

het programma de waarde van het bestaande: techniek als drager

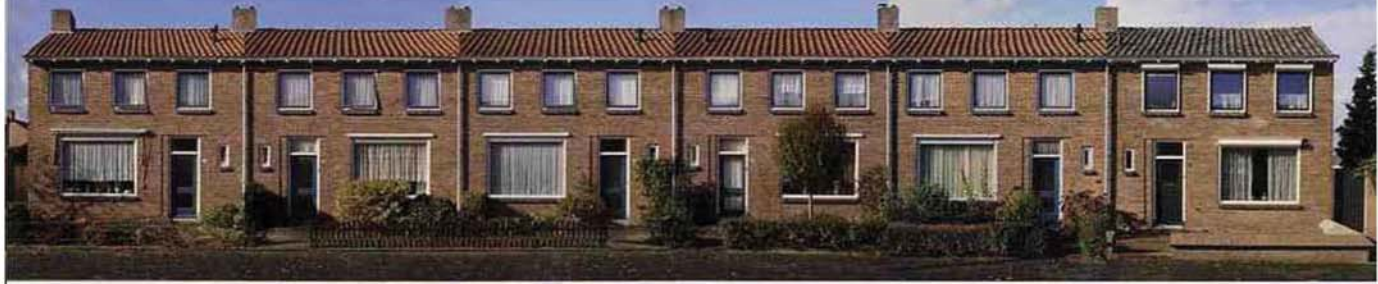
tekst martin liebregts
beeld bouwhelpgroep

De technische ontwikkeling en de productiviteit laten in de renovatie nog veel te wensen over (1). Dit leidt tot mindere kwaliteit en tevens tot een minder goede kosten-kwaliteitsverhouding. Je krijgt minder, maar je betaalt meer. De belangrijkste oorzaak is naar mijn mening gelegen in het achterwege blijven van proces- en productvernieuwing. Voor zover er iets gebeurt, is er sprake van oude wijn in nieuwe zakken. Gedegen kennis van de bestaande gebouwen, en de bijbehorende technische eigenschappen, is gering. Evenmin is men bekend met de vraag uit de markt naar extra kwaliteit. Zo kan er nooit sprake zijn van een adequaat aanbod, gebaseerd op efficiënte productie en proces. Door gebrek aan een effectieve concurrentie is het onderscheidende karakter van de marktpartijen (bouwbedrijven) vaak te typeren als windowdressing: veel stroomschema's, weinig output.

De waarde van het bestaande kent uiteenlopende aspecten. Het gaat er vaak om vanuit welk gezichtspunt en welke context er gekeken wordt naar het bestaande. Zaken die hierbij de revue passeren, worden aangeduid met het sociale karakter, de cultuurhistorische betekenis, het karakter van de stedenbouw en architectuur, de economische invalshoek en tot slot het milieu (2). Er zijn dus vele redenen om te renoveren of om nieuwbouw te plegen. Het gelijk wordt in de concrete situatie vastgesteld.

Vaak wordt de techniek als argument aangedragen om te slopen of een ingrijpende aanpak voor te stellen. Bij alle sloopoverwegingen staat boven aan de agenda de technische kwaliteit (3). Als dat het ware argument was, dan zouden er veel meer woningen in particulier bezit gesloopt moeten worden dan in sociaal bezit. Uiteindelijk zijn de woningen van corporaties – in technisch opzicht – het beste bezit dat we in Nederland hebben (4).

De renovatiepraktijk wordt gekenmerkt door schaduwbewegingen. Productiviteit blijft achter, innovatie is een papieren aangelegenheid, de afweging blijft steken in sentiment en de kennis van de bestaande kwaliteit staat op een laag niveau. Het wordt tijd dat oude kennis wordt opgefrist en de nieuwe praktijken toegankelijk worden gemaakt voor een breed publiek.



Bovenaan een bestaand woningblok, met eronder drie mogelijke varianten.

Als alle omgevingsfactoren geëlimineerd worden, blijft de techniek over. De techniek als drager moet het beeld van de mogelijkheden verduidelijken. De tijd dat deeloplossingen de discussie domineerden, of het nu om opplussen, aftoppen of energiebesparing gaat, moet voorbij zijn. Het moet gaan om de eigenschappen van de bestaande voorraad, de aanpassingsmogelijkheden, de verbetering ervan en de ontwikkeling van geschikt aanbod. Om deze aspecten te verkennen, worden achtereenvolgens belicht: waarde en techniek; de dragers van de woning; innovatiemogelijkheden.

WAARDE EN DE TECHNIEK Bekende uitspraken over 'goede woningen op slechte locaties' geven aan dat de techniek niet bovenaan de lijst staat als het om kwaliteit en waardering gaat. Ook de beeldkwaliteit is dominant boven de techniek. Alleen technici kijken eerst onder de motorkap en dan pas naar het uiterlijk en de mogelijkheden (prestaties). De techniek moet de gewenste kwaliteiten of prestaties mogelijk maken. En dan gaat het om uitstraling, comfort, ruimte en duurzaamheid, die door de techniek mogelijk gemaakt moeten worden. Bij de beschouwing van de techniek van de bestaande bouw spelen drie invalshoeken of aspecten een belangrijke rol in relatie tot de toekomstwaarde van een gebouw:

Aspect 1: Ruimtelijke aanpasbaarheid. Hoe meer je moet slopen, hoe moeilijker het wordt. Als je eenmaal gaat breken, waar houd je dan op? Dit geldt zeker als de draagconstructie aangepast moet worden. De draagconstructie en de aanpassingsmogelijkheden spelen een belangrijke rol bij de aard en omvang van de maatregelen. Bij de beoordeling van een bestaand gebouw speelt dus in eerste instantie een rol de mate waarin de bestaande constructie ander gewenst gebruik toestaat. Aspect 2: De basiskwaliteit en de bouwfysische eigenschappen. Een gebouw en de constructie moeten de gebruiker beschermen en comfort verschaffen. Bij de beoordeling van een bestaand gebouw spelen drie zaken een essentiële rol:

- Geluidsisolatie. Een woning moet privacy geven. Hoe hectischer de samenleving, des te belangrijker wordt de behoefte aan rust. De meeste woningen die gebouwd zijn vóór 1975 vertonen hier een gebrekkige kwaliteit. Hoe kleiner de woning, des te urgenter het probleem wordt. Ontsnapping is niet mogelijk.
- Vochthuishouding. Een (te) vochtige woning is slecht voor de gezondheid. Zoals het op een pakje sigaretten staat, zou dat ook op bepaalde woningen moeten staan. Door een sterk veranderd gebruik (bijvoorbeeld intensief douchen, minder ventileren) worden woningen steeds vochtkritischer. Ventilatiehuishouding, koudebruggen en

bronnen

- 1 'Renovatie van service naar maatwerk', Jelle Persoon en Haico van Nunen, Renovatie nr. 1/2006.
- 2 'Staalkaart van de renovatie', een lezing van Martin Liebrechts, gehouden op 9 mei 2007 tijdens de Renovatie & Onderhoudsbeurs.
- 3 'Levensloop van woningen', André Thomsen, Delft 10 november 2006.
- 4 'KWR 2000 maakt balans op', een uitgave van MVRM, Den Haag, 2002.
- 5 'Betaalbare kwaliteitsverbetering bestaande bouw', een lezing van Martin Liebrechts, gehouden op 15 februari 2007, tijdens het symposium 'Samen bouwen aan kwaliteit'.
- 6 Het E'novatieprogramma was een programma van de overheid, dat uitgevoerd is door de voorganger van SenterNovem in de periode 1988-1992. Het programma was erop gericht energiebesparing en verbetering van het binnenmilieu te integreren in de aanpak van de na-oorlogse renovatie.
- 7 De website www.bestaandewoningbouw.nl poogt kennisuitwisseling en de discussie over de bestaande woningbouw te ondersteunen.

vochtproductie verdienen aandacht bij de beoordeling van een bouwstelsel.

- Energiehuishouding. Het energiegebruik wordt een steeds belangrijker deel van de woonlasten (5). Voor de toekomstwaarde en het comfort is een goede energetische woning van dominant belang. Aspect 3: Ruimte voor toevoegingen. De techniek bepaalt mede de mogelijkheden om aanpassingen, respectievelijk toevoegingen aan te brengen. De traditionele stapelbouw biedt veelal de meeste mogelijkheden. Hoe meer de techniek afgestemd is op één vorm van gebruik, des te moeilijker zijn de aanpassingen en toevoegingen te realiseren. Elke bouwmethode kent zo zijn eigen karakteristieken. Een goed overzicht en erbij behorende beoordeling moeten de mogelijkheden in beeld brengen.

CASCO, GEVEL EN DAK

Bij een ingrijpende renovatie wordt 50 procent van de kosten besteed aan casco, gevel en dak, omdat ze belangrijke dragers van de toekomst van de woningen zijn. De experts stellen dat de te verwachte levensduur van woningen 120 jaar zal bedragen. Dat betekent dat een woning tijdens zijn leven circa drie grote aanpassingen zal ondergaan: na ongeveer 30, 60 en 90 jaar. De langere levensduur heeft ook consequenties in de beschouwing van de kwaliteit. Het casco zal onder alle condities constructief goed moeten zijn, anders sloop je de woning. Zij draagt de woning. Daarnaast zijn er natuurlijk allerlei verbeteringen aan het casco aan te brengen, zoals geluidsisolatie, vochtbestrijding etc. De gevel, in het bijzonder de voorgevel, speelt een steeds belangrijker rol in de duurzaamheid en beeldkwaliteit van de woning. In het verleden werd de voorgevel ook van bijzondere materialen gemaakt. Zij vormde het visitekaartje en ondersteunde het karakter van de woning. Het begint er steeds meer op te lijken dat als de voorgevel niet goed is, dat er dan ook gesloopt wordt. Wanneer de voorgevel goed is en sterk het karakter van de woning en/of de buurt bepaalt, dan zal deze kost wat kost behouden worden. Eén van de projecten in deze editie – Oud Volksbelang te Nijmegen – is daar een aardige illustratie van. De kwaliteit van het dak ondersteunt het beeld en kan een plus geven. Tevens biedt het dak de mogelijkheid je woning te vergroten. Het gaat om het benutten van de lucht.

PROGRAMMA VOOR INNOVATIE

De bouw is nog steeds een grote familie van 'technen', die graag – ieder op zijn eigen manier – een probleem op wil lossen. Te veel wordt de technische staat als zelfstandige grootheid beschouwd, die voortdurend opgepoetst moet worden, zonder de vraag voor wie? Om hierin verandering aan te brengen, moet techniek ook veel meer ingebed worden in een context. Dat geldt ook als het om innovatie gaat. In de renovatiepraktijk bestaat een

schreeuwende behoefte aan innovatie door de toenemende individualisering van de vraag en de scheefgegroeide kosten-kwaliteitsverhouding. Bij renovatie gaat het steeds om kwaliteit op maat tegen een aanvaardbare prijs. Dit stelt zowel eisen aan het product als aan het proces.

Drie aspecten verdienen op korte termijn vanuit technisch oogpunt bijzondere aandacht:

- Verbetering van de bouwfysische eigenschappen.
- Vergroting van de ruimtelijke aanpasbaarheid.
- De standaardisatie van de aansluitingen van nieuw op bestaand, zodat er ook ruimte is voor kwaliteitstoevoeging.

Zoals op het toetsenbord de letters op een vaste plaats zitten (QWERTY), zo zou de markt ook de bouwtechniek op elkaar moeten afstemmen, zodat gebouwdelen geruisloos aan elkaar aansluiten. Zoals in de vorige eeuw steeds weer nieuwe ideeën ontstonden, wordt er ook nu weer hierover elke dag wel een nieuw idee geleverd. Maar een bekend oud spreekwoord zegt: 'Ze dronken een glas, ze deden een plas en alles bleef zoals het was'. Alleen ideeën of praten helpt niet. De praktijk zal structureel moeten veranderen. In de vorige editie van Renovatie stond componentrenovatie centraal. Hierin is getracht een antwoord te geven op betere afstemming van vraag en aanbod. Dit als totaalantwoord.

Om een begin te maken met een betere integratie van techniek, proces en product zou het aanbod op de renovatiemarkt voor de belangrijkste delen – keuken, douche, toilet, dak(opbouw/kapel) – een antwoord kunnen geven. Zo kan 'QWERTY voor de bestaande bouw' een passend aanbod voor de individuele vraag leveren.

TECHNIEK ALS DRAGER

Zoals bij een woning de fundering de zekerheid voor de toekomst moet garanderen, zo is bij de toekomst van de bestaande woning de techniek de drager. Wil dit zinvol ingevuld worden, dan betekent dit dat de kennis over de bestaande woningvoorraad en de aanpassingsmogelijkheden beter gedocumenteerd moeten worden, zodat innovatie begint bij de kennis van wat er is. Er wordt in Nederland veel verzameld en geschreven, maar over systematische kennis van de bestaande voorraad ontbreekt elk spoor. Het E'novatieprogramma van SenterNovem (6) is de laatste landelijke beweging geweest om op systematische wijze een antwoord te geven. De formule destijds was een landelijk programma. Uiteindelijk zijn we bijna 20 jaar verder. Het digitale tijdperk heeft zijn intrede gedaan, de wijze van kennisuitwisseling heeft nieuwe vormen gekregen (7) en de mogelijkheden om tot een continue stroom van informatie, kennis en vernieuwing te komen, zijn toegenomen. Het wordt tijd dat de juiste kanalen gecreëerd worden om de informatiestroom op gang te brengen.