

KENNISBANK 2013

WILMA-BOUWSYSTEEM, TUNNELEN ALS UITVOERINGSMETHODE
Een serie over systeemwoningen -10-

Auteur: Martin Liebrechts, 3 januari 2013

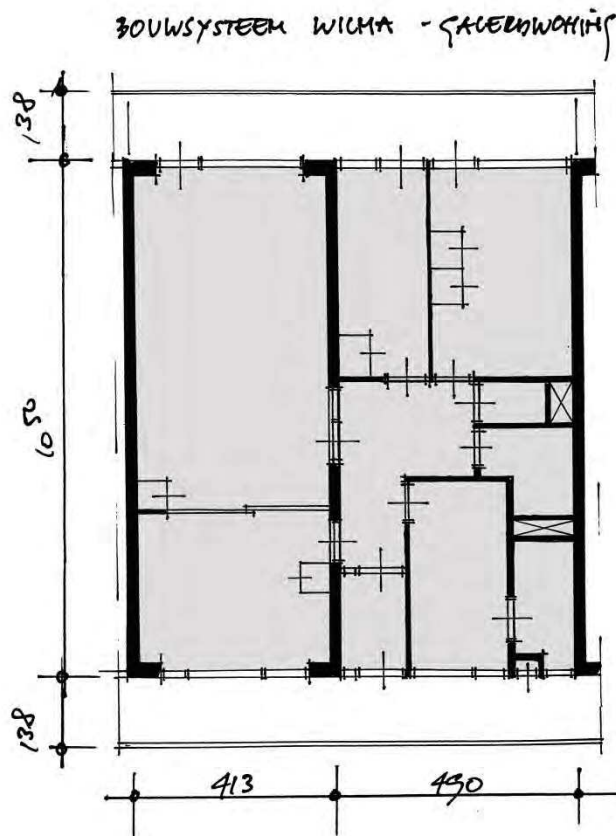
Zoals zoveel bouwsystemen verwijst ook dit systeem naar de bouwer en ontwikkelaar ervan. Wilma Bouw was een bouwbedrijf, gevestigd te Weert, die vandaaruit haar activiteiten ontwikkeld heeft (1). Het bouwsysteem 'Wilma' is een gietbouwmethode voor laag-, middelhoog- en hoogbouw, waarbij gebruik is gemaakt van een stalen bekisting voor de draagwanden en men zich voor de vloeren bediende van een houten bekisting met stalen onderstel. Als alternatief werden halve tunnelelementen voor wanden en vloeren als bekistingsmateriaal ingezet (2). De drager van het systeem was de bekistingsmethodiek. Met deze uitvoeringsmethode, in combinatie met standaardisatie en prefabricage, werd een reductie van zo'n 60 procent van de arbeidsuren op de bouwplaats gerealiseerd. Vanaf de introductie van het systeem in 1960 tot 1975 zijn er circa 12 duizend woningen gebouwd, voornamelijk in Noord-Brabant en Limburg. In de loop der jaren is ongeveer 15 à 20 procent gesloopt van de galerijwoningen en is een substantieel deel van circa 30 procent in handen gekomen van eigenaar-bewoners. Nog slechts de helft is in beheer van een sociale verhuurder of belegger (3).



Kwaliteit in hoofdlijnen

De galerijwoningen beschikken over een heldere en ruime plattegrond met een balkon over de volle breedte van de woningen en is toegankelijk vanuit drie vertrekken. De woonoppervlakte van woonkamer en keuken bedraagt $\sim 36 \text{ m}^2$, zonder toevoeging van de slaapkamer. In dat geval wordt de oppervlakte ruim 48 m^2 . De betreffende slaapkamer is van de woonkamer gescheiden door een gemakkelijk te verwijderen schuifwand. Tevens beschikt de keuken over een zogenaamde bijkeuken, die ook rechtstreeks toegankelijk is vanuit de galerij. Al met al een woning met vele mogelijke rondgangen en ruimtelijk van opzet. De kwaliteit van de plattegrond heeft nooit het probleem gevormd. Dit komt ook mede tot uitdrukking in de koopprijs van de woningen (4).

Bij de eerste flatgebouwen zijn vroeg na de bouw aanvullende constructieve voorzieningen getroffen, omdat de stabiliteit te wensen overliet (eind jaren zestig van de vorige eeuw). Verder vertonen de meeste flatgebouwen na verloop van tijd onderhoudsgebreken (o.a. beton) en is de bouwfysische kwaliteit gebrekkig.



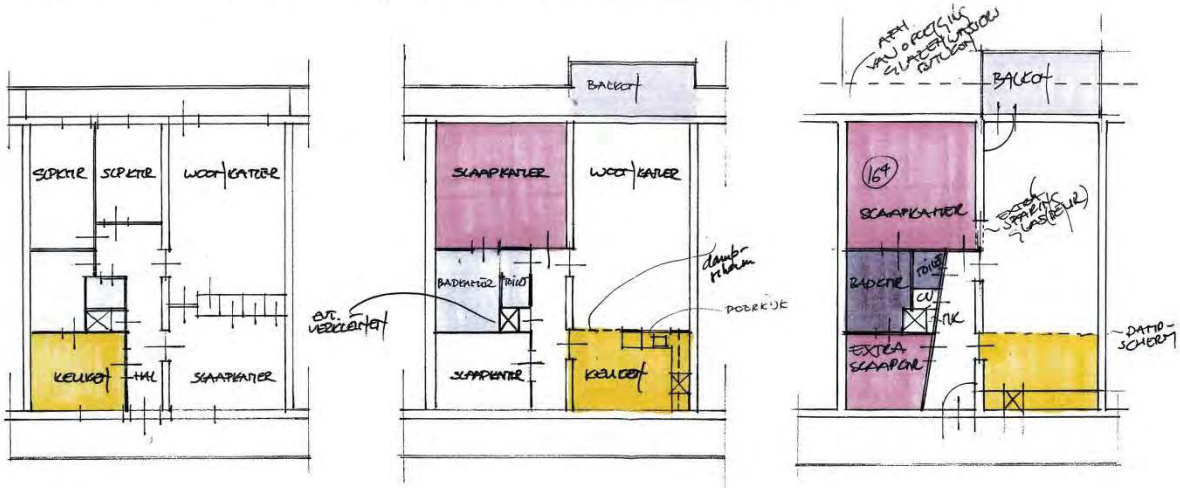
Een bijzondere kwaliteit, die in de praktijk gewaardeerd wordt, is de geleding van het flatblok. Een flatblok met zo'n negentig tot honderd woningen verspringt vaak ter plaatse van het midden om ruimte te bieden aan de hoofdentree met lift. Hierdoor ontstaat een minder massaal beeld.

Kansen voor de toekomst

De kosten voor kwaliteitsaanpassing in de praktijk kunnen sterk variëren en zijn sterk afhankelijk van het programma dat gerealiseerd moet worden. Voor zover zich structurele problemen in het verleden voordeden, zijn die hersteld of bestaan de complexen niet meer (5).

Het is zinvol om ten aanzien van de bestaande galerijflats een gevarieerde strategie van kwaliteitsaanpassing te volgen, waarbij de schil in alle gevallen aan de huidige eisen van energetische kwaliteit en gewenst comfort voldoet. De ruimte ervoor is aanwezig.

KLOSCHEKE PUNTEN ROND AANPASSINGEN WILMA GALERIJFLATS, SUGGESTIES 2000



Bronnen/verwijzingen

- (1) *Wilma Bouw, van oorsprong uit Weert en opgericht in 1939, begint in 1960 met een eigen bouwsysteem (Nu is het een onderdeel van BAM)*
Zoals voor meerdere bouwsystemen geldt, zijn ook hier niet alle gerealiseerde woningcomplexen te traceren. Gezien de ontwikkelingen in de periode 1964-1968 en de incidenteel gevonden complexen uit de periode 1969-1974, is de inschatting dat er circa 12 duizend gestapelde woningen zijn gebouwd (galerijflats), waarvan circa twee derde bekend zijn. Vooral over de periode 1970-1974 ontbreken de gegevens
- (2) *'Niet-traditionele woningbouwmethoden in Nederland', H. Priemus e.a., Rotterdam, 1971*
- (3) *Vele woningen zijn in de loop der tijd van huur naar koop gegaan (eigenaar-bewoners). De inschatting is dat het circa 25 à 30 procent van alle woningen betreft. Tegelijkertijd is een substantieel deel gesloopt of staat op de nominatie om gesloopt te worden (15 à 20 procent). Het resultaat is dat op dit moment nog zo'n 50 procent in handen is van sociale verhuurders (en niet op de slooplijst staat)*
- (4) *De huidige prijs van de galerijwoningen is redelijk tot goed en hangt natuurlijk sterk af van de regio. Uit de cijfers van Funda (december 2012) blijkt het volgende (ruim 70 aanbiedingen):*
- Eindhoven : € 161.000,- (bouwjaar: 1968-1974)
 - Sittard : € 91.000,- (bouwjaar: 1965)
 - Brunssum : € 93.000,- (bouwjaar: 1971)
 - Kerkrade : € 79.000,- (bouwjaar: 1965)
- (5) *In 2000 is onder andere voor een complex in Landgraaf een uitgebreide studie verricht naar de aanpassingsmogelijkheden van 400 galerijwoningen, gebouwd volgens het systeem Wilma. De aanneemsommen, inclusief BTW, prijspeil 2012, waren:*
- Groot onderhoud : € 35.000,- (15-30 jaar)
 - (Hoogniveau)renovatie : € 115.000,- (45 jaar)
- Dus afhankelijk van de gewenste kwaliteitsaanpassing liggen de kosten ergens tussenin (zie: 'Voorstellen en consequenties haalbaarheidsstudie naar renovatie van de galerijflats Achter den Winkel te Landgraaf', november 2000)*
- In de jaren zeventig van de vorige eeuw hebben zich bij een groot aantal Wilmaflats in Zuid-Limburg structurele problemen voorgedaan met de constructie (Achter den Winkel te Landgraaf en de Vossekuil in Heerlen). Deze problemen zijn destijds, voor zover nodig, hersteld. Uiteindelijk zijn deze flatgebouwen in de afgelopen twee decennia gesloopt*