

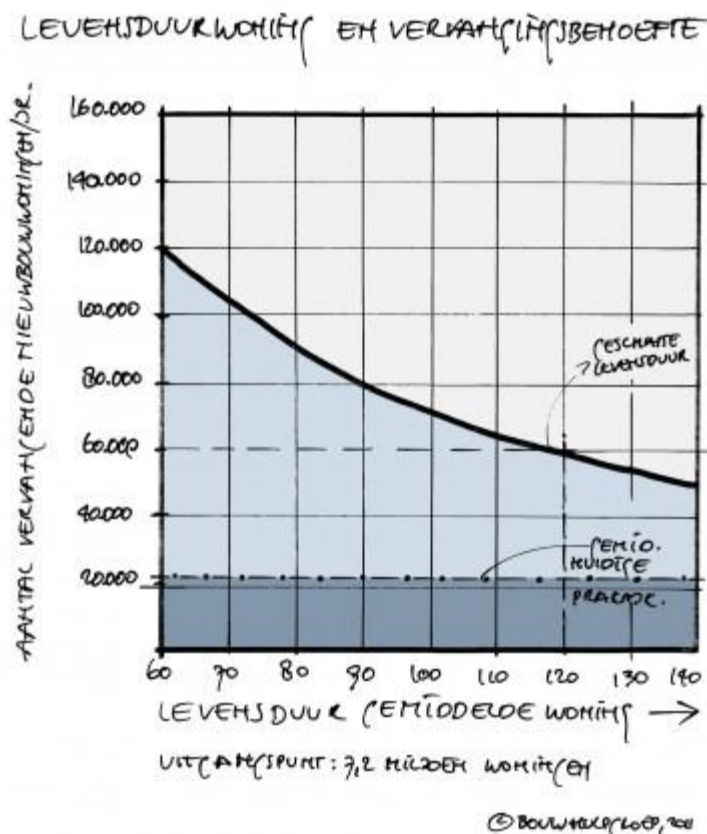
## OVERPEINZING: DROOM VAN VERVANGENDE NIEUWBOUW, EEN RAMP VOOR INNOVATIE

8 december, 2011 | door Martin Liebrechts

Een serie over innovatie - 1

Bijna alle bouwers, en voorheen ook de opdrachtgevers in de sociale huursector, droomden van vervangende nieuwbouw. Het is en was ogenschijnlijk procesmatig en technisch eenvoudiger. En zoals veel technocraten eigen is, het heeft volgens hen een betere kosten-kwaliteitsverhouding. Hierbij vergeten ze vaak de complexiteit van het proces en de hoge proceskosten bij herstructurering. Maar dat is allemaal nog te vergeven, omdat niet iedereen daarvan weet hoeft te hebben. Maar onvergefelijke is het feit dat ze op basis van deze gedachte al bijna dertig jaar niets aan innovatie hebben gedaan voor de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad. Daarom is het goed nog eens de kennis op te frissen over de levensduur en vervangingsvraag en de (financiële) consequenties van sloop en vervangende nieuwbouw.

Dit betoog is niet tegen of vóór sloop, maar veeleer een beschouwing van de vraag om tot een effectieve aanpak van de kwaliteitsvraag in de bestaande woningbouw te komen. Deze kwaliteitsaanpassing kan in technisch opzicht variëren van een schilderbeurt tot volledige vernieuwing.



### De vervangingsvraag en de levensduur

Wonen is meer dan een technische aangelegenheid en soms wordt dat door technici weleens vergeten als ze praten over de verbetering van de woonsituatie van een ander. Als het hen persoonlijk zou raken, werd eerder beseft dat wonen meer is dan techniek, maar ook een complex sociaal economisch proces, met zijn eigen geschiedenis.

De vervangende nieuwbouw heeft de afgelopen decennia een zeer bescheiden rol gespeeld. Gemiddeld ging het om 0,3 procent van de totale woningvoorraad en absoluut gezien bedroeg dit het afgelopen

decennium zo'n 25 duizend woningen, vooral in bezit van sociale verhuurders. Als dit vertaald wordt naar een gemiddelde levensduur van de woningvoorraad, komt dit neer op ruim driehonderd jaar. Maar ik ben geen voorspeller, net zo min als de predikers van vervangende nieuwbouw. Ook honderd jaar geleden hadden ze niet kunnen bedenken dat er nu zeven keer zoveel woningen als toen zouden zijn (van 1 naar ruim 7 miljoen woningen).

Maar als we deze gedachte optellen bij de toenemende behoefte van woningen en gebouwen om zich in de loop der tijd aan te passen aan de zich wisselende eisen – of het nu om een keuken of gevel gaat –, pleit dit ervoor creatiever naar die aanpassingsvraag te kijken. Dus het aanbod tussen 'schilderen en nieuwbouw' te differentiëren en op te houden met te zeggen: 'Ik geloof in vervangende nieuwbouw'. In dat geval verandert een droom in een nachtmerrie.

### **De complexiteit van herstructurering**

Bij het idee van herstructurering of ingrijpende renovatie, vergeet ik nooit de woorden van de oud-voorzitter van een woningbouwvereniging aan het einde van de vorige eeuw. Hij zei toen: 'Als het mij zou overkomen, dan nam ik de beste advocaat die er is om mijn belang te verdedigen'.

Hoe ingrijpender die ingreep in de woonsituatie van mensen, des te meer oorspronkelijke bewoners van het toneel verdwijnen, hoe langer het duurt en hoe hoger de proceskosten worden. Om begrip te krijgen over de factor tijd: een renovatie duurt al gauw tussen initiatief en oplevering zo'n vijf jaar, herstructurering met beperkte stedenbouwkundige invulling circa tien jaar en herstructurering met volledig nieuwe stedenbouwkundige setting circa vijftien jaar. Het zal duidelijk zijn dat interveniëren in het leven zowel menselijk, procedureel als qua tijd zeer ingrijpend kan zijn. Dit pleit ervoor de oplossing op blok- of woningniveau te zoeken en de techniek hiervan zoveel mogelijk aan te passen of gericht te ontwikkelen.

En tot slot, de kosten van de hele operatie. Hiervan worden de rekensommetjes ook altijd eenvoudig gemaakt door technici. Zij vergelijken simpel de prijs van renovatie met die van nieuwbouw (op maagdelijke grond). Maar zo zit het leven niet in elkaar. De proceskosten liggen bij vervangende nieuwbouw beduidend hoger als die bij renovatie. De totale kosten van vervangende nieuwbouw liggen bij gelijke bouwkosten zo'n 15 à 20 procent hoger. Helaas worden deze kosten maar beperkt meegenomen bij de afweging vooraf.

### **Integraliteit overstijgt beperkt rekenen**

Bouwers moeten bouwen, opdrachtgevers moeten meer luisteren naar bewoners en adviseurs moeten zich nog meer bewust zijn van diegene die het betreft (de bewoner). Iedereen moet allereerst de vraag beantwoorden: 'Wat zou ik doen als mijn moeder er zou wonen?'. Als deze vraag beantwoord wordt, kan de opgave benoemd worden en de innovatie, voor zover nodig, starten.