

# De renovatieconcepten, de basis voor een beter aanbod

7 maart, 2011 | door Martin Liebrechts

*Auteurs: Martin Liebrechts en Jelle Persoon*

## De tijd is rijp

De afgelopen twintig jaar zijn er met de regelmaat van de klok renovatieconcepten ontwikkeld, waarbij BouwhulpGroep betrokken was. Maar in al die tijd was de tijd niet rijp om het ook effectief te maken. De maatschappelijke partijen hadden er geen ogen en oren voor en dus bleef het bij papier. De belangrijkste aanjager voor de ontwikkeling van de concepten was de ervaring met het E'novatie programma, dat zich afspeelde in de periode 1989 tot en met 1993. In dit programma zijn 21 voorbeeldprojecten van naoorlogse renovaties gerealiseerd, waarbij tevens aandacht was voor energie en (binnen-)milieu. Dit vijfjarige programma was uniek, omdat het zo intensief begeleid werd met standaardisatie van de afweging. Uitgebreide metingen van de fysieke kwaliteit; uitvoeringsbeoordelingen en beoordeling door de bewoners. Tegelijkertijd is deze kennis uit dit programma uitgebreid verspreid. Maar medio jaren negentig verdween de aandacht voor deze gegevens, omdat iedereen naar de nieuwbouw zat te staren. Het is nu even zinvol om de initiatieven van de afgelopen twintig jaren nog eens op een rij te zetten voor zover het renovatieconcepten betreft. En vervolgens vooruit te kijken naar de toekomst, wat een zinvolle weg is.

## Twintig jaar renovatieconcepten

Zoals gezegd is er in de afgelopen twintig jaar voortdurend gepoogd om projectoverschrijdende oplossingen voor de aanpak van de bestaande voorraad te bedenken. Al deze ideeën en voorstellen waren veelal ingebed in duurzame benadering van de woningvoorraad: oog voor energie en milieu met aandacht voor comfort om zo de levensduur te verlengen.

Als we terugkijken in de tijd zijn de volgende concepten of perioden te onderscheiden, waarbij de BouwhulpGroep betrokken is geweest of deels de ontwikkeling geïnitieerd heeft. Vanwege deze betrokkenheid is ook preciezer aan te geven waarom het initiatief een beperkte reikwijdte had en wat de mogelijke conclusies zijn voor de toekomst.



1993-1995: De verbeterde keuken: een integrale oplossing voor de aanpak van de woninginstallatie en de keuken. Mede naar aanleiding van het E'novatie programma, waarbij bleek dat de ruimte voor de nieuwe units van de woninginstallaties – cv-ketel en mechanische ventilatie – een andere benadering vroeg, is er in samenspraak met de toeleverende industrie (Bruynzeel, ITHO, Agpo en SBR) een nieuwe product ontwikkeld. Het bleef echter een concept van afzonderlijke bedrijven  
*(de keuken als verbeterunit) (1)*

1995-1997: Duwon (Duurzaam woningbeheer): voor de verschillende woningtypen en ingreepniveaus werden concepten gepresenteerd, deels afgeleid van het E'novatie programma. Eind negentiger jaren viel de belangstelling voor de bestaande bijna volledig weg.  
*(Duurzaam woningbeheer) (2)*

1996-1997: Energieconcepten, waarbij een relatie gelegd werd tussen energiemaatregelen en onderhoud, afgeleid van het E'novatie programma. Ook de belangstelling voor energiebesparing en de ermee gepaarde woonlasten was geen hot item.  
*(Handboek energiebewust onderhoud) (3)*

2003-2004: Renovatieconcepten en Strategisch Voorraadbeleid. In opdracht van SenterNovem zijn er allerlei referenties ontwikkeld voor een kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad en de te onderscheiden woningtype. De kwaliteitsaanpassingen in de bestaande woningvoorraad stond op een laag pitje e had alle kenmerken van conserveren  
*(Strategische woonkwaliteit) (4)*

2004-2005: Renovatieconcepten voor de SBR. Van de drie woningtype (doorzon, galerij en portiek) zijn concepten ontwikkeld. Onder andere de tijdloze doorzonwoning, de verruimde galerij en herenhuis in portieken. Er was te weinig oog voor renoveren, de nadruk lag op conserveren.  
*(Ruimte om in te wonen) (5)*



17 januari 2005

2006-2008: Toolkit Bestaande Bouw: opnieuw is hierin gepoogd in samenspraak met diverse marktpartijen concepten aan te dragen voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Dit hulpmiddel heeft veel weerklank gehad. De praktijk was er uiteindelijk op papier aan toe.  
*(Toolkit Bestaande Bouw, duurzame woning verbetering) (6)*

2009-2011: Renovatieconcepten van de afzonderlijke marktpartijen resp. aanbieders. Sinds enkele jaren zijn de verschillende aanbieders zich aan het profileren met renovatieconcepten. De verandering is in opkomst.

*(Renovatieconcepten binnen bereik, BouwhulpGroep) (7)*

De renovatieconcepten kennen bijna een geschiedenis van twintig jaar. Het begon bij de visies van de adviseurs en het eindigt bij de oplossingen van aanbieders.

### **De supertanker op koers**

Een periode van twintig jaar is in wezen niets als je het bekijkt op de levensduur van een woning, die meer dan 120 jaar bedraagt. Het had even tijd nodig en er was misschien wel een crisis vereist in de nieuwbouw om de aandacht op de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woning voorraad te richten. In die zin is de bestaande woningvoorraad een supertanker die over de lange periode een eigen koers volgt.

Ten aanzien van de concepten zijn er wel enkele leringen te trekken. Allereerst is het essentieel dat er een aanbieder is die ermee de markt opgaat. Uiteindelijk moet het verkocht worden. Een renovatieconcept moet dus een concreet aanbod worden van een marktpartij, want in ideeën wordt niet gewoond.

De concepten moeten zowel op productniveau als op procesniveau gedefinieerd worden. De vragers moeten weten wat de meerwaarden zijn. Tot slot moet er vergelijkingsmateriaal zijn. Met andere woorden wat houdt de gangbare kwaliteitsaanpassingen in van een woning van die leeftijd, met die kwaliteit en die toekomstige levensduur. Je moet ze kunnen beoordelen. Het beoordelen kan op twee manieren gebeuren:

- Er is een vergelijkbaar aanbod van derden. Zoals bij auto's zijn binnen een marktsegment (bijvoorbeeld middenklasse) de verschillende merken/ modellen te vergelijken.
- Interessant is het opbouwen van referentie bestanden. De projectendatabank RENDA is hiervoor mogelijk een belangrijk hulpmiddel. (8)

De vergelijkingen is dan mogelijk op basis van specifieke eigenschappen. In die zin heeft FUNDA ook de markt voor woningen inzichtelijk gemaakt.

De basis voor het werken met renovatieconcepten zal zijn het goed kunnen vastleggen van de huidige kwaliteiten in relatie tot de gewenste kwaliteitsspecificaties (product, proces). Op dit aspect zal er maatschappelijk breed nog wel werk verzet moeten worden. Misschien is het Manifest (9), dat de productspecificaties in algemene zin vastlegt wel de aanzet tot verdere uitwerking. Weten we hier geen handen en voeten aan te geven, dan blijven we steken in kostbare selecties voor een gewoon bouwteam.



### *Bronnen*

1. 'De keuken als verbeterunit', samenstellers BouwhulpGroep, een uitgave van de SBR, Rotterdam, 1995
2. 'Duwon, Duurzaam woningbeheer', een uitgave van SEV en NOVEM, Utrecht, 1997
3. 'Handboek Energiebewust onderhoud', samenstellers BouwhulpGroep, een uitgave van Novem, februari 1997
4. 'Kiezen voor kwaliteit', een uitgave van van Novem en gebaseerd op de studie 'Strategische woonkwaliteit', BouwhulpGroep, februari 2004
5. 'Ruimte om in te wonen, concepten als onderlegger van technische vernieuwing', BouwhulpGroep, 17 januari 2005
6. 'Toolkit Bestaande Bouw, duurzame woningverbetering', een initiatief van de BAM, Aeneas, 2008
7. 'Renovatieconcepten binnen bereik', Martin Liebrechts en Yuri van Bergen, 14 februari 2011, kennisbank bestaande woningbouw
8. 'www.renda.nl', is een kennisplatform voor de bestaande bouw met online database van renovatieprojecten, een uitgave van Aeneas
9. 'Manifest, renovatievisie 2050', een uitgave van de BouwhulpGroep en Aeneas, 2011