

op zoek naar nieuwe vormen van onderhoud en renovatie

We staan voor een grote uitdaging. De renovatie-opgave is namelijk groter dan ooit. Om aan die opgave te kunnen voldoen, moeten we op zoek naar nieuwe vormen van onderhoud en renovatie, waarbij de nadruk ligt op samenwerken. Een van de projectoverschrijdende oplossingen is componentrenovatie.

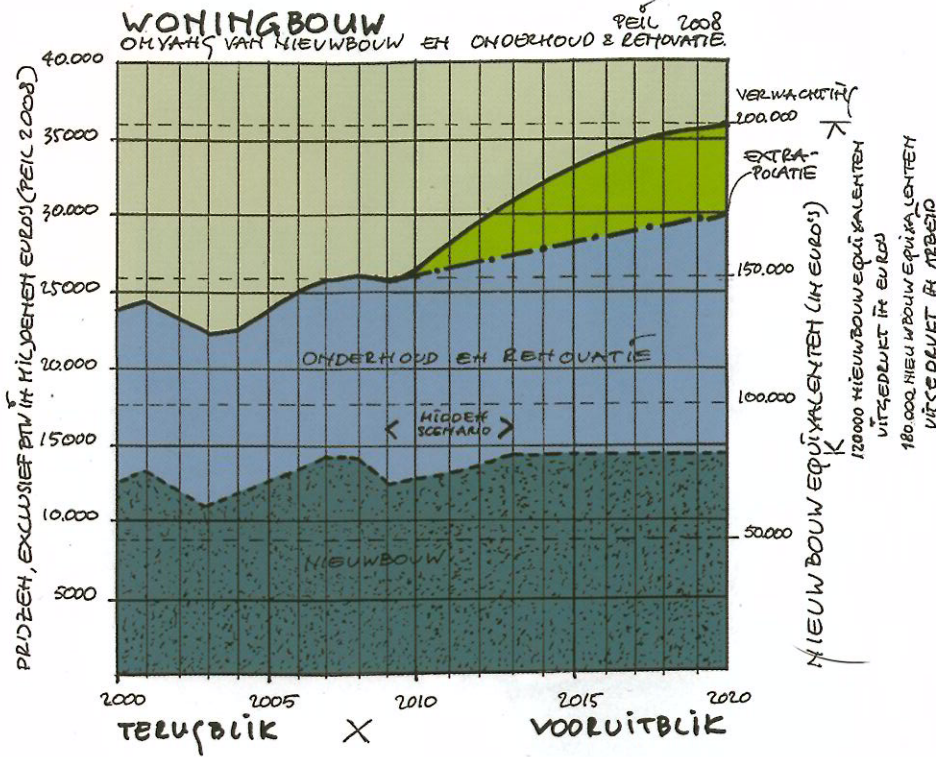
tekst martin liebrechts en yuri van bergen

foto's bouwhelpgroep bv





'Kansen voor A-B-C, alle energielabels zijn mogelijk maar kwaliteit/(tijd) moet in verhouding staan.'



Medio jaren zeventig hadden we in Nederland een topproductie in de woningbouw van ruim 150.000 woningen. Nooit is dit niveau nog geëvenaard in de nieuwbouw. Zoals bij het hele leven, draag je altijd je verleden met je mee. Dit geldt zeker voor de woningbouw. Op dit moment beschikt Nederland over 7 miljoen woningen. De kwaliteit hiervan zal om uiteenlopende redenen aangepast moeten worden. Dit heeft consequenties voor de bouwcapaciteit. De toekomstige bouwopgave, in de bestaande woningbouw, zal die van de jaren '70 van de vorige eeuw overstijgen.

TEKORT AAN ARBEIDSCAPACITEIT

Een groot probleem op termijn zal de beschikbare arbeidscapaciteit voor de totale woningbouw zijn. De verwachting is dat nieuwbouw de komende twintig jaar nog op het huidige peil blijft. Een deel (55 procent) is voor de uitbreiding en het resterende deel voor de vervanging. De toename van onderhoud en renovatie leidt bij de huidige wijze van produceren tot twee essentiële problemen:

- Een ongunstige kosten-kwaliteitverhouding (te duur in relatie tot nieuwbouw);
- Een te groot beslag op de beschikbare arbeidscapaciteit.

De verhouding arbeid-materiaal bedraagt bij renovatie 60:40 en is het omgekeerde van nieuwbouw. Gezien de te verwachten groei, zou de komende vijftien tot twintig jaar de arbeidscapaciteit op de bouwplaats met 50 procent moeten stijgen of zelfs moeten verdubbelen. Dit is onmogelijk.

EEN VERANDERENDE VRAAG

Renovatie krijgt een steeds individueler karakter met meer nadruk op verbetering. Deze trend is allang aanwezig in de koopsector. Hier overheerst verbetering boven (klein) onderhoud. Ook de verbeteringen aan de woningen zullen gespreid gaan worden. Het ene jaar de keuken en over vijf jaar de zolder, bij wijze van spreken.

De huursector kan bij deze ontwikkeling niet achter blijven. Opdrachtgevers willen in de individualiseringstrend meegaan, maar zien op tegen alle rompslomp. Zij willen 'ontzorgd' worden door transparante overdracht van risico's en taken (sommige ook in het beheer) en door meer snelheid. Zij willen variatie mogelijk maken, maar binnen een samenhangende beeldkwaliteit. Dit vanwege waardevastheid van hun bezit in de tijd.

Eindgebruikers (bewoners) willen meer gebruik en comfort tegen een betere prijs-kwaliteitverhouding, meer keuzevrijheid, meer individuele uitstraling en minder overlast en meer snelheid tijdens de verbouwing. De maatschappij verlangt meer duurzaamheid, veiligheid en gezondheid. Vooral energiebesparing heeft een hoge prioriteit.

ANALYSE: AARD EN OMVANG VAN DE RENOVATIE

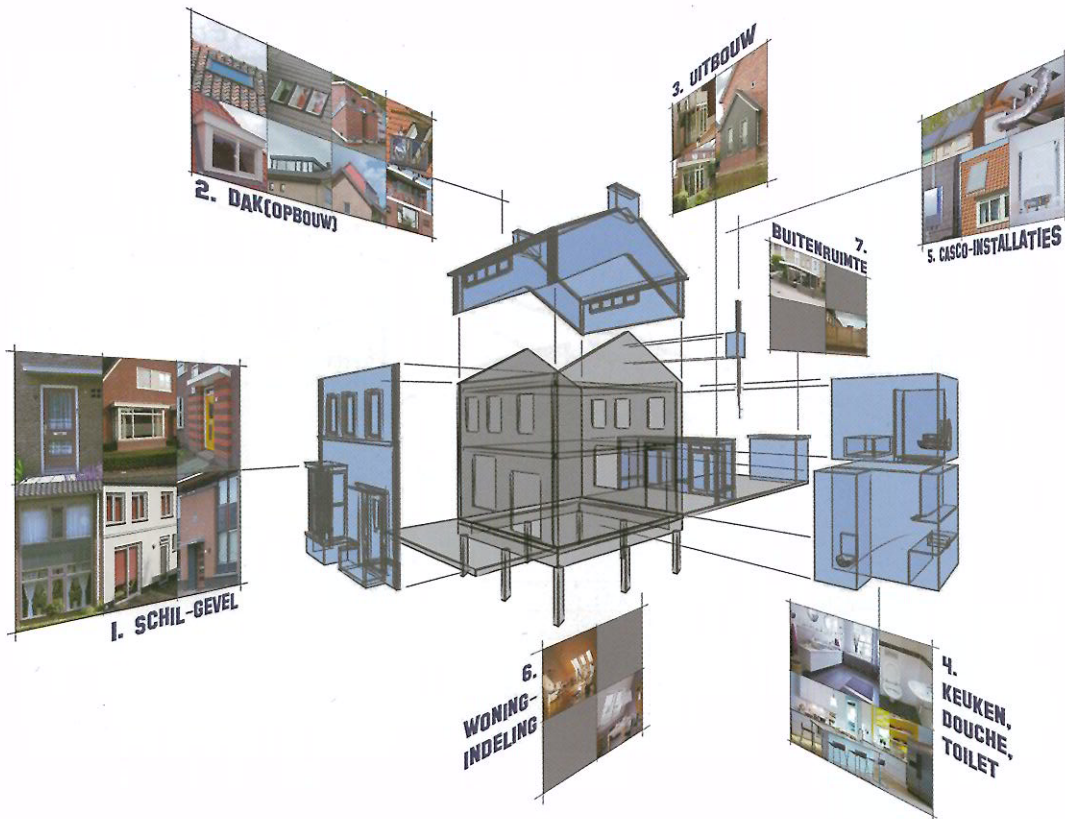
Nederland telt zoals aangegeven 7 miljoen woningen, waarvan circa 2,3 miljoen in bezit zijn van woningcorporaties. In Nederland domineert de eengezinswoning, circa 70 procent van het totale woningbezit. De huidige ingrepen in de bestaande voorraad liggen op het niveau van conserveren. De verwachting is dat, gezien de gemiddelde levensduur van 120 jaar, er op termijn voor een substantieel deel van deze voorraad een grotere kwaliteitssprong op woning- en/of complexniveau zal plaatsvinden.

De huidige onderhoud- en renovatiemarkt bedraagt circa 70.000 nieuwbouwequivalenten, uitgedrukt in euro's, en circa 105.000 als het om arbeid gaat. Op basis van de huidige productie en de productie in het verleden, kan de volgende ontwikkeling geschetst worden:

- De totale onderhoud- en renovatiemarkt neemt in de komende 12 jaar met 75 procent toe, uitgedrukt in euro's, en bedraagt circa 120.000 nieuwbouwequivalenten en verdubbelt zelfs ruim als het in arbeid wordt uitgedrukt;



'Renovatie krijgt een steeds individueler karakter. De ingreep zal steeds meer per woning variëren. Alleen met slimme vormen van standaardisatie (à la carte) zal dit te beheersen en te betalen zijn.'



- Er vindt een verschuiving plaats van conserveren naar renoveren en beperkt transformeren;
- Het totale aantal woningen dat jaarlijks wordt opgeknapt, neemt toe van circa 130.000 naar 215.000 woningen;
- De particuliere markt wordt richtinggevend, zoals het ook bij keukens en doucherenovatie is geweest;
- Omdat steeds meer ook de buitenkant van de woning een onderdeel zal worden van de aanpassing, verdient de beeldkwaliteit steeds meer aandacht.

VERBOUWEN À LA CARTE

Of het nu gaat om kleding, auto's, tuinen of woningen, iedereen heeft zijn eigen behoeften en individuele smaak. Om daar uitdrukking aan te geven, wordt de woning voorzien van meubels en specifieke afwerkingen. Hiermee wil de bewoner een gevoel van eigenheid uitdrukken. Ook het uiterlijk van de woning, de woninggrootte en het woningtype zijn niet voor iedereen gelijk. Decennia lang – vooral sinds de intrede van het Moderne Bouwen en de hoge verwachtingen ten aanzien van de maakbaarheid van de wereld – zijn er eindeloos uniforme rijtjeswoningen, eengezinswoningen en gestapelde woningen, gebouwd, waarbij de verschillen te typeren zijn als S, M, L en XL. Het resultaat is echter een grijs pak. Nog steeds voert deze benadering in de uitbreidingswijken de boventoon. Het maakt bijna niet uit waar je bent. Niet alleen winkelcentra en de winkels vertonen overal grote gelijkenis, ook de woningen. Het ligt in de bedoeling met renovatie voor de gewenste individualiteit, zowel qua kwaliteit als prijs, een antwoord te gaan geven. Component-Renovatie is een van de concepten die hierop een antwoord pogen te geven.

Op zich is er niets nieuws onder de zon. In de praktijk gebeurt het allang. Zo gauw de architect, projectontwikkelaar en aannemer van het toneel zijn, begint de bewoner zijn eigenheid aan de woning binnen en buiten aan te brengen. De heren van (wel)stand zijn dan weg en de

Gamma-cultuur neemt het over. Om deze praktijk meer kans op keuzemogelijkheden en op kwaliteit te geven, zal er maatschappelijk een passend aanbod moeten komen.

DE DAGELIJKSE REALITEIT

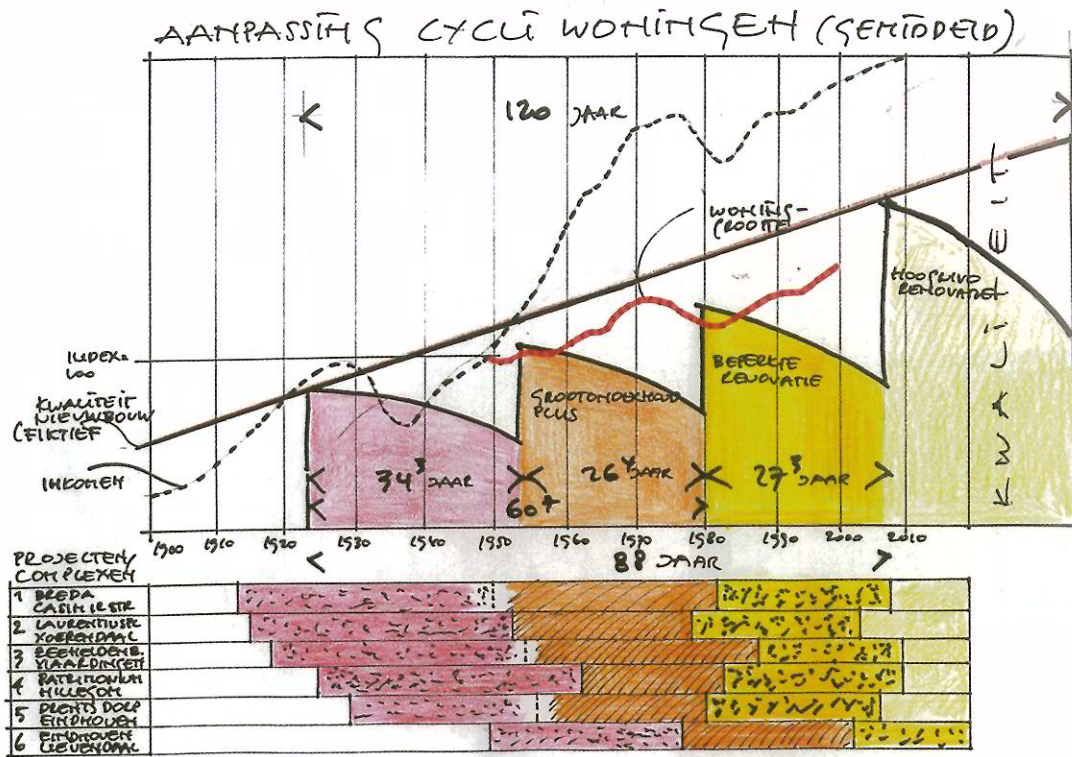
Pak de fiets en maak een tochtje door de stad of uitbreidingswijk van enkele jaren oud. De diversiteit van aan-, bij- en opbouwen is bijna onvoorstelbaar als het om eigenaar-bewoners gaat. Iedereen probeert de ruimte om zich heen in bezit te nemen en te markeren met eigen beelden. Binnen vijftig jaar is alleen de oorspronkelijke kavelmaat nog te herkennen en onderwerp van studie voor stedenbouwkundige archeologen. De kwaliteit van al deze inspanningen laat soms te wensen over. Bouwen is en blijft toch een vak. Schoonheid voert niet altijd de boventoon. De oorzaak is niet dat de bewoners niet van schoonheid houden, maar dat bij gebrek aan adequaat aanbod de vlucht in de eigen fantasieën de boventoon voert. Iedereen kan wel timmeren, maar is geen timmerman. Iedereen kan verbouwen, maar is geen architect of bouwer. De oplossingen die in de praktijk ontstaan, zijn uit armoede geboren.

Het merendeel van onze woningvoorraad dateert van vóór 1990. Voora de laatste twintig jaar zijn de economische mogelijkheden sterk vooruitgegaan. De financiële ruimte voor grote delen van de bevolking is verruimd. Een vakantie op een camping is vervangen door meerdere vliegvakanties per jaar. Als de woning niet de ruimte biedt om de behoeften en identiteit vorm te geven, wordt er gezocht naar andere middelen van consumeren. Het aanbrengen van meer kwaliteit in het wonen is niet gelegen in beperkte financiële middelen, maar in het ontbreken van een structureel aanbod. En dan blijven de vakantie en de auto over om die middelen aan te besteden.

Om de kwaliteit binnen bereik van de bewoners te krijgen, zal er een breed aanbod moeten komen van samenhangende bouwdeelen (componenten), die voorzien in een specifieke behoefte. Een dergelijk aanbod



'Corporaties zijn wereldkampioen in beleid te maken op de uitzondering.'



BOUWKUIP 2008

in combinatie met beeldkwaliteitplannen op blok- of buurtniveau geeft het individueel woonperspectief nieuwe toekomst. De verrommeling kan plaats maken voor wonen op 'stand'.

VEEL SMAKEN

Op het moment dat het aanbod wordt samengesteld uit gestandaardiseerde producten en het maatwerk bestaat uit de aansluiting en de samenstelling van die standards, zijn de combinaties al gauw eindeloos. Deze ontwikkeling is al geruime tijd te zien in de keukenbranche. Een ieder kan zijn eigen keuken samenstellen uit uiteenlopende onderdelen en op die manier er zijn eigen kleur, gezicht en functionaliteit aan geven. Deze ontwikkeling begon met de keukens, breidt zich uit naar de badkamer en ook de geluiden rond dakopbouw en aanbouwen beginnen op muziek te lijken. Misschien wordt de woonboulevard wel steeds meer een WOON- EN BOUWBOULEVARD. Door allerlei combinaties die vooraf op maakbaarheid en kwaliteit zijn beproefd, kan ieder de kwaliteit realiseren die bij het eigen individu past. In die zin is de vergelijking met de pizza nog niet zo gek. Door te variëren in bodem en beleg, is een scala aan smaken mogelijk. Uiteindelijk tussen diverse kwaliteiten, met bijbehorende prijzen, kunnen kiezen, wordt dan ook in de bouwsector mogelijk. Een dergelijke ontwikkeling zal op alle terreinen tot een continue innovatie leiden. De woning – grond, casco en dergelijke – is er al en het monopolie van het aanbod kan plaatsmaken voor 'zinvolle' marktwerking.

EEN KWESTIE VAN AANSLUITEN

Zonder kennis van de bestaande bouw, geen ruimte voor nieuw aanbod. Grondige kennis van de bouw van de bestaande zeven miljoen woningen moet de basis vormen van de gewenste kwaliteitsinjectie. Soms is het belangrijk terug te grijpen op kennis uit het verleden. Vooral als de beweging conjunctureel is. Dit geldt in het bijzonder voor de renovatie die om de tien tot vijftien jaar opnieuw wordt uitgevonden.

In het verleden is kennis echter weinig systematisch verzameld om mogelijkheden, beperkingen en knelpunten van de bestaande bouw in beeld te brengen, zeker als het om toevoegingen gaat. Als we naar de gevel kijken dan ontdekken we direct de eendimensionale blik.

'De praktijk van bijvoorbeeld gevelrenovatie is al weer decennia oud. Toch blijkt een goede oplossing nog niet zo eenvoudig. Op papier weet men wel hoe het moet, maar de uitvoering wordt uiteindelijk verstoord door afwijkingen waar vooraf niet op gelet is: maattoleranties, gevolgen van sloopwerk en de hoeken. De negatieve effecten door productieverstoring op de kwaliteit zijn het grootst als men tijdens de uitvoering moet corrigeren en aanvullende werkzaamheden moet verrichten. Een montageploeg kan niet zonder meer traditioneel timmerwerk doen. Bij de keuze van dichtingsvorm moet men rekening houden met de bestaande constructie in relatie tot het montageprincipe, de wijze van dichtingsmethode en de wijze van uitvoeren. Er moet een goede afstemming komen van de eisen die aan de dichting van de naden gesteld worden, op de keuze van de uitvoeringsploegen die het moeter maken.' Dit is een citaat uit een eigen artikel van meer dan zestien jaar geleden. Maar de basisgedachte staat nog steeds.

Op dit moment is het werken met de bestaande bouw een voortdurende ontdekkingsreis door de bouwgeschiedenis. Door de gebrekkige documentatie – mede veroorzaakt door de geringe continuïteit in de praktijk – moet ieder individu en ieder bedrijf zijn deskundigheid opbouwen. Kennisontwikkeling wordt zo vanuit maatschappelijk oogpunt wel een zeer primitief leerproces. Een kwestie van aansluiten duidt dan zowel op de techniek als op de kennisontwikkeling in de tijd.

TUSSEN PRODUCTONTWIKKELING EN ASSEMBLAGE

Om vraag en aanbod meer op elkaar af te stemmen, is er een structurele verandering nodig in kennis, aanbod en proces. Drie aspecten zullen de komende jaren de boventoon voeren:



- Kennis van de bestaande woningbouw op alle schaalniveaus. Het begin zal liggen in het systematisch documenteren van wat er is en aangeven wat de kwaliteiten zijn;
- Het ontwikkelen van componenten, waarbij een verregaande integratie van bestaande producten plaats zal moeten vinden. Voor de productontwikkelaar is er ruimte om deze integratie vorm te geven;
- Uiteindelijk zal het op locatie gemaakt moeten worden. Laat duizend bloemen bloeien, maar op grote schaal en voor goede kosten-kwaliteitsverhouding is massa nodig. Op locatie gaat het om aansluiten, zowel technisch, sociaal als procesmatig.

HET ACCOMMODEREND VERMOGEN VAN 1,5 MILJOEN DOORZONWONINGEN

Zijn de woonkamer en keuken rond 1950 samen nog ruim 25 vierkante meter groot, nu verwacht iedereen bijna 40 vierkante meter. De doorzonwoning heeft in de periode 1950 tot 1970 een stormachtige groei doorgemaakt. Op zijn hoogtepunt, begin jaren '70 als de woning ruim 6 meter breed en 9 meter diep is en de plattegrond alle ingrediënten van flexibiliteit bezit, verdringt de breedplaatvloer de doorzonwoning. De tuinkamerwoning is geboren!

De potentie van een doorzonwoning is om twee redenen groot: de breedte van de woning (6 meter of meer) en de relatief ruime percelen, die in de jaren '50 en '60 nog gebruikelijk zijn. Dat houdt in dat de woningen op allerlei manieren vergroot kunnen worden door uitbouw, aanbouw of (dak-)opbouw. Zo kan een woning van 250 kubieke meter uitgroeien tot een woning van 400 kubieke meter (3 maal 50 kuub).

De producten die een dergelijke woningvergroting mogelijk en betaalbaar moeten maken, zijn eigenlijk nog niet op de markt. Serres en dakkapellen zijn op dit moment nog het maximaal haalbare. Vervolgens komt men terecht op de traditionele markt, waar de prijs 50 tot 100



procent duurder is dan men vanuit een evenwichtige kosten-kwaliteitsverhouding zou verwachten.

Het groeiend aantal eigenaar-bewoners (nu circa 56 procent, op termijn bijna 70 procent), de verdere economische groei en toenemende ruimtebehoefte zullen om een passend aanbod op de markt gaan vragen. Het accommoderend vermogen is een samenspel tussen casco-eigenschappen en een passend aanbod op de markt. Alleen dan zijn de eigenschappen volledig te benutten.

VAN RIJTJE NAAR HUIS: DE WONING ALS EENHEID

Er is bijna geen land ter wereld dat het rijtjeshuis zo heeft gekoesterd heeft – en nog steeds doet – als Nederland. De huidige Vinexen bevestigen nog dagelijks dit ideaal van gelijkheid en uniformiteit. De grandeur moet uit de herhaling spreken. Niet de gevelwand als totaal is dan het ideaal, zoals bij de Amsterdamse School, maar de strenge herhaling. De gehele naoorlogse woningbouw wordt bijna gekenmerkt door dit rijtjesideaal. Bijna een abstract schoonheidsideaal. De conflicten ontstaan op het moment dat het totaal te weinig uitstraling heeft en onderscheidende eigenschappen bijna ontbreken. Op het moment dat het rijtje in bezit komt van individuele eigenaar-bewoners, ontstaat een proces van zoeken naar identiteit ofwel eigenheid. De voordeur, de kleur van de

PIETER HUIJBREGTS



BAS SIEVERS



'Opdrachtgevers willen meer en meer 'ontzorgd' worden. Men wil met minder projectmanagers meer projecten kunnen aanpakken. Dit biedt kansen voor partijen die zelf met oplossingen komen, die taken en risico's willen overnemen.'

'Corporaties zijn oorspronkelijk bedoeld om zichzelf overbodig te maken.'



moeten de saaiheid doorbreken. Een gunstige kosten-kwaliteitsverhouding is ook hier de voorwaarde.

OP ZOEK NAAR PERSPECTIEF

Als het om nieuwe oplossingsrichtingen gaat, is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de markt (vraag en aanbod) en de positie die een opdrachtgever daarin inneemt (of ambieert). Bij het formuleren van een perspectief zijn de volgende zaken van belang:

- Productgericht in plaats van de traditionele benadering van projectmatig. De benadering keuken-, douche- en toiletrenovatie is hiervoor illustratief.
- Een verbeterde kosten-kwaliteitsverhouding. Door de beperkte productiviteitsontwikkeling in de renovatie en het grote aandeel van arbeid wordt renovatie relatief steeds duurder.
- Extra ruimte voor duurzaamheid. De kwaliteitstoevoegingen in de bestaande bouw moeten minimaal energieneutraal zijn en optimaal gebruik maken van het bestaande.
- Ruimte voor maatwerk. Individualiteit is onlosmakelijk verbonden met (gepast) maatwerk. Hiervoor moet ruimte zijn.

kozijnen, de luifel, de erker, de dakkapel, de kleur van het metselwerk vormen allemaal bouwstenen bij de invulling of de vormgeving van de eigen identiteit, waar het huis een essentieel onderdeel van is. Juist de rijtjeswoning lokt vaak een dergelijke reactie uit. Niet de tuindorpen, niet de vooroorlogse villawijken en niet de jaren '30-woningen roepen dit op, maar de uniforme, op gelijkheid gebaseerde vormgeving. Om ruimte te geven – en om een rijtje om te zetten in afzonderlijke woningen – zal de woning als eenheid een kader moeten krijgen of herkenbaar gemaakt moeten worden. De woning vormt dan de eenheid voor de kwaliteitstoevoeging, zowel aan de buiten- als aan de binnenkant.

HET COMFORT ALS EENHEID VAN AANPASSING OF HERSTEL

Bij de sloop- en vervangingspraktijk van nu duurt het ruim vierhonderd jaar voor de huidige woning volledig gesloopt zal worden. Een periode die bijna tot de categorie van de eeuwigheid behoort. Het vooruitzien van vijftien tot vijfentwintig jaar leidt al gauw tot glazen bol kijken. De toekomst van de doorzonwoning is in die termen dan ook bijna eeuwigdurend. Met andere woorden: wat goed is, dat blijft. Vervolgens is het zoeken naar de eenheid waarop de aanpassing of het herstel in de tijd plaats gaat vinden. Hiervoor is het begrip 'component' bedacht. Een samenhangende ruimte of bouwdeel, die voorziet in een behoefte. Te denken valt aan een douche, keuken, uitbouw, dakopbouw en voorgevel. De toevoeging van een dergelijke kwaliteit moet meerwaarde aan het geheel geven.

De grootte van de woning en de architectonische uitstraling domineren de behoefte aan nieuwe (technische) oplossingen. Wanneer er componenten worden ontwikkeld waarmee eenvoudig, goed en goedkoop de te kleine woningen kunnen worden vergroot, is dit beslissend voor de toekomst van die woningen.

Nieuwe componenten voor de gevel, waarmee zowel de technische kwaliteit als het gebrek aan architectonisch kwaliteit aangepakt worden,

DE COMPONENTEN

Om de gewenste kwaliteit te realiseren zijn op dit moment zeven onderdelen of componenten te onderscheiden:

- 1 Opbouw dak. De woning of het gebouw wordt naar boven uitgebouwd: een extra kamer of een extra woning.
- 2 Gevels (inclusief erkers) zijn de jas en het uiterlijk van een woning en woongebouw, die vanuit uiteenlopende kwaliteitsoverwegingen aangepakt kunnen worden, variërend van uiterlijk, duurzaamheid, comfort tot energie.
- 3 Uitbouw. Eengezinswoningen zijn bij uitstek geschikt om op de begane grond uit te bouwen.
- 4 Woninginstallatie: verwarming, warmtapwater, ventilatie, elektra en riolering worden vernieuwd.
- 5 Uitrustung voor keuken, douche en toilet. Aanpassing van deze ruimten aan de eisen van de tijd (soms deels een vergroting).
- 6 Woning intern. In dit geval gaat de hele binnenboel op de schop: nieuwe indeling, verbetering van de bouwfysische kwaliteit van het casco.
- 7 Buitenruimte: balkons, dakterrassen, verbreding van galerijen.



'Aangezien een woning 120 jaar mee gaat en de gemiddelde leeftijd van de huidige voorraad 43 jaar is, zijn ingrepen voor een lange exploitatietermijn gerechtvaardigd.'



- Beperking van risico's. Ingrijpen in bestaande woningen wordt altijd verbonden met risico's op korte en langere termijn. Bij de oplossing zal dit aspect extra aandacht verdienen, waarbij een duidelijke relatie wordt gelegd tussen bestaande en toegevoegde kwaliteit.

KNELPUNTEN

De huidige knelpunten concentreren zich op het aspect SERVICE. Te denken valt aan ontzorgen, snelheid en overlast. Bijna de helft van de weging van de knelpunten wordt aan dit aspect toegedicht.

OORZAKEN EN OPLOSSINGSRICHTINGEN

Het renovatieproces wordt steeds complexer, gezien de steeds maar toenemende eisen van alle betrokkenen en de diversiteit van belangen. Hoe meer mensen betrokken worden of hun zegje kunnen doen, des te nauwkeuriger moet er worden gestuurd. Anders worden processen snel verstoord.

Ten aanzien van specifieke componenten – keuken, douche, toilet – hebben woningcorporaties al een eigen praktijk ontwikkeld met projectoverschrijdende oplossingen (standaardisaties) en met mogelijkheden van maatwerk op woningniveau. De uitvoering geschiedt door geïnte-

greerde samenwerking met marktpartijen (keukenleverancier, keukenrenovator). Bij deze oplossing kan de eigen organisatie zich volledig richten op klantgerichtheid en klanttevredenheid. In deze lijn moet componentrenovatie ook worden geplaatst: een proces met projectoverschrijdende principes met ruimte voor maatwerk op woningniveau.

GEWENSTE WAARDEN

Naast de prioriteitstelling onder medewerkers, speelt het beleidsplan van de woningcorporatie, waarin klantgerichtheid hoog in het vaandel staat, een belangrijke rol. Door periodiek onderzoek naar klanttevredenheid vindt er tevens sturing plaats ten aanzien van het aspect klanttevredenheid.

In die zin is het een bevestiging dat bij de gewenste waarden het aspect SERVICE het hoogste scoort. Hierbij gaat het om 'ontzorgen', 'snelheid' en 'minimaliseren overlast'. Op de tweede plaats komt het projectproces, dat zich laat vertalen naar punten als 'zekerheid' en 'garantie', 'differentiatie' en 'maatwerk' en 'transparantie'. Deze beide aspecten vormen mede de basis voor KLANTGERICHTHEID in de renovatiepraktijk.

