



Martin Liebrechts, al meer dan dertig jaar pleitbezorger van het vak renovatie.

# renoveren

## IS EEN VAK

Renoveren is een vak. Dat is de rotsvaste overtuiging van Martin Liebrechts, directeur van BouwhulpGroep. Via allerlei publicaties, columns en andere uitingen probeert hij Nederland daarvan te overtuigen. Samen met SBR onderzoekt hij een opleiding, die eind volgend jaar van start moet gaan. Eerst geeft hij zijn beschouwing op de renovatiesector.

Martin Liebrechts zit achter zijn bureau. Hij heeft bijna een tekening klaar. Het is een van de vele tekeningen, die uit duizenden te herkennen zijn. "Dit is er een voor een artikel in het vakblad *Renovatie*, waarvan ik hoofdredacteur ben", geeft hij als verklaring. De directeur van BouwhulpGroep heeft even een 'rustmoment' in zijn vaak overvolle agenda. Die ochtend heeft hij een bespreking gevoerd met de founding partners van de *Renovatiebeurs*. "Dat moet een echte vakbeurs worden voor de hele renovatiesector. Renovatie is namelijk een vak en moet ook als zodanig behandeld worden."

Liebrechts werkt al meer dan dertig jaar als pleitbezorger voor het vak. Hij ademt als het ware renovatie. "Dat is niet helemaal waar, want momenteel ben ik bezig met een boek over een nieuwbouwproject in Vlaardingen, waar wij als BouwhulpGroep bij betrokken zijn. Vanaf dag 1 heb ik het project gevolgd en gesprekken met betrokkenen gevoerd. Bewoners van de huizen die gesloopt werden om plaats te maken voor nieuwbouw, ambtenaren van de gemeente die de vergunningen moesten afgeven, de bouwbedrijven, noem maar op. Een interessant proces, in woord en beeld gevangen."

## Structureel

Tijd voor een beschouwing op de huidige renovatiepraktijk. In de sociale woningbouw blijft de kwaliteitsaanpassing van de woningvoorraad volgens Liebrechts structureel achter. "In de praktijk van onderhoud en renovatie voert conserveren de boventoon. Dat betekent een aanpak van de schil en de uitrusting en afwerking van keuken, douche en toilet. Dit heeft tot gevolg, dat de kwaliteit van de bestaande sociale woningvoorraad steeds verder achterblijft bij de nieuwbouw en die van de eigenaar-bewoners. Dan gaat het niet om de (onderhouds)technische kwaliteit, maar om comfort en grootte", stelt hij. Hij vervolgt zijn pleidooi direct: "De korte termijn is bijna onlosmakelijk verbonden met beheren. De problemen van vandaag voeren de boventoon. Een visie op de toekomst en de gewenste kwaliteit liggen buiten de horizon." Liebrechts beklagt zich over het feit dat in de sociale huursector de kwaliteitsaanpassing tot nu toe veel eerder wordt gezocht in sloop en nieuwbouw in plaats van renovatie. "Dit brengt onnodige kapitaalverliezen met zich mee en verstoort het wonen en de sociale structuur volledig. Door het slopen van woningen wordt er per woning een verlies geleden, nog zonder de onrendabele top voor de nieuwbouw, van gemiddeld 75 duizend euro." Als bewijs laat hij een van zijn tekeningen zien. "Vier projecten van de BouwhulpGroep uit de recente periode zijn op een rij gezet. De conclusie is dat na cascorenovatie, waarbij een volkshuisvestelijke goede woning ontstaat, het resultaat gemiddeld € 75.000,- is bij verkoop. Hier kan nieuwbouw niet mee concurreren. Het wordt tijd dat kwaliteitsaanpassing in al zijn gewenste verscheidenheid weer op de agenda komt te staan van de directievergaderingen van beheerders."

## Terugblik

Om de huidige visie op renovatie te verduidelijken, wil Liebrechts eerst een terugblik maken. "De jaren tachtig van de vorige eeuw stonden in het teken van de renovatie in de sociale huursector. Begin jaren zeventig was renovatie geleidelijk het antwoord tegen de sloop van de vooroorlogse voorraad. Het verzet van de bewoners vroeg om een andere aanpak van de kwaliteitsaanpassing. En nu, bijna veertig jaar later, zijn we als samenleving dolblij dat de tuindorpen uit de vooroorlogse periode behouden zijn. Veelal krijgen ze nu een derde leven." De eerste grote renovatiegolf ging volgens Liebrechts gepaard met een sterke overheidssturing, zowel ten aanzien van de te realiseren kwaliteit (kwaliteitssprong) als ten aanzien van de kosten (renovatiebudget en huur). De centrale overheid had via het zogenoemde gele boekje aangegeven wat de woontechnische kwaliteit van de te renoveren woning zou moeten worden. De levensduurverlenging met vijftiengint jaar werd

## Masterclass Renovatie

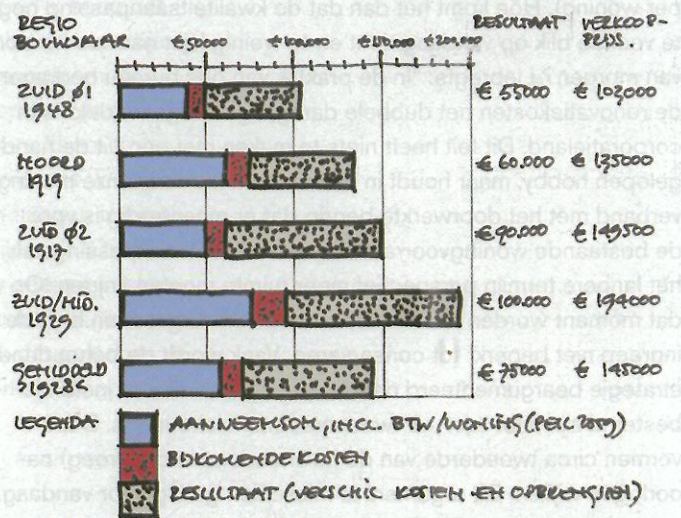
Renoveren is een vak. Dat geldt voor alle partijen die bij renovatie zijn betrokken. Het is een complex samenspel van kwaliteiten, processen en kosten of waarden, die bij het ingrijpen in de bestaande bouw aan de orde komen. Deze kennis is niet algemeen aanwezig, stelt Liebrechts. Veel problemen en stagnatie bij de aanpak van de bestaande bouw zijn hierop terug te voeren. Hij staat niet alleen in zijn opvatting. Ook SBR vindt dat een praktijkgerichte opleiding, die ingaat op alle facetten van renovatie, een leemte kan opvullen. Daarom starten BouwhulpGroep en SBR in het najaar van 2010 een Masterclass Renovatie.

zo kwalitatief ingekaderd. "Met de verzelfstandiging van corporaties is de centrale sturing losgelaten", stelt hij. "Het resultaat is dat er nu niets meer is voor de kwaliteitsaanpassing voor de langere termijn. Iedereen probeert opnieuw het wiel uit te vinden. In het verleden gebeurde dat op centraal niveau met gebruik van de beschikbare maatschappelijke druk, capaciteit en kennis. Nu moeten de betrokkenen op de werkvloer de keuzen maken. Vanuit deze optiek is het zinvol dat er opnieuw een maatschappelijk referentiekader ontstaat, dat iets zegt over kwaliteitssprong en de bijbehorende tijdsperiode. Dat is dan vooral een spiegel voor alle betrokkenen."

## Revival

Decennia lang werden er in Nederland niet meer dan 15.000 woningen onttrokken aan de voorraad, waarvan 10.000 door sloop. Sinds 2000 heeft hier een omslag plaatsgevonden. In de sociale sector is sloop een steeds dominanter plaats gaan innemen om de gewenste kwaliteitsaanpassing te realiseren en om aan de maatschappelijke problemen het hoofd te bieden. Op dit moment ligt het aantal te slopen woningen op ruim 20.000. "De eerste kentering is al te proeven", vertelt Liebrechts. "Maatschappelijk is er nauwelijks nog ruimte voor een dergelijke

## CASCORENOVATIE EN VERKOOPRESULTAAT



© BOUWHULPGROEP BV, 2009

Cascorenovatie en verkoopresultaat. Een typische tekening van de hand van Liebrechts.



“Met de verzelfstandiging van corporaties is de centrale sturing losgelaten. Het resultaat is dat er nu niets meer is voor de kwaliteitsaanpassing voor de langere termijn. Iedereen probeert opnieuw het wiel uit te vinden”, aldus Liebrechts.

nietsontziende grootschalige benadering van de kwaliteitsproblematiek. Het verzet tegen grootschalige sloop neemt steeds meer toe. De opvatting dat een kleinschaliger aanpak op blok- of bouwblokniveau zinvoller is, dringt steeds meer door. In die zin is er sprake van een revival van de jaren 70, toen ook geleidelijk duidelijk werd dat sloop en de onderliggende technocratische benadering nooit het antwoord op de maatschappelijke vraag om kwaliteitsaanpassing kon zijn. In die tijd was er een ideologie nodig, die zich vertaalde in termen als 'bouwen voor de buurt' en 'maatschappelijke betrokkenheid/relevantie'. Nu, ruim 30 jaar later, ontstaan er nieuwe dragers voor de verandering. Er staat geleidelijk een generatie op, die oog heeft voor duurzaamheid, integraliteit en maatschappelijke context of draagvlak.”

### Meer dan conserveren

De praktijk van renovatie concentreert zich vooral op het conserveren van de bestaande kwaliteit. De huidige investeringen door corporaties in de bestaande woningvoorraad zijn zeer beperkt, terwijl er gelijktijdig ten koste van grote economische verspillingen werd gesloopt (gemiddeld een verlies van 75 duizend euro per woning). Hoe komt het dan dat de kwaliteitsaanpassing nog te veel de blik op vandaag richt en te weinig kijkt naar de horizon van morgen? Liebrechts: “In de praktijk van ons bureau bedragen de renovatiekosten het dubbele dan gangbaar/gemiddeld is in corporatieland. Dit feit heeft niets te maken met een uit de hand gelopen hobby, maar houdt in eerste instantie naar onze mening verband met het doorwerkte begrip dat er meer nodig is voor de bestaande woningvoorraad. Bij de kwaliteitsaanpassing zal het langere termijn perspectief meer ruimte moeten krijgen. Op dat moment worden de financiële middelen vergroot en blijft de ingreep niet beperkt tot conserveren. Vaak wordt de behoudende strategie beargumenteerd dat de woningen in eerste instantie bestemd zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. Deze vormen circa tweederde van de huishoudens in de (vroeg) naoorlogse wijken. Dit argument is misschien geldig voor vandaag, maar niet voor morgen. Ook voor de één- en tweepersoonshuishoudens neemt de ruimtebehoefte (op termijn) toe. Zeker bij ééngezinwoningen is hierop gemakkelijk in te spelen.”

### Nieuwe maat

“Het trucje van de grootschalige nieuwbouw kennen we. Echter de 'kleinschalige' kwaliteitsaanpassingen van de bestaande woningvoorraad, variërend van conserveren, renoveren, transformeren tot nieuwbouw, vergt nieuwe processen en technieken, waarbij niet het product maar de mens/bewoner en de samenleving centraal staan. Zoals eerder aangegeven, zullen die gestoeld moeten zijn op 'duurzaamheid', 'integraliteit' en 'draagvlak'”, vertelt Liebrechts. Om deze nieuwe maatstaf wat preciezer te duiden, geeft hij de volgende uitleg. “Duurzaamheid is meer dan energie en milieu. De maatstaf hiervoor zal ook een sociale en culturele component moeten gaan bevatten. Als we zorgvuldig om willen gaan met ons milieu, begint het toch bij respect tonen voor de mensen die wonen in de bestaande wijken, met de bijbehorende geschiedenis en de erbij horende sociale netwerken. Vervolgens zal er spaarzaam omgegaan moeten worden met grondstoffen en energie. Het zal het zoeken zijn naar een hoge mate van neutraliteit, ofwel zomin mogelijk belasten van de omgeving in brede zin. Integraliteit is geen mode, maar is nodig in het kader van de complexiteit van het wonen en de kwaliteit ervan. Niet alleen de 'enge' fysieke kwaliteit speelt dan een rol, niet alleen de woning bepaalt de kwaliteit. Op elk schaalniveau zal de afweging van de verschillende aspecten een plaats moeten krijgen. Dat is niet alleen een kwestie van rekenen, maar ook van gevoel en goede voorbeelden. Draagvlak is bijna het magische woord van de afgelopen tien jaar geworden en daarmee ook enigszins uitgehold. Draagvlak is meer dan een communicatiestrategie of een rondje door de buurt of wijk. Draagvlak begint bij begrip hebben, en tonen, voor de problemen, wensen en mogelijkheden van de bewoner(s). Op basis van kennis en het bijbehorende gevoel nieuwe perspectieven ontwikkelen. Om draagvlak met een toekomst te ontwikkelen, is het zoeken naar de juiste balans tussen vandaag en morgen. Dit zijn de ingrediënten voor de kwaliteitsaanpassing in de toekomst. Laten we de kansen benutten”, besluit hij zijn pleidooi. **b**