

Begrippen maken feiten overbodig

Gepost op www.bestaandewoningbouw.nl

27 oktober, 2008 | Door Martin Liebregts en Haico van Nunen BouwhulpGroep

De afgelopen veertig jaar zijn er voortdurend nieuwe termen bedacht om de kwaliteitsinjectie in de bestaande woningvoorraad een naam te geven. Veel woorden hebben in de hoofden van betrokkenen de basis gelegd voor uiteenlopende oplossingen, waarbij al of niet de aanpak van de wijk een rol speelde. In willekeurige volgorde: woningverbetering, rehabilitatie, renovatie, sanering, revitalisatie, hoogniveaurenovatie, transformatie, opplussen, groot onderhoud (plus), kleine beurt, e'novatie, facelift. Het rijtje zal lang niet compleet zijn. Je moet jaren meelopen om nog gevoel en overzicht te hebben op al deze verhullende begrippen. Natuurlijk weerspiegelt elk begrip een tijdgeest. De context van belangen en ideeën maakt duidelijk wat ermee bedoeld wordt. Er komen voortdurend nieuwe synoniemen bij om de tijdgeest te kleuren. Maar dat wil niet zeggen dat er onder deze veranderlijke tijdgeest geen basisbegrippen kunnen bestaan.



Deze notitie tracht hiervoor een aanzet te geven. De begrippen over de kwaliteitsaanpassing richten zich op de aard en omvang van de ingreep. Om allerlei ideologische beschouwingen verder de ruimte te geven, maar wel buiten de begripsomschrijving te laten, stellen we drie begrippen voor:

1. **CONSERVEREN.** De bestaande, oorspronkelijke kwaliteit qua casco en ruimte wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Het accent van de verbeteringen richt zich op comfort, uitstraling en duurzaamheid. De investering bedraagt circa 30 tot 50 procent van die van nieuwbouw. Tot nu toe hanteert men hiervoor het begrip grootonderhoudsplan.
2. **RENOVEREN.** Het accent ligt hier op vernieuwen. Binnen het casco worden de ruimten eventueel herschikt. De woning wordt weer aan de tijd aangepast. De investering bedraagt circa 50 tot 80 procent van die van nieuwbouw, afhankelijk van de oorspronkelijke kwaliteit. De doelgroep blijft grotendeels ongewijzigd.
3. **TRANSFORMEREN.** Op dat moment is er een reeks van oplossingen mogelijk. De oorspronkelijke woning en het casco zijn niet de grens. Samenvoegen en/of structureel toevoegen behoren tot de mogelijkheden. De investering ligt tussen de 60 en 120 procent van die van nieuwbouw.

Maar hoe verhouden deze begrippen zich tot het eerdere verhaal '[De regelmaat van de woningaanpassing](#)', dat op 6 augustus 2008 op de kennisbank is gepost? Hierin wordt betoogd dat een woning elke dertig jaar een aanpassing of ingreep ondergaat, die verder gaat dan mutatieonderhoud. Die gedachte gaat nog steeds op. Mutatieonderhoud heeft in principe geen comfortverhoging tot gevolg, terwijl er bij conserveren sprake is van een (beperkte) comfortverhoging.

Welke kwaliteitsaanpassing in de praktijk tijdens de levensduur van een woning nodig is, is afhankelijk van drie belangrijke factoren, zolang er geen sprake is van herbestemming:

- De oorspronkelijke kwaliteit, zowel in architectonisch, ruimtelijk als technisch opzicht;
- De economische ontwikkeling en de groei van de welvaart;
- De demografische ontwikkelingen (huishoudenstypen).

Het zal duidelijk zijn dat als de oorspronkelijke kwaliteit van een hoog niveau is, 'conserveren' de steeds terugkerende ingreep zal zijn. Een herenhuis uit begin vorige eeuw kan met een aanpak van conserveren goed uit de voeten.

Woningen die pas dertig jaar oud zijn, zullen ook in de meeste gevallen in deze categorie vallen.

Van renoveren is sprake als de plattegrond een structurele aanpassing vraagt binnen het casco en/of door toevoeging van op-, aan- of bijbouwen. De bestaande structuur biedt niet voldoende 'leefruimte'.

Veel wo-ningen uit de vooroorlogse en vroegnaoorlogse periode vragen om een dergelijke aanpak, willen ze de komende decennia een rol blijven spelen op de woningmarkt. Een dergelijke aanpak komt veelal na zestig jaar om de hoek kijken. Kijken we naar de hele periode dat een gebouw mee gaat, dan zien we dat verschillende combinaties van conserveren, renoveren en transformeren voor komen.



Tot slot krijgen we ook steeds meer te maken met transformeren. In dat geval wordt alleen het casco, al of niet met behoud van de gevelarchitectuur, gehandhaafd. Dit speelt een rol bij de eerste sociale woningbouw uit de vroegnaoorlogse periode. In beide gevallen overheersen de hokkerigheid van de plattegrond en de beperkte woonruimte. Of er tot deze ingreep besloten wordt, houdt mede verband met de waarde van het bestaande. Vooral de architectonische en de cultuurhistorische waarden domineren bij deze aanpak.

Tot slot blijft altijd de kortetermijn benadering over van pappen en nat houden.

Hoe beter ons begrip van kwaliteitsaanpassingen van de bestaande woningvoorraad is en wordt, des te beter zijn we maatschappelijk in staat hiervoor het gewenste aanbod te realiseren.

Praten over renovatie is niet sexy en wordt borrelpraat. Daar waar er een substantiële vraag is, en dus een markt, wordt altijd interessant gevonden. Dit geldt zowel voor het milieu als voor de bestaande woningvoorraad. De combinatie ervan maakt het op korte termijn hoogstwaarschijnlijk tot een hype.

De genoemde begrippen zijn bedoeld om de discussie over de kwaliteitssprong hanteerbaar te maken. Suggesties voor een andere benadering zijn zeer welkom. Woorden moeten hulpmiddelen worden om de praktijk te versnellen.