

RENOVATIE VRAAGT OM DIFFERENTIATIE IN KENNISAANBOD

Auteur: Martin Liebregts

Iedereen kan verstand hebben van het aanpassen van bestaande gebouwen en woningen. Zo wordt er breed maatschappelijk gedacht, omdat iedereen woont en op een of andere manier ervaringsdeskundige is. Deze gedachte vormt het grootste gevaar voor een succesvolle aanpak van de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad. Onwetendheid of onbekendheid levert in het dagelijkse leven een groot risico op, omdat je niet weet waar de problemen zich bevinden. Nu renovatie bijna twintig jaar in sluimerstand heeft geleefd en er beperkte ervaring in de praktijk is opgedaan, is het van belang kennis, onderwijs en onderzoek een nieuwe stevige basis te geven. Rond 2000 zijn op dit kennisgebied bijna alle renovatieschepen verbrand. De colleges op universiteiten, hoge scholen en academies rond dit thema zijn toen uit het onderwijscurriculum verdwenen. Tegelijkertijd is het enige vaktijdschrift 'Renovatie & Onderhoud' opgehouden te bestaan. Het was alsof de praktijk stopte, terwijl het aanbod alleen maar groeide. En nu weer tien jaar verder na de financiële crisis en de verdere verandering van de woningvoorraad neemt de belangstelling exponentieel toe. Het is alsof iedereen van vakantie terug is en zich weer wil bezig houden met wat hem of haar dagelijks omringt. Eind 2006 is het nieuwe vakblad 'Renovatie' ten doop gehouden (1). Nu, enkele jaren verder met een crisis als intermezzo, speelt de vraag waar de kennisbehoefte nu ligt ten aanzien van het renovatievak. Met de Grote-Renovatie-Enquête, die rond 2009/2010 gehouden is, in combinatie met diepte-interviews en rondetafelgesprekken (2), hebben we gepoogd hier een voorlopig antwoord op te geven. Dit artikel is een eerste verkenning naar de kennisbehoefte rond het vak renovatie.

MARKTPARTIJEN ↓ GEWICHSTE SAMENWERKING →	OPDRACHTGEVER (CORPORATIE)	BOUW- BEDRIJF
BOUWTEAM	1	1
DESIGN & BUILD	3	2
CONSTRUCT & BUILD	4	3
TRADITIONEEL	2	5
PRODUCTGERICHT	5	4

© BRON BOUWHULPSFOEP BV, 2010
DE GROTE RENOVATIE ENQUÊTE

Verschillende taken en posities leiden tot verschillende aandachtspunten

In het huidige renovatieproces worden er door de betrokken partijen (opdrachtgever, architect/adviseur, bouwers, toeleverende industrie) verschillende taken vervuld met uiteenlopende verantwoordelijkheden. Echter de taken zijn een voortdurende momentopname, wat vandaag gewoon is, is morgen achterhaald. Bijvoorbeeld op het moment dat de constructie 'Design and Build' in de renovatiepraktijk gangbaar zou worden, dan liggen alle taken bij de aanbieder (bouwer). Een dergelijke praktijk verschilt structureel met de huidige situatie, waarbij de opdrachtgever het programma ontwikkelt en vaak ook het procesmanagement tot zijn taak rekent. De architect en de adviseur werken vervolgens het plan uit en vertalen het in een bestek. Via een aanbesteding wordt een bouwer gezocht,

waarbij de opdrachtgever en architect in de begeleiding van de uitvoering opnieuw een rol vervullen. Dit is nu nog de praktijk, maar over tien jaar zal dit tot het verleden behoren. De posities van de partijen zal structureel gewijzigd zijn, maar de taken blijven bestaan. Dus als je over kennisbehoefte spreekt, is het niet primair te denken in partijen maar in taken. En die verschuiven naar verwachting de komende jaren.

MARKTPARTIJEN VOLGORDE BELANGRIJKHEID ↓	BELANG- RIJK	OPDRACHT- GEVER (CORPORA- TIE)	BOUWER	TOELEVE- RENDE INDUSTRIE
1 WOONTECHNISCHE KWALIT.	82%	4	2	1
2 WOONLASTEN	82%	1	2	3
3 EXPLOITATIE KOSTEN	82%	3	6	1
4 ONDERHOUDSKWALITEIT	72%	5	6	4
5 BOUWTECHNIEK	66%	7	5	6
6 AFWEGINGSproces	66%	1	8	8
7 COMMUNICATIE AANPASSING	66%	8	1	4
8 VERBETERKOSTEN INGREPEN	60%	6	9	7
9 SOEPEL UITVOERINGSproces	56%	9	2	8

© BRON BOUWHULPSKOEPEN, 2010
DE GROTE RENOVATIE ENQUÊTE

De actualiteit van kennis: de negen hoofditems

Over de kennisbehoeften van de marktpartijen is uitgebreid onderzoek gedaan (1/2). De top negen hiervan is weergegeven in de bestaande figuur 'kennisbehoeften'. Zij vormt tevens de bevestiging van het denken vanuit de huidige positie, die ingenomen wordt door opdrachtgever, bouwer en toeleverende industrie. De adviseurs/architecten zijn in dit onderzoek niet meegenomen, waardoor architectuur, stedenbouw en waardebeoordeling lager op de prioriteitenlijst scoren, terwijl het toch doorslaggevende aspecten zijn bij de keuzen voor kwaliteitsaanpassing en behoud. Maar als we de beschouwing nu in eerste instantie beperken tot de drie bovengenoemde partijen en de door hen geformuleerde belangrijkheid, krijgen we de volgende accenten per partij:

- Opdrachtgevers

Hier ligt de nadruk op de exploitatiekosten en woonlasten en het erbij behorend afwegingsproces bij het begin van het planproces.

- Bouwers

Bij deze partij gaat het in eerste instantie om een goede communicatie en soepel uitvoeringsproces. Vervolgens kijken ze naar de bewoner/gebruiker, wat zich weerspiegelt in de belangstelling voor woontechnische kwaliteit en woonlasten.

- Toeleverende industrieën

Hier gaat het om het gebruik en de erbij behorende kosten (exploitatiekosten en woonlasten).

Het bijzondere van de bovengenoemde resultaten is, dat juist de toeleverende industrieën en bouwers in hoge mate kijken naar de gebruiker (bewoner) en willen weten welke kwaliteiten zij wensen en wat voor hen betaalbaar is. En juist de kennis hierover staat hoog op de agenda als de belangrijkheid ervan moet scoren.

De verdieping van kennis

Het is niet zo dat de kennis overvloedig op de schappen ligt. Er zal de komende jaren structureel gewerkt moeten worden aan het opruimen en opnieuw ontwikkelen van kennis over de bestaande bouw en de mogelijke kwaliteitsaanpassingen. Al meer dan tien jaar

hebben alle onderwijsinstellingen het laten afweten, alsof het vraagstuk niet bestond. Dat betekent dat de meeste kennis en ervaring opnieuw opgebouwd moet worden. Maar er is meer nodig. Een verdieping van de kennis is onontbeerlijk, om het aanbod af te stemmen op de actuele vraag. Dit houdt in dat er verdieping plaats moet vinden over vraagstukken als een goede kosten-kwaliteitsverhouding, ruimte voor individuele keuzen en een soepel proces.

Levensduurdenken als onderlegger

Een belangrijke pijler voor de kennis en kennisontwikkeling over aanpassing van de bestaande bouw moet gebaseerd zijn op levensduurdenken (3). Dat houdt in dat bij de keuze van de oplossingen niet de korte termijn maar de lange termijn moet prevaleren. Uiteindelijk is de verwachting dat de gemiddelde levensduur van woningen honderdtwintig jaar of meer zal zijn. Als het huidige vervangingstempo van de afgelopen vijftig jaar zich doorzet dan zou het zelfs meer dan driehonderd jaar worden. Maar dat is niet de verwachting van de expert. Maar honderdtwintig jaar is alles bij elkaar toch een lange periode. Zeker bij grondgebonden woningen zal elke aanpassing mede in dit licht beschouwd moeten worden. Dus elke kennis begint meer ruimte te bieden aan begrip over gebruik en de ontwikkelingen ervan. Levensduurdenken moet dus een soort basis vormen of onderlegger zijn.

Bronnen:

- (1) 'Na de Grote-Renovatie-Enquête wordt alles anders', Martin Liebrechts en Yuri van Bergen, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 31 mei 2010
- (2) In de afgelopen jaren zijn er in het blad Renovatie vijftien diepte-interviews en vijf rondetafelgesprekken met sleutelfiguren gepubliceerd (2006-2010)
- (3) 'De eenvoud van duurzaamheid', Martin Liebrechts en Haico van Nunen, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 16 maart 2010