

Renoveren kruipt uit verdomhoekje

Een structureel tekort aan opgeleverde nieuwbouwwoningen dwingt de bouw tot meer aandacht voor het onderhouden van de huidige woningvoorraad. Weliswaar groeit het besef, maar volgens ingewijde Haico van Nunen nog niet voldoende.

Ondanks veelal sombere geluiden toont Haico van Nunen, adviseur in duurzaam voorraadbeheer bij het Eindhovense advies- en architectenbureau BouwHulpGroep, zich redelijk optimistisch. Hij meent dat niet alleen woningcorporaties, maar ook bouwbedrijven en leveranciers steeds meer de noodzaak van woningrenovaties onderkennen. Volgens Van Nunen een logische ontwikkeling. "De bouwcapaciteit voor nieuwbouwwoningen schiet al jaren tekort. Ook dit jaar weer slaagt de bouw er door verschillende oorzaken niet in de gewenste 85.000 nieuwe woningen uit de grond te trekken. Om de woningvoorraad zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht op niveau te houden, ontkomen we simpelweg niet aan renoveren."

Overigens was daarvoor de afgelopen jaren een behoorlijke mentaliteitsdraai nodig. Opdrachtgevers en bouwers haalden immers lange tijd hun neus op voor renovaties. Veel liever hielden zij zich met nieuwbouw bezig. Van Nunen: "Status speelt mee. Net opgeleverde nieuwbouwcomplexen staan in de belangstelling, winnen eerder prijzen, krijgen zo weer media aandacht... Kortom: met nieuwbouw kun je scoren. Renoveren was vaak bijzaak."

Honkvast

Paradoxaal in dit verband is dat ondanks die jarenlange focus op nieuwbouw de gewenste cijfers nooit worden gehaald. Van Nunen schetst hiervoor verschillende oorzaken. "Bij nieuwbouw komen veel voorbereidingen kijken. Er moet een ontwerp komen, bestemmingsplannen zitten in de weg, bezwaarprocedures kosten tijd – aan nieuwbouw gaat vaak jarenlang voorbereiden vooraf. Bovendien is grond schaars, en dus kostbaar." Noodzakelijkerwijs krijgt renoveren zo steeds meer de aandacht die het verdient. Daarbij spelen ook sociale motieven een rol. Volgens Van Nunen is het helemaal niet zo vanzelfsprekend dat mensen in nieuwbouw willen wonen. "Veel bewoners zijn honkvast. Ze wonen in hun vertrouwde wijk, en doen dat al jarenlang naar volle tevredenheid. Vaak blijven ze liever zitten in een opgeknapte woning in hun eigen buurt, dan te moeten verhuizen naar een nieuwbouwwoning. Ten slotte speelt ook nog de leefomgeving mee. Vinex-wijken hebben minder sfeer dan bestaande wijken."

Sfeervol

De bestaande woningvoorraad bestaat uit circa zeven miljoen woningen. Bijna de helft ervan stamt ergens uit de jaren vijftig, zestig of zeventig van de vorige eeuw. Van Nunen maakt een onderscheid in drie segmenten: de eengezins-, galerij- en portiekwoningen. Laatstgenoemde zijn vooral te vinden in de middelgrote steden, net buiten de stadsring. Van Nunen meent dat dit type prima geschikt is voor renovatie, en stelt tot tevredenheid vast dat dit tegenwoordig ook steeds meer gebeurt. "Meestal zijn de blokken nog in prima staat. Veelal gebouwd in de jaren zestig en de vroege jaren zeventig, zijn het vaak sfeervolle wijken, waar bewoners altijd met plezier hebben gewoond." Eengezinswoningen komen overal voor. Na de oorlog zijn er veel van dit type woningen gebouwd. Tot begin jaren '60 waren de woningen wat klein, maar Van Nunen meent dat aanbouwen, serres en dergelijke, goede instrumenten zijn om mee te renoveren. Wat dan ook de laatste tijd steeds meer gebeurt. "Terecht, want ook dit soort huizen kunnen nog jaren mee. De casco's zijn nog in goede staat. Waar het vooral om draait, zijn de kozijnen, de daken, en zaken



als dubbel glas of na-isolatie van spouwmuren." Hij voegt hieraan toe dat de eengezinswoningen vanaf 1965 wat groter werden. Ze zijn dus nieuwer, reden waarom grootschalige renovaties hier meestal nog niet aan de orde zijn.

Lonend

Ofschoon Van Nunen dus wel degelijk een omslag waarneemt, meent hij dat renovaties nog altijd te moeizaam van de grond komen. In veel gevallen vormen zij tweede keus, nadat om uiteenlopende redenen nieuwbouw niet haalbaar bleek. "Dikwijls is de eerste aanzet: 'Laten we dat blok maar slopen en er iets nieuws voor neerzetten.' Pas later – door bewonersprotesten, maar niet zelden



ook uit financiële overwegingen – gaan de sloopplannen alsnog de prullenbak in. In de praktijk betekent slopen vaak kapitaalvernietiging.”

Veelgehoorde twijfels dat het renoveren van woningen nooit tot het gewenste niveau kan leiden – althans niet tot dat van nieuwbouw – verwijst Van Nunen naar het rijk der fabelen. Volgens hem is dit geheel afhankelijk van het beschikbare budget. “Essentieel daarom is dat opdrachtgevers vooraf goed bedenken wat zij met de renovatie beogen. Moet een woningblok nog veertig jaar mee, of volstaat de helft of eventueel nog minder? Alleen wanneer dit goed duidelijk is, kunnen verschillende vormen van aanpak naast elkaar worden gezet en kan de juiste keuze worden gemaakt.”

Ter illustratie komt Van Nunen met een paar voorbeelden. “Wanneer een woning nog vijftien jaar mee moet, is het niet zinvol om het dak of de kozijnen te vervangen. Maar als de wens bestaat dat een woningblok er over veertig jaar nog staat, kunnen grote ingrepen lonend zijn – tot aan het compleet opnieuw opmetzelen van gevels toe.” Als voorbeeld wijst hij op een project in Eindhoven, waar van eengezinswoningen alleen de casco’s bleven staan, en de aannemer de gevels en daken volledig vernieuwde. “De bewoners wonen nu in een bijna gloednieuw huis, maar met de sfeer van oudbouw. Ze zijn er reuze tevreden mee.”

Innovaties

Van Nunen vindt het jammer dat er op innovatief gebied weinig gebeurt. Tot zijn spijt moet hij constateren dat de stroom noviteiten aan nieuwe producten zich vooralsnog beperkt tot toepassingen voor de nieuwbouw. “Je hebt de stalen balk, de voorzetwand en dan ook nog houtrotvuller, maar daarmee houdt het wel zo’n beetje op. Productontwikkelaars richten zich vooral op nieuwbouw; de ontwikkelingen op renovatiegebied blijven ver achter. Vaak is het gewoon gemakkelijker om te ontwikkelen voor nieuwbouw, omdat men daar de producten toch wel kwijt kan. Zonde, want als je de jaarlijks opgeleverde 70.000 nieuwbouwwoningen afzet tegen de bestaande voorraad, die het honderdvoudige telt, kan je toch wel spreken van nieuwe mogelijkheden.”

Toch kwamen er in de afgelopen decennia door samenwerking van marktpartijen enkele vernieuwingen tot stand. Een voorbeeld is de verbeterde keuken, waarbij keuken, cv- en mv-unit zijn geïntegreerd tot een mooi en functioneel beeld. Verder bestaan er initiatieven om meer componentenrenovatie toe te passen. Zo worden door de combinatie van maatwerk en standaardisatie bijvoorbeeld uitbouwen eerder betaalbaar.

Sjoerd Meuleman

