

Beste Bas, Martin en Lotte,

Bij de in december door KBnG gehouden enquête heeft ongeveer de helft van de terugkerende huurders een voorkeur voor KBnG Model 1+ aangegeven, de andere helft een voorkeur voor KBnG Model 3. De voorkeur voor Model 1+ is vooral ingegeven door de voordelen van de oude plattegronden en het hoge afwerkingsniveau dat in 1933 nog standaard was: authentieke elementen als marmeren schouwen, schuifdeuren met glas-in-lood, paneeldeuren, sierlijsten — voor zover nog aanwezig. De voorkeur voor Model 3 is ingegeven door, kort samengevat, het grotere wooncomfort van wat feitelijk een nieuwbouwwoning is.

Voor beide gezichtspunten is veel te zeggen. Wat mij betreft ligt de oplossing voor de hand: een synthese van Model 1+ en Model 3. Ik heb hiervoor een concreet voorstel dat ik Variant 33 heb genoemd. Mogelijk zal jullie eerste reactie zijn: "Dit gaan we dus echt niet doen", maar ik verzoek jullie om het onderstaande aandachtig door te nemen en vervolgens op zijn merites te beoordelen.

Verbetering Model 3: Variant 33

Kort samengevat behelst Variant 33 het zoveel mogelijk terugbouwen van de originele plattegronden van 1933 volgens de bouwkundige en energetische standaarden van Model 3. Voor de duidelijkheid, ook in Variant 33 worden de woningen achter de gevel dus gesloopt en volledig nieuw opgebouwd. In feite is Variant 33 een nieuwe set plattegronden voor Model 3.

Ik heb de HKT-woningen eens omschreven als "gezellige, onpraktisch ingerichte huizen", maar toen ik eind vorig jaar de plattegronden van CHNL en KBnG voor mijn eigen benedenwoning (Talmastraat 68B) ging vergelijken met de originele plattegrond uit 1933 viel het me op hoe *buitengewoon praktisch* de oude indeling feitelijk is.

De kern van Variant 33 is het terugbouwen van de kamers en-suite ("voortussen-achter"), inclusief twee stel schuifdeuren met inbouwkasten links, rechts en boven ieder stel. En, belangrijk: een gang daarnaast.

Waarom moet dit behouden blijven?

Door het "gang + kamers-en-suite"-concept is geen enkele andere plattegrond zo flexibel voor de bewoner als de plattegrond van 1933. Geen andere plattegrond is zo gemakkelijk aan te passen aan de individuele voorkeuren. Het handhaven van een gang naast de kamers is hier een onlosmakelijk onderdeel van, want die gang zorgt ervoor dat er geen verkeer door de tussenkamer hoeft. Dergelijk verkeer vermindert de waarde van zo'n tussenkamer

aanzienlijk omdat die dan eigenlijk niet meer als volwaardige kamer kan worden gebruikt. In alle plattegronden van Model 3 is de tussenkamer feitelijk alleen te gebruiken als keuken of hal.

Variant 33 is de meest elegante en optimale oplossing: de voordelen van het oude (plattegrond) worden gecombineerd met de voordelen van het nieuwe (bouwkundig en energetisch hoogwaardig). Deze voordelen zijn er dus voor zowel de bewoners als voor Vestia. Ik merk daarbij op dat de plattegronden van Model 3 dankzij de suggesties van de BC feitelijk al deze richting opgaan door in ieder geval de doorzonkwaliteit terug te brengen.

Ik heb hierover uitgebreid met Vera overlegd. Ze heeft op mijn verzoek Variant 33 als idee voorgelegd aan KBnG en die zien geen bouwtechnische of wettelijke bezwaren. Ze heeft ook haar vader (Peter Godijn, architect) om commentaar gevraagd om bezwaren in beeld te krijgen. Het resultaat van dit alles is verwerkt in de onderstaande concretisering.

De voordelen van Variant 33 op een rijtje:

- Energetisch, bouwkundig en qua wooncomfort hoogwaardig (want gebouwd volgens de standaarden van Model 3).
- Een plattegrond die flexibeler is dan enige andere plattegrond. Er kan voor, in het midden of achter worden geslapen, gewoond, gewerkt, gestudeerd of gespeeld, geheel naar believen.
- Middels de schuifdeuren kan de leefruimte worden aangepast tot 1, 2 of 3 kamers.
- De doorzonkwaliteit blijft optimaal behouden (schuifdeuren met glas).
- Met badkamers aan de portiekzijde van de woningen wordt de doorzonkwaliteit niet nodeloos verminderd.
- In tegenstelling tot een grote berging midden in het woongedeelte (Model 3) zorgen de inbouwkasten rond de schuifdeuren eveneens voor optimale doorzonkwaliteit en verdelen bovendien de bergingsruimte op een praktische manier over de woning, waarbij een minimale hoeveelheid leefruimte verloren gaat.
- Kamers-en-suite hebben een luxe, klassieke uitstraling die nog steeds wordt gewaardeerd. Zie bijvoorbeeld [hier](#).
- De 'ziel' van het huis (architectonisch-historisch) blijft behouden.
- Met de voorgaande twee punten kan Vestia publicitair goede sier maken: er kan, mogelijk terecht, worden beweerd dat dit een primeur is in de renovatiepraktijk van vooroorlogse sociale-huurwoningen.
- In de onderhandelingen kan Variant 33 het pleit tussen Model 1+ en Model 3 definitief en bevredigend beslechten: er komt eenvoudig terug wat er was, maar dan beter. Het lijkt mij het ultieme compromis waarbij alle partijen tevreden kunnen zijn (in tegenstelling tot het soort compromis waarbij alle partijen ontevreden zijn).

Zijn er ook nadelen? Jazeker, maar die zijn mijns inziens niet doorslaggevend:

- De plattegronden van 1933 maximaliseren het leefgedeelte en

minimaliseren de ruimte voor keuken, badkamer en toilet. Huurders die bijvoorbeeld een grote keuken of badkamer willen zullen dit als een nadeel zien. In de plattegronden van Model 3 gaat relatief veel ruimte verloren aan badkamers die weinig aan het woongenot toevoegen (loze ruimte door vrijwel vierkante vloer). Wat de keukens betreft zijn er wel mogelijkheden om die groter te maken, zie verder hieronder.

- Als ik naar mijn eigen benedenwoning kijk dan is er in feite sprake van een driekamerwoning die waarschijnlijk verhuurd zal worden als een tweekamerwoning. Dit levert mogelijk een gering puntenverlies op. Maar aangezien Vestia voornemens is de huren sowieso tot het wettelijk maximum op te trekken vraag ik me af of dit voor de sociale huurwoningen (kerntaak Vestia) een zwaarwegend argument kan zijn. Wel zal Vestia voldoende punten willen om dat wettelijke maximum te kunnen bereiken. Dit lijkt geen probleem te zijn, zie verder hieronder.
- Wat Variant 33 mogelijk tegen zich heeft is het *beeld* dat het 'niet van deze tijd' zou zijn. Maar wat wel of niet 'van deze tijd' is kan pas over 20 jaar worden gezegd. Evengoed zou het een trend kunnen inluiden.
- Vermeende slechte verhuurbaarheid vanwege bovengenoemd beeld: gezien de structurele woningnood sowieso geen factor.
- De oude gedetailleerde afwerking, voor zover nog aanwezig, gaat volledig verloren. We mogen er althans vanuit gaan dat Vestia het te duur vindt om paneeldeuren, sierlijsten, schuifdeuren met glas-in-lood enzovoorts in oude luister terug te bouwen. Ook in 1933 was dit allemaal al prefab-werk, maar we mogen gerust aannemen dat de lokale goedkope productielijnen van toen niet meer bestaan. Technisch is er natuurlijk geen enkel beletsel. Het zou interessant kunnen zijn om eens te onderzoeken of Vestia hiervoor een restauratiesubsidie of -fonds zou kunnen aanspreken. Hier kunnen we echter niet vanuit gaan. De afwerking zal dus armetierig zijn in vergelijking met 1933.
- Wat de authentieke elementen betreft is hergebruik van zaken als paneeldeuren, schuifdeuren en zelfs marmeren schouwen mijns inziens een serieuze overweging waard. Deze elementen zouden kunnen worden gedemonteerd, verzameld, opgeknapt en teruggebouwd. Ook dit heeft een publicitaire waarde en het verhoogt bovendien de waarde van de woningen. Omdat deze elementen niet overal meer aanwezig zijn zal hergebruik echter niet mogelijk zijn voor alle 61 woningen.

Wat mij betreft wordt Variant 33 over het hele blok uitgerold, maar het is natuurlijk evenzeer mogelijk om een combinatie van Variant 33 en andere plattegronden van Model 3 te realiseren. Dit zou voor Vestia aantrekkelijk kunnen zijn, en wellicht ook voor sommige huurders.

Variant 33: Plattegronden

Talmastraat

Hieronder het resultaat van een beetje knip- en plakwerk: van links naar rechts schetsen voor een benedenetage, etage en zolderetage volgens Variant 33:



Ter referentie hieronder dezelfde etages volgens Model 3:



Opmerkingen bij de drie Variant 33 plattegronden:

- Een belangrijk verschil met de plattegronden van Model 1+ is de doorgang van de gang naar de keuken (doorzonkwaliteit). De badkamers zijn kleiner dan in Model 3, maar nauwelijks kleiner dan in Model 1+.
- Omdat het doel van dit knip- en plakwerk vooral het vinden van ruimte voor badkamers was, is de 1½-etagewoning hier buiten beschouwing gelaten: daar is op de halve zolderetage voldoende ruimte voor een badkamer (zie Model 3, de plattegronden T3E en T3F).
- In de middelste schets (etage) is er waarschijnlijk ook bij de badkamer een afvoerschacht nodig (wit vak met kruis).
- De grootte van de keukens verschilt hier behoorlijk om te laten zien wat er zo'n beetje mogelijk is. Bij de benedenetage (links) is de keuken even groot als de huidige keukens in de benedenwoningen (Talmastraat. De keukens zijn daar iets groter dan in de benedenwoningen in de De Kempenaerstraat). De keuken op de etagewoning is hier dus een stuk groter uitgevallen. De keuken op de zolderetage is korter maar iets breder, en al met al aan de kleine kant. Een gecombineerde toilet/badkamer zou de keuken hier groter kunnen maken. De tussenkamer moet dan naar voren worden geschoven. Voor alle drie de plattegronden geldt uiteraard dat een open keuken mogelijk is.
- Bij de benedenetage (links) heb ik de ingebouwde keukenkast uit 1933 in

ere hersteld. Dit zou uiteraard ook op de etage mogelijk zijn. Dit zou mijn voorkeur hebben.

- Om ruimte te winnen zouden de toiletten kleiner kunnen worden gemaakt door het wasbakje te schrappen of kleiner en diagonaal in een hoek te monteren. Dit zou mijn voorkeur hebben.
- Bij de bovenwoning van Model 3 valt de enorme inpandige berging op: "voldoet aan bouwbesluit nieuwbouw". Op de zolderetage van Model 3 is die berging een stuk kleiner, maar ook die "voldoet aan bouwbesluit nieuwbouw." In model 33 zorgen de inbouwkasten bij de schuifdeuren voor berging. Daarbij kunnen eventueel in de tussenkamer één of desgewenst twee extra bovenkasten worden gerealiseerd boven de schuifdeuren: dus berging in de hoogte, tegen het plafond. De bestaande bovenkasten (1933) zijn nu veelal niet meer dan stouwruijnte, maar in Variant 33 kunnen daar legplanken en deuren in worden aangebracht. Verder kan in de benedenwoning onder de trap waarschijnlijk nog bergingsruimte worden gerealiseerd.

Tot zover Variant 33 voor de Talmastraat. De woningen in de Heemskerkstraat heb ik buiten beschouwing gelaten vanwege de zeer afwijkende plattegronden. Het moge duidelijk zijn dat ik ook daar voorstander ben van het zoveel mogelijk terugbouwen van de originele plattegronden. De Model 1+ tekeningen van KBnG geven hiervoor een goede indruk.

De Kempenaerstraat

De situatie in de De Kempenaerstraat is lastiger. Met name de voorgevel, met een raampartij over de hele breedte, maakt het moeilijker om een gang te realiseren die de tussenkamer geheel vrij houdt van verkeer.

- **Benedenetape**



Hier is het eenvoudig, eigenlijk hetzelfde als in de Talmastraat. De keuken is hier een pietseltje kleiner dan de huidige situatie, maar die is wel groter te maken. Een open keuken is uiteraard mogelijk. Omdat er onder Model 3 nieuwe achtergevels komen is er eigenlijk meer speelruimte om de muur tussen achterkamer en keuken te plaatsen. Dit geldt ook voor de Talmastraat. Net als in de Talmastraat kan er ook hier waarschijnlijk onder de trap nog bergruimte worden gerealiseerd.

• Etage



Drie schetsen voor de etages. Net als bij de Talmastraat zijn de anderhalve-etagewoningen hier buiten beschouwing gelaten. Alleen links en midden is het gelukt de tussenkamer vrij te houden van verkeer. Links heb ik daarvoor de schacht moeten verplaatsen (het witte vak met kruis). Dat heeft wel consequenties want die moet op alle verdiepingen op dezelfde plek zitten. Op de benedenetage is de schacht op zich wel te verplaatsen. In de middelste en rechter schets heb ik een extra schacht moeten plaatsen, wat natuurlijk niet efficiënt is. Bovendien moet die extra schacht ook door de zolderetage. Al met al is het vrijhouden van de tussenkamer hier dus lastiger dan in de Talmastraat.

Laten we het principe van de "vrije tussenkamer" los dan is er meer mogelijk, vooral met een grotere gecombineerde toilet/badkamer:



Vooraf in de linker schets is er opeens een zee aan kastruimte. Slapen kan eigenlijk alleen nog in de voorkamer, dus het sterkste of meest praktische argument voor Variant 33, de flexibiliteit in het gebruik van de kamers, is hier tenietgedaan. Een dergelijke indeling is uiteraard ook mogelijk in de Talmastraat. In de rechter schets biedt de gang ook toegang tot de voorkamer. De schacht zit hier op de juiste plaats. Rechts een dichte keuken.

- Zolderetage



Hierboven en hieronder zijn de indeling en afmetingen van de etage overgenomen, dus de schachten zouden wel mooi boven elkaar komen.



Tot slot, voor de duidelijkheid: ik ben geen architect en ben niet opgeleid in die richting (wel heb ik vijf jaar kunstacademie achter de kiezen). Een architect zal uiteraard in staat zijn eventuele knelpunten aan te pakken.

Puntentelling en maximale huurprijzen: een vergelijking

Om in beeld te krijgen wat voor maximale huurprijzen er aan de verschillende renovatiemodellen hangen heb de [huurprijscheck](#) van de Huurcommissie geraadpleegd. Daarbij heb ik de gegevens van mijn eigen benedenwoning (Talmastraat 68B) ingevoerd.

Geen grote verschillen

Daarbij heb ik de gegevens ingevoerd van Variant 33, KBnG Model 3 en KBnG Model 1+. Korte samenvatting van wat volgt onder de kop "Resultaten Huurprijscheck": er zijn geen grote verschillen in de maximale huurprijzen:

- Variant 33: € 940,13 kale huur (160 punten)
- Model 3: € 977,03 kale huur (166 punten)
- Model 1+: € 921,70 kale huur (157 punten)

Deze huren vallen dus ruim boven de wettelijke maximale sociale huurgrens van € 737,14 (kale huur, 2020). Voor Vestia is het gunstig dat de huren zo hoog uitvallen want dat betekent dat er op de langere termijn nog "groei in zit" — het is op zich diep treurig maar zo staan de zaken er dus voor op de sociale woningmarkt.

Resultaten Huurprijscheck

Variant 33 (benedenwoning Talmastraat)

Voor de kamers, badkamer en oppervlaktes heb ik de KBnG tekening van Model 1+ gebruikt (type T1A). Ik heb de voorkamer als slaapkamer gerekend en de tussenkamer als "tussenkamer". Ik ben uitgegaan van een A+ energielabel en van verwarmde ruimtes, inclusief gang, keuken en douche. En van nieuwbouw/hoogrenovatie met centrale verwarming. Voor sommige zaken moest ik er een slag naar slaan, zoals extra tegels in de keuken. Ik heb daarvoor mijn eigen tegelwandje op de muur met de woonkamer genomen (dat niet verplicht is. Minder dan 1 punt verschil). Ook heb ik een ingebouwde keukenkast meegeteld (minder dan 1 punt verschil). Ook meegeteld is de 'beschermd stadsgezicht' status (geen punten maar wel 15% toeslag!). Totaal kom ik dan op 160 punten, goed voor een kale huur van € 940,13 per maand.

Mijn achtertuin met schuur is goed voor 13 punten. Zonder achtertuin is het dus 147 punten, of € 860,20 kale huur per maand. Dat scheelt dus een hoop. Dit geeft wel een goede indicatie voor een etagewoning: plakken we er in plaats van een tuin met schuur een Model 3 balkon aan, goed voor 7 punten, dan wordt het totaal dus 154 punten, goed voor een kale huur van € 903,22 per maand. Met luxe sanitair in de badkamer (2 punten) en keuken (2 punten) en een aanrecht langer dan 2 meter (3 punten) zou Vestia het puntenaantal nog met 7 punten op kunnen krikken zodat er nog wat meer groeipotentieel zit in de huurprijs. Dus dat zou dan voor een etagewoning ongeveer 161 punten zijn: € 946,27 kale huur schoon aan de haak.

Model 3 (KBnG type T3A)

Invoergegevens als voor Variant 33, met de indeling en afmetingen voor kamers etc. van KBnG type T3A. Dat resulteert in 166 punten, ofwel een kale huur van € 977,03 per maand. Verschil met Variant 33: iets grotere kameroppervlakken.

Model 1+

Eigenlijk is het enige verschil met Variant 33 het energielabel: A in plaats van A+. Dat scheelt drie punten (score 157 punten), dus de kale huur van mijn huis komt dan op € 921,70. Aantekening: er is enige onzekerheid over hoe de 1+ renovatie moet worden vertaald naar het formulier van de huurprijscheck,

bijvoorbeeld of bij een Model 1+ woning "de energieprestatie op het niveau is gebracht van een nieuwbouwwoning zoals bepaald in het Bouwbesluit 2012, een zogeheten hoogniveau renovatie." In bovenstaande berekening ben ik hier vanuit gegaan vanwege het A label. Er kan ook een beperktere renovatie worden ingevuld, maar dan moet ik de kosten per woning weten. Het formulier rekent vanaf € 10.000. Vul ik dat in dan kom ik op 159 punten, of een kale maandhuur van € 934,00. Vreemd genoeg dus meer dan wanneer hoogrenovatie wordt ingevuld.

WOZ-waarde

Bij de huurprijscheck heb ik de huidige WOZ-waarde aangehouden (€ 176.000 per 1 januari 2018, benedenwoning Talmastraat uit 1933). Die waarde telt wel mee, maar toch beperkt. Maak ik er € 200.000 van, dan levert dat 4 extra punten op — één punt meer dan een lang aanrecht! Als hier hoogrenovatie/ nieuwbouw komt te staan heeft dat dus wel enige, maar geen dramatische invloed op de toekomstige puntentelling voor zover ik kan zien. Dit is voor de huidige (terugkerende) huurders verder niet relevant. Wel betekent het voor Vestia nog iets meer groeipotentieel in de huurprijzen.

Tot zover, met dank voor jullie aandacht en een

Vriendelijke groet,

Hans Boersma
Bewonerscommissie HKT