

TECHNISCHE STAAT: vanwege de leeftijd aandacht voor gas en elektraleidingen. Verdere staat is afhankelijk van het in de tijd gepleegde onderhoud (zie rapport van TALEN Vastgoed).

GEZONDHEID: de combinatie van lokale verwarming en natuurlijke ventilatie is niet wenselijk.

COMFORT: er is sprake van beperkt comfort. De ruimte in de woning is beperkt, tochtverschijnselen komen voor. Bij balkons en gevelbanden sprake van koudebruggen.

ENERGETISCHE KWALITEIT: woningen beschikken over VR ketels. Vanwege de beschikbare ruimte is het lastig om hier grote aanpassingen op te doen.

1.2 Geadviseerd scenario

Geadviseerd kan worden om de door te exploiteren met maximaal 25 jaar. Om de woningen, bij een exploitatietijd van meer dan 30 jaar, te laten voldoen aan de wooneisen van de woonconsument worden vraagt grote aanpassingen.

Enkele van de aanpassingen zijn:

- Plattegrondwijzigingen: vergroten van verblijfsruimtes zoals de woonkamer en de hoofdslaapkamer met behoud van drie slaapkamers;
- Vergroten badkamer, toilet en keuken;
- Verbeteren van uitrusting in de woning door vervangen sanitair en moderne keuken;
- Lift bij trappenhuis plaatsen om toegankelijkheid te vergroten;
- Technische staat verbeteren om een levensduurverlenging van 40 jaar mogelijk te maken;
- Toepassen van vraaggestuurde mechanische ventilatie om binnenluchtkwaliteit te verbeteren;
- Vervangen van collectieve externe warmte leverancier voor woninggestuurde verwarming om hygrische klimaat op niveau te brengen met behulp van duurzame energievoorzieningen;
- Energieconcept toepassen waardoor een energie-index van 0,65 en een energielabel A+ gehaald wordt.
- Vervangen van kozijnen voor FSC houten kozijnen voorzien van politiekeurmerk;
- Uitbuiken van gevel om plattegrondwijzigingen te kunnen realiseren;
- Entree aanpassen naar eisen huidige tijd.

Omdat deze aanpassingen veel geld en verhuizing van huidige bewoners noodzakelijk maakt ligt het doorexpluiten met maximaal 25 jaar voor de hand.

1.2.1 Maatregelen

Onderdeel	Maatregelen	Kosten	Totaal
Veiligheid	Rookmelders aanbrengen	€ 45,= [/woning]	€ 3.600,=
	Gelaagd glas conform NEN 3568	€ 850,= [/woning]	€ 68.000,=
	Extra leuning aanbrengen in trappenhuis	€ 9360, [/portiek]	€ 56.160,=
	Anti slip vloer		
Entree	Elektrische deurdrangers	€ 2.200,= [/woning]	€ 176.000,=
	Verlichting		
	Wanden reinigbaar maken		
	Bewegwijzering		
	Postkasten vernieuwen		
	Bellentableau met videofoonfunctie		
Keuken	Uitrusting vernieuwen.	€ 2.200,= [/woning]	€ 176.000,=
Badkamer	Uitrusting vernieuwen.	€ 5.800,= [/woning]	€ 464.000,=
Toilet	Uitrusting vernieuwen.	€ 1.800,= [/woning]	€ 144.000,=
Installatie	Vraaggestuurde ventilatie (CO2/klok) middels natuurlijke toevoerroosters en mechanische afvoer.	€ 10.750,= [/woning]	€ 860.000,=
Woning	Woningscheidende wanden geluidsreducerend isoleren met behulp van voorzetwanden.	€ 750,= [/woning]	€ 60.000,=
Energetische wijzigingen	Dubbelglas vervangen door HR ++	€ 1.056,= [/woning]	€ 84.480,=
	Buitengevel spouwmuur na-isoleren	€ 716,= [/woning]	€ 57.280,=
	Dakisolatie aanbrengen	€ 6.906,= [/woning]	€ 82.872,=
	VR cv-ketels vervangen door HR 107 ketels	€ 2.506,= [/woning]	€ 200.480,=
Totaal raming kosten (80 woningen Landsherenkwartier)			€ 2.257.871,=

1.2.2 Gerealiseerd profiel

Bouwkundig	--	-	0	+	++	
A. Toekomstwaarde						-- slecht
A.1 locatie en woonomgeving						- matig
A.2 Bruikbaarheid/flexibiliteit			0			0 neutraal
A.3 Uitstraling/imago/identiteit			0			+ redelijk
B. Gebruikskwaliteit						++ goed
B.1 Toegankelijkheid						uitgangsniveau
B.2 Veiligheid						
B.3 Technische staat						
C. Gezondheid						
C.1 Gezondheid						
C.2 Comfort						
D. Energetische kwaliteit						

BRUIKBAARHEID/FLEXIBILITEIT: door technische aanpassingen wordt de woning verbeterd. Vergroten woonkamer is mogelijk ten koste van de derde slaapkamer

UITSTRALING/IMAGO/IDENTITEIT: de gevel blijft ongewijzigd. Portieken krijgen een andere uitstraling waardoor het imago verbeterd. Door het niveau van de technische kwaliteit te verbeteren voor doorexplotatie van ca 25 jaar wordt uitstraling ook vergroot.

TOEGANKELIJKHEID: de woningen zijn toegankelijk via een portiek en er is geen lift voorhanden. De woning lijft daardoor moeizaam toegankelijk.

VEILIGHEID: veiligheid wordt op meerdere punten verbeterd, waaronder politiekeurmerk entree, brandmelders, verlichting en aanpassing entree.

TECHNISCHE STAAT: wordt door exploitatietermijn op niveau gebracht.

GEZONDHEID: door vraaggestuurde ventilatie wordt een gezond binnenklimaat gecreëerd.

COMFORT: thermisch comfort wordt verbeterd door isolatie en daarop afgestemde installatie.

ENERGETISCHE KWALITEIT: door toepassing van het pakket met energetische wijzigingen is minmaal een B-label mogelijk.

2 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

2.1 Conclusies

De woonkwaliteit is op basis van voorgeschreven en gewenste eisen niet slecht. In tegenstelling tot de zijn hier de portieken veiliger en schoner. Toch zijn hier ook enkele portieken die niet af te sluiten zijn. Dit veroorzaakt een onveilig gevoel doordat er jongeren in de portieken gaan hangen.

In de portieken en bergingen missen primaire maatregelen die de veiligheid vergroten. Er ontbreken inbraakwerende toepassingen terwijl er twee meldingen zijn geweest van inbraak in de bergingen. Normaal gesproken horen de bergingen ook tot het semi-openbaar domein maar door het falen van de toegangsdeuren zijn de bergingen benaderbaar door iedereen. Door de donkere nis achter de trap en gangen van de bergingen is het onveilig.

De woonkwaliteit in de woningen is ook niet slecht te noemen. De gedateerde badkamer en het toilet roepen de meeste weerstand op. Deze zijn in 1993 gerenoveerd maar niet naar de eisen van de huidige tijd. Het ontbreken van mechanische ventilatie en een afzuiging in de keuken is ook een gemis. In de badkamer kan onvoldoende geventileerd worden waardoor tochtverlast en schimmel ontstaat. In de woning ontbreekt een goede kierdichting. De tocht die hier ontstaat wordt door het merendeel van de bewoners als klacht gemeld. Dit evenals de gehorigheid van de woning. Het doortrekken van het toilet bij de naastgelegen burens is goed te horen. Spraak, tv, en contactgeluid is letterlijk te volgen in de naastgelegen woning. De woningen zijn voor de rest ruim en er is voldoende lichtinval.

2.2 Aanbevelingen

Belangrijkste aanbeveling is het verbeteren van de luchtkwaliteit in de woningen, het opheffen van de tochtproblemen en het vergroten van de veiligheid.

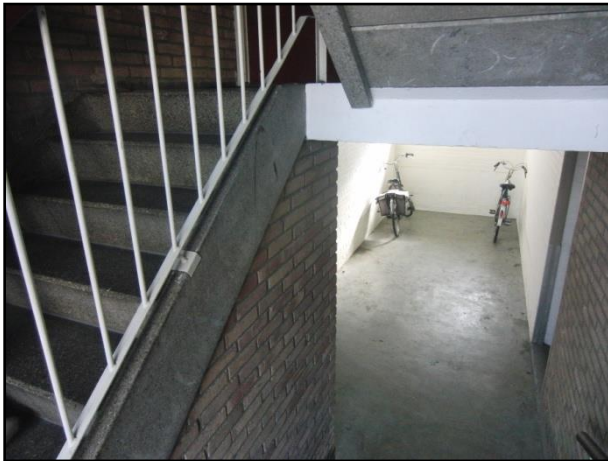
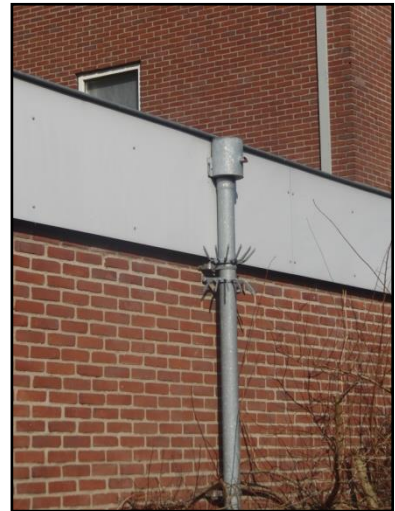
In het semi-openbaar domein wordt de veiligheid vergroot als er een spiegel aangebracht wordt waardoor zicht is op de bergingen. Ook het aanbrengen van meerdere slagvaste armaturen is raadzaam. Diverse toegangsdeuren van de portieken zijn permanent open. Daar moet de afsluitingsmogelijkheden weer hersteld worden.

In de portieken en in de woningen moet het glas vervangen worden conform NEN 3569. Het renoveren/vernieuwen van de badkamer en het toilet, vergroot de gebruikerskwaliteit. Deze zijn erg gedateerd. Belangrijk bij het aanpakken van de badkamer is het toepassen van mechanische ventilatie. Deze moet ook aangebracht worden in de keuken. Door het toepassen van mechanische ventilatie zal schimmelvorming in de badkamer sterk verminderen of helemaal verdwijnen. Als laatste is het aanbrengen van betere kierafdichting bij draaiende delen gewenst. Om het akoestisch comfort in de woningen te vergroten is het aan te bevelen om voorzetwanden te plaatsen bij de woningscheidende wand. Dit moet de gehorigheid in de portieken verminderen.



Zichtbaar op bovenstaande foto's:

- De hoeveelheid ruimte voor de speelvoorzieningen zijn onvoldoende benut.
- graffiti.
- Straatmeubilair is spaarzaam toegepast maar erg vervuild.
- Bestratingen in de woonomgeving zijn valgevaarlijk, verzakt en vervuild en zijn niet onthoekt.



Zichtbaar op bovenstaande foto's:

- Groenvoorziening achter de flatten;
- Deur van de ene entree is geschilderd de andere niet;
- Verschillende entrees staan permanent open;
- Hemelwaterafvoer beschermt tegen opklimming;



Zichtbaar op bovenstaande foto's:

- Hellingbaan naast de trap is erg breed, de trap is moeilijk beloopbaar.
- Tussen de borstwering en de leuning is teveel ruimte waardoor er valgevaar ontstaat.
- Door overlast van duiven wordt gaas gespannen bij de balkons aan de achterzijde.



Zichtbaar op bovenstaande foto's:

- Sanitair is erg gedateerd en door het ontbreken van mechanische ventilatie ontstaat veel schimmelvorming. Houtachtige materialen worden vochtig en leidingen beginnen te roesten.



▪ AHA-Adviseurs
▪ Patrijs 29
▪ 7951 VG Staphorst

▪ T 0522 46 09 95
▪ F 0522 46 05 15

▪ info@aha-adviseurs.nl
▪ www.aha-adviseurs.nl