

Keuze vaak niet gebaseerd op investeringen en onderhoudskosten

Houten kozijnen in opmars in renovatieprojecten

Woningcorporaties stappen bij renovatie van hun woningbestand weer massaal over op houten kozijnen. Waar in de jaren 1980-1985 nog veel voor kunststof werd gekozen, zien woningeigenaren nu weer de vele voordelen van hout. Opmerkelijk is dat die keuze vaak niet gebaseerd is op uitgebreide berekeningen van investeringen en onderhoudskosten.

Carla Debets Bouwtekst

Vóór de woningrenovatie van 419 woningen in de wijk Grootstal in Nijmegen heeft Portaal een woonwensenonderzoek gehouden, waaruit tochtklachten als belangrijkste probleem naar voren kwam. Ook wilden de bewoners graag lagere energielasten en méér comfort. Om de woningen bovendien meer uitstraling te geven, werd besloten de gevels grondig aan te pakken. De problemen met de kunststof gevelkozijnen werden geïnventariseerd: ze zijn niet meer te repareren bij defecten, er zijn geen onderdelen meer verkrijgbaar, ze zijn ongeschikt voor het plaatsen van HR++ isolatieglas, ze zijn erg inbraakgevoelig, ze zijn verkleurd, er zijn lekkages, afsluitrubbers zijn verweerd, er zijn tochtklachten en de kozijnen zijn onstabiel door een zwakke constructie. Al met al voldoende redenen om de kunststof kozijnen al voor het einde van de destijds verwachte levensduur van 30 jaar te vervangen. Mede omdat Portaal van mening is dat alle woningen na renovatie weer moeten voldoen aan een bepaalde basiskwaliteit, mét HR++ isolatieglas en inbraakwerend hang- en sluitwerk.

Bewust weer hout

'Hout kun je tenminste herstellen, bijvoorbeeld na een inbraak. Bij kunststof moet dan meteen het hele kozijn worden vervangen. Bovendien waren de kunststof kozijnen die wij toepasten sowieso veel inbraakgevoeliger. Dat kwam ook als één van de belangrijkste punten naar voren uit een inventarisatie onder de bewoners voordat we gingen renoveren.' Aan het woord is Jolanda Martens, projectleidster klant- en gebiedsbeheer bij Portaal in Nijmegen. Bij de renovatie in Grootstal worden nét de laatste kunststof kozijnen verwijderd en vervangen door houten kozijnen. De snelheid waarmee de kunststof kozijnen uit de gevels worden gesloopt, is illustratief voor de kwaliteit ervan. De woningen waren oorspronkelijk voorzien van houten kozijnen, maar de toenmalige Woningbouwvereniging Nijmegen ging bij de renovatie in 1985 'om' na beloftes van de kunststofindustrie; vooral over het aspect 'onderhoudsarm', net als vele andere woningbouwverenigingen. Portaal koos bij de vervanging heel bewust weer voor hout.

Martens: 'We hebben gewoon meer vertrouwen in hout. Na alle mooie verhalen én problemen van de kunststof kozijnen, willen we ook qua milieu weer kiezen voor een duurzaam product, dus voor FSC-hout.'

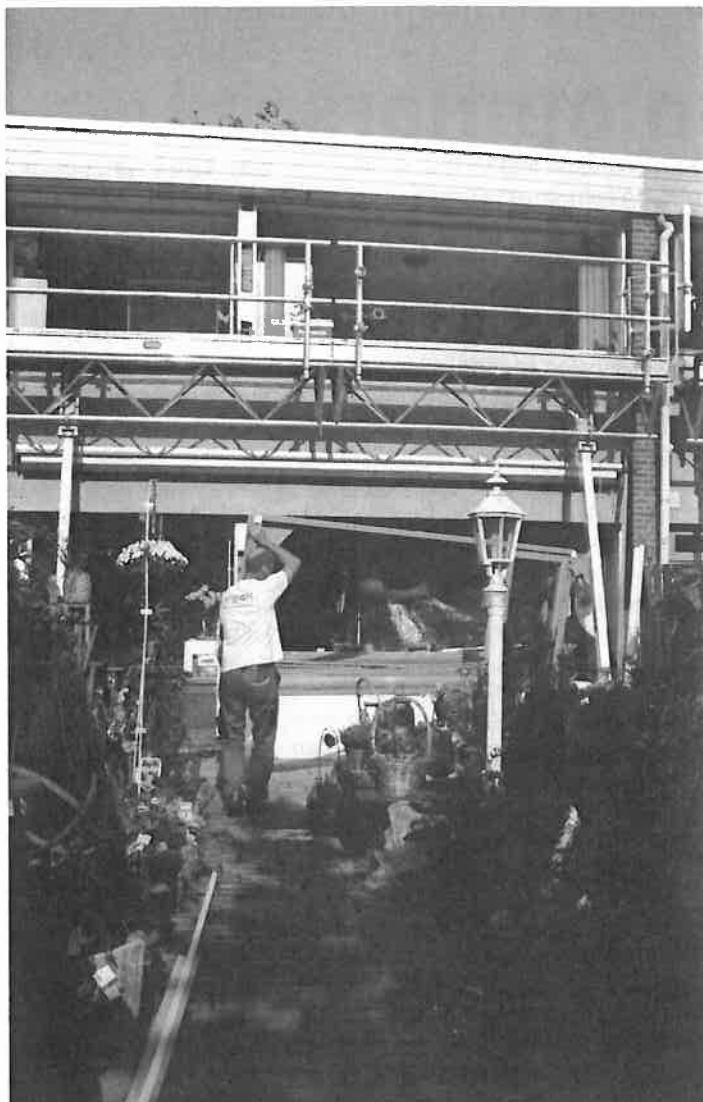
Met de nieuwe houten kozijnen wordt bovendien weer recht gedaan aan de oorspronkelijke architectuur. Het fraaie voordeurkozijn met het grote glasvlak met horizontale roedes naast de voordeur was destijds wel in kunststof nagemaakt, maar de vele grove profielen deden afbreuk aan de detaillering. De nieuwe kozijnen – in wit of grijs mét gekleurde voordeur, naar wens van de bewoners – moeten ervoor zorgen dat Grootstal weer minimaal 30 jaar vooruit kan.

Hout is te onderhouden

Brabant Wonen heeft in Den Bosch maar liefst drie woningbouwprojecten onlangs voorzien van houten kozijnen na verwijdering van de kunststof geveldelen. Eén van die projecten – 160 woningen aan de Van Broeckhovenlaan en omgeving – wordt binnenkort opgeleverd; de andere twee – 70 woningen aan de Generaal Rossiaan en 72 woningen aan de Copernicuslaan – zijn al in 2009 en 2010 voorzien van nieuwe houten kozijnen. Tussen 1983 en 1988 werden in deze projecten kunststof kozijnen aangebracht, die veel problemen opleverden. Órjan Game, teamleider Projectmatig Onderhoud bij Brabant Wonen, somt op: 'Vooral het technisch aanpassen aan steeds hogere eisen qua isolatie en inbraakveiligheid is in bestaande kunststofprofielen niet mogelijk. Daarbij heeft de oudere generatie kunststof nog geen profielen met koudebrugonderbrekingen. Ook zijn onderdelen zoals



Hout is bezig aan een opmars bij renovatie van kozijnen. Onder meer een betere uitstraling van de woningen blijkt een doorslaggevende keuzefactor



De vervanging van kozijnen bij een renovatie

hang- en sluitwerk niet meer voorhanden. Deels omdat fabrikanten inmiddels niet meer bestaan.'

Voor Brabant Wonen spelen dus vooral de veel betere mogelijkheden voor technische aanpassingen een rol om weer voor hout te kiezen. 'Daarnaast zorgen houten kozijnen voor meer uitstraling, met name in grondgebonden woningen', aldus Game. 'Dus zo snijdt het mes aan twee kanten. Weliswaar zijn kunststof kozijnen de laatste jaren sterk verbeterd, maar houten kozijnen hebben ook een grote ontwikkeling doorgemaakt. Zo kunnen we nu bijvoorbeeld voor duurzaam FSC-hout kiezen. Of voor Accoya-kozijnen. Dit is lange tijd te duur geweest, maar inmiddels een betaalbaar alternatief.'

Authentieke uitstraling

Accoya-kozijnen zijn bijvoorbeeld geplaatst in de 72 portieketage-woningen van Brabant Wonen, aan de Copernicuslaan. Hier waren het vooral ook esthetische overwegingen om bij de nieuwe renovatie weer te kiezen voor hout: de woningen hebben een authentieke uitstraling en zijn daarom één van de behouden projecten in de herstructurering van de wijk Bosveld. Nadrukkelijk is hier gekozen voor kozijnen van Accoya, in verband met de bereikbaarheid van de woningen op de verdiepingen.

'Waarom zou een houten kozijn trouwens geen 100 jaar mee kunnen?', vraagt Game zich af. 'Er zijn nu toch ook nog oude panden met oude houten kozijnen. Twee voorwaarden zijn daarbij van belang: een kozijn moet goed geconstrueerd zijn én goed worden onderhouden. En dan kunnen we een onderhoudsplan maken voor misschien wel 50 tot 75 jaar. Als we daarbij dan de

onderhoudscyclus van 5 naar 8 jaar oprekken, scheelt dat toch zo' 6 schilderbeurten. En echt slechte verfproducten bestaan inmiddels niet meer. Maar het is wel de combinatie hout en verf die het mo' doen.' Bij de renovatie van de flatwoningen kwamen ook de Frans balkonnetjes weer terug. Bij de renovatie met kunststof kozijnen waren deze vervangen door vaste ramen met dichte panelen eronder, maar nu zijn ze weer terug. Mooi in hout.

Inbraakveiligheid verhoogd

Aan de Bossche Van Broeckhovenlaan en omgeving wordt nog dr' gerenoveerd. Een grote kraan brengt de kant- en klare kozijnen (concept III) tot net voor de gevelopening waarna ze worden geplaatst. In 1983 werden bij de renovatie kunststof kozijnen en kunststof deuren aangebracht die nu allemaal weer worden vervangen door hout. Ook hier speelden onderhoudsklachten een rol, maar de kozijnen waren bovendien isolatietechnisch gezien ni' meer in orde.

Bij de keuze voor hout speelde duurzaamheid een rol, evenals de inbraakwering, waarbij gekozen is voor 2 of 3 sterren qua hang- e' sluitwerk én het voldoen van de houten gevelelementen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Opmerkelijk was dat Brabant Wone' na aanpak van andere woningen in hetzelfde project een seintje kreeg van de politie: het inbrekersgilde had zich in de wijk verplaatst. Naar woningen die nog wel eenvoudig waren open te breken!

Weer eigen onderhoud

Woningstichting Rochdale, met vestigingen in Amsterdam, Zaandam en Purmerend, rondde in 2010 het project Pro Patriastra' af, waar in 63 grondgebonden woningen de kunststof kozijnen zij' vervangen door houten kozijnen. Ook hier de inmiddels bekende problemen, zoals inbraakgevoeligheid en het feit dat er aan de kunststof kozijnen niet veel aan te passen viel. Van tochtverschijnselen hadden de bewoners niet veel last, maar wel van schimmelvorming. Dit bleek echter na onderzoek vooral het gevolg te zijn van koudebruggen in de gevels.

Rochdale heeft als belangrijkste argument om weer voor houten kozijnen te kiezen: de grote eigen onderhoudsdienst. Peter Prins, onderhoudsmanager, werkgebied Noord: 'Met een eigen onderhoudsdienst ben je veel flexibeler en kun je zelf afspraken maken met bewoners, als ze problemen hebben. De eigen onderhoudsmensen zijn sneller inzetbaar en bieden dus wel degelijk een meerwaarde. Daarom kiezen we bij renovaties ook weer voor houten kozijnen. Daar kunnen we tenminste zelf onderhoud aan plegen.'

'Met de houten kozijnen krijgt de kwaliteit en de uitstraling van d' woningen weer wat meer aandacht; bij de kunststof destijds was dit van ondergeschikt belang', vertelt Prins. 'Hiermee willen we o' bereiken dat de verhuurbaarheid van de woningen goed blijft. Daarbij hebben we gekozen voor FSC naaldhout kozijnen met betere verbinding onderdorpel en stijl, en stellen we hoge eisen

'Waarom zou een houten kozijn geen 100 jaar mee kunnen?'

aan de detaillering. Hierdoor verwachten we het onderhoud aan c' kozijnen te kunnen beperken. Samen met een goed verfsysteem kan het onderhoud en de cyclus van de schildersbeurten mogelijk opgerekt worden tot wel 8 jaar.'

Hoog op het verlanglijstje van de woningstichting staat een nog t' starten traject voor een goede afweging bij de keuze voor materialen voor kozijnen: hout, kunststof of aluminium. Prins: 'Or' de uiteindelijke keuze duidelijker te onderbouwen, maar ook om complexbeheerplannen beter op te kunnen stellen.'

Aantal VHE: 20, looptijd: 25 jaar, bedragen in euro's				Hout		Kunststof	
Kozijnvervang. (aanschaf)	2011			169,648.71			151,390.51
	2012						
	2013						
	2014						
Monitoring	2015	monitoring		820			0
	2016						
	2017				schoonmaken + was	10,680.17	21,180.17
	2018				bereikbaarheid	10,500	
	2019	1,1/2 beurt	14,662.37	25,162.37			
	2020	bereikbaarheid	10,500		monitoring		820
	2021						
	2022						
	2023	monitoring		820	schoonmaken + was	10,680.17	21,180.17
	2024				bereikbaarheid	10,500	
	2025						
	2026				monitoring		820
	2027	11/2 beurt	14,662.37	25,162.37			
	2028	bereikbaarheid	10,500				
	2029				schoonmaken + was	10,680.17	21,180.17
	2030				bereikbaarheid	10,500	
	2031	monitoring		820			
	2032				monitoring		820
	2033						
	2034						
	2035	1,1/2 beurt	14,662.37	25,162.37	schoonmaken + was	10,680.17	21,180.17
	2036	bereikbaarheid	10,500		bereikbaarheid	10,500	
Totaal				77,947.11			87,180.51
Totaal per woning				3,897.36			4,359.03
Totaal per woning per jaar				155.89			174.36
Afschrijving in 25 jaar			40%	67,859.48		90%	136,251.46
Afschrijving per woning per jaar				135.72			272.50
Totale kosten per woning inclusief afschrijving				291.61			446.86

Méer dan investeringskosten

De investerings- en onderhoudskosten van de afgelopen 25 tot 30 jaar aan de kunststof kozijnen zijn moeilijk te achterhalen. De (nog wel achterhaalde) investeringen variëren van 6300 tot 10.000 gulden per woning, maar de grote verschillen in woningtypes maakt deze cijfers onvergelijkbaar. En wat onderhoudskosten aan de kunststof kozijnen betreft, is nogal wat cijfermateriaal verloren gegaan, ofwel door samenvoegen/fuseren van woningbouwverenigingen, doordat destijds betrokken medewerkers er niet meer werken, door andere coderingen van werkzaamheden enzovoort. Opmerkelijk is ook dat de woningbouwverenigingen expliciet aangeven dat zij vóór de keuze van opnieuw kunststof kozijnen of houten kozijnen geen gedetailleerde – of zelfs maar grove – berekening hebben gemaakt van de investering en te verwachten onderhoudskosten. Örjan Game van Brabant Wonen reageert met: 'In het verleden hebben we dergelijke berekeningen wel eens gemaakt zodat we uit ervaring weten dat de verschillende materialen elkaar niet zoveel ontlopen, qua investering en onderhoudskosten.' Exacte cijfers ontbreken echter. En hoe kun je de nieuwe uitstraling van de woningen uitdrukken in euro's? De woningbouwverenigingen kijken duidelijk verder dan alleen de investerings- en onderhoudskosten.

Duurzaam hout, ook na 25 jaar

SWBV (voorheen SchildersWacht BV), een onafhankelijke organisatie van specialisten in vastgoedonderhoud, onderstreept

dat houten kozijnen veel duurzamer zijn dan kunststof kozijnen. Jan Liefink, commercieel technisch manager bij de landelijke organisatie: 'Hout is zeer duurzaam en gaat meer dan 50 jaar mee, terwijl kunststof na 25 jaar echt is afgeschreven en moet worden vervangen. In berekeningen gaat het vaak alleen om de aanschafprijs en onderhoudskosten. Na 25 jaar is bij houten kozijnen echter nog deelvervanging mogelijk; de restwaarde na 25 jaar is bij hout circa 60 procent, maar bij kunststof is de restwaarde na 25 jaar nul.'

'Moderne houten kozijnen hebben bovendien tegenwoordig nog maar zo'n drie onderhoudsbeurten in 25 tot 30 jaar nodig', voegt hij toe. 'Sommige opdrachtgevers kiezen echter nog steeds voor kunststof en baseren dit vooral op het feit dat ze dan niet hoeven te schilderen. Terwijl kunststof ook periodiek een was- en waxbeurt nodig heeft. Veel opdrachtgevers onderschatten dit en denken dat schilderonderhoud veel duurder is. Bij de moderne houten kozijnsystemen zoals deze nu door de timmerindustrie worden aangeboden, zijn echter geen volle schildersbeurten meer nodig. Deze systemen hebben namelijk 100 procent waterdichte verbindingen en er is goed gekeken naar de detaillering, bijvoorbeeld hoe het glas in het kozijn zit.'

In eerste instantie is een opdrachtgever goedkoper uit met de aanschaf van kunststof kozijnen, circa 5 tot 7 procent, schat Liefink. 'En hij denkt dat ook te zijn met de onderhoudskosten. Wordt echter het werkelijke onderhoud én niet te vergeten de afschrijving meegenomen in de berekeningen voor de komende 50 jaar, dan zijn houten kozijnen echt de beste keus.'