

Waarde en potentie van bestaande voorraad

Oplossingen op onderdelen geven nog geen garantie voor een goed totaalresultaat. Omdat het vaak om technische aspecten gaat (optoppen, opplussen), bemoeilijken ze een open en brede afweging met oog voor het totaal. Elke oncliner gaat gepaard met beperking van het gezichtsveld op een samenhangende totaalvisie.

De waarden van de bestaande kwaliteiten moeten op systematische wijze in beeld worden gebracht. Het overzicht van de verschillende woningtypen (doorzon, portiek en galerij) geeft een beeld van de cascomogelijkheden van de bestaande woningvoorraad. De kwaliteiten moeten worden gekoppeld aan de afstemming van de mogelijkheden (potenties) op de gedifferentieerde vraag. Bijvoorbeeld, een van de belangrijkste kwaliteiten van de naoorlogse woningen is de beschikbare ruimte, zowel op stedenbouwkundig niveau als op het niveau van de woning. Het uitnutten hiervan biedt de mogelijk-

heid om ruim te wonen tegen relatief lagere kosten. Dit biedt kansen. Vergelijk het maar met de auto. Veel mensen hebben liever een grotere tweedehands auto dan een kleine nieuwe. Nu wordt de voorraad nog als een markt gezien waar allerlei deeloplossingen uitgezet kunnen worden. Of het nu om LTV-installaties, warm-

tepompen, opplussen of optoppen gaat. In de toekomst zal de waarde van het bestaande centraler moeten komen staan en daarmee de vraag hoe deze waarde op onderdelen kan worden versterkt of verbeterd. Het onderzoek zal zich richten op het programma waaraan (deel)oplossingen moeten voldoen. Het gaat dan om een samenhangend programma op het terrein dat loopt van stedenbouw tot bouwdeelen en dat handelt over wat bewaard en verbeterd moet worden. De geschiedenis van de ren geeft een beeld van het programma uit het verleden. De ontwikkeling zal verder moeten gaan, om de kansen in de praktijk te verruimen. Op basis van het programma kunnen dan verbeterstrategieën worden ontwikkeld, zoals:

- Verdunnen of verdichten, waarbij stedenbouwkundige kwaliteiten worden verbeterd;

- Nieuwe woning- en woongebouwtypen, waarbij vooral de maat van bestaande bouwblokken wordt benut;
- Cascoverbetering, waarbij het casco op woning- en blokniveau wordt verbeterd;
- Vernieuwing, waarbij een deel wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw;
- En tot slot conservering. Dit is de traditionele renovatie of groot onderhoud, waarbij het bestaande blijft gehandhaafd met verbetering van schil en woning intern;
- Binnen dit onderzoeksveld zullen afwegingsinstrumenten ontwikkeld moeten worden, om uit de verschillende strategieën de optimale mix te kunnen kiezen.

Martin Liebrechts en Jelle Persoon zijn werkzaam bij de Bouwhulp-Groep in Eindhoven (h.vannanen@bouwhulp)

Dit is het laatste artikel uit een reeks van zes over verleden, heden en toekomst van renovatie. Eerder zijn dit jaar verschenen 'Van term woningverbetering naar transformatie' (24 mei), 'Doorzonwoning in Hollands perspectief' (26 mei) en 'Galerijwoningen' (10 juni), 'Portiekwoningen uit vijftiger jaren: klein maar met zorg ontworpen' (1 juli) en 'Renovatietechniek met perspectief' (8 juli)

Liever een grote tweedehands dan een kleine nieuwe