

RENDA 2013
PROGRAMMA-ARTIKEL

NIEUWE BOUWSTENEN VOOR RENOVATIE

Auteurs: Martin Liebrechts 16 juli 2013

Diversiteit van de renovatiepraktijk

Met de sterke terugval van nieuwbouw staat de bestaande bouw - in het bijzonder de woningbouw - volop in de belangstelling. Elke dag verschijnt er wel nieuw aanbod op papier. Maar zo eenvoudig gaat dat niet in de praktijk. Hoewel de totale omvang van onderhoud en renovatie nu de nieuwbouw overstijgt, wil dit nog niet zeggen dat de twee markten veel met elkaar gemeen hebben. Terwijl nieuwbouw redelijk uniform is qua techniek en opdrachtgeverschap, wordt de bestaande (woning-)bouw gekenmerkt door een grote diversiteit in de aard van maatregelen, die kan variëren van service-onderhoud tot transformatie, en de verschillende vormen van eigendommen, waarbij de eigenaar-bewoner dominant is (1). Daar komen nog de bouwers op de markt van onderhoud en renovatie bij, die vooral behoren tot het midden- en kleinbedrijf, waarbij traditionele technieken de overhand hebben. In de afgelopen veertig jaar van renovatie is er bijna geen specifieke bouw- en uitvoeringstechniek ontstaan die kenmerkend is voor deze sector en tot structurele vernieuwing van deze sector heeft geleid. Of het moet gaan om specifieke reparatietechnieken voor diverse materialen (hout, beton etc.). Deze technieken vormen slechts een bescheiden bijdrage in de omvang van het totaal aan maatregelen. Voor zover er in de (woning-)bouw van innovatie sprake is, dan vindt de eerste toepassing in de nieuwbouw plaatst als het om hoogwaardige oplossingen gaat (2).

In principe is de onderhouds- en renovatiemarkt qua techniek volgend. Toch is er volop aanleiding om ervoor te pleiten dat er een autonome ontwikkeling in gang gezet gaat worden om het aanbod op de renovatiemarkt een betere kosten-kwaliteitverhouding te geven. Op dit moment vindt de vernieuwing veelal plaats door het (uitvoerings-)proces efficiënter te laten verlopen, ofwel LEAN te maken (3). Dat heeft nu bijna een reductie van circa 20% tot gevolg. Hiermee is de eerste (blijvende) winst behaald. Maar er is meer nodig om de toekomst meer perspectief te geven.

Zowel in de jaren zeventig van de vorige eeuw als op dit moment, zijn veelal de oplossingen die voortkomen uit houtskeletbouw vanwege hun flexibiliteit nog het meest vernieuwend. In het verleden ging het om de totale inbouw (doos in doos) en de dakopbouw. Nu vindt de houtskeletbouw volop toepassing bij de gevelvervanging. Maar er is meer nodig. Er is behoefte aan oplossingen op componentniveau, die de eigenaar de mogelijkheid geeft op het juiste moment de gewenste aanpassing te doen.

Kijken naar andere markten en de opkomst van de componenten

Lange tijd werd zowel de nieuwbouw van woningen als de renovatie en groot onderhoud als totaaloplossing gezien. Alsof het gaat om een stapeling van uiteenlopende 'losse' bouwdelen. In de praktijk wordt er nu aanbod ontwikkeld dat zich richt op samenhangende bouwdelen, die een specifiek gebruik ondersteunen, en aangeduid wordt met componenten. Te denken valt aan dak, gevel, keuken/douche/toilet etc. (4) Gebouwonderdelen die hun eigen specifieke eisen kennen, met de bijbehorende cycli van onderhoud en aanpassing in de tijd.

De ontwikkeling van het specifieke aanbod in verschillende sectoren van de maatschappij dateert uit de jaren zeventig van de vorige eeuw. Toen is de basis gelegd voor het aanbod van nu. Of het nu om keukens, badkamers of autoreparaties gaat. De specialisering is toen maatschappelijk breed begonnen (5).

In het onderhoud en de aanpassingen van woningen en gebouwen is ondanks allerlei initiatieven de ontwikkeling naar een gericht aanbod nog zeer bescheiden. De badkamer en de keuken zijn de enige componenten waarvoor op grote schaal een aanbod is ontstaan, die in de markt van de woningbouw enige betekenis hebben. Daar is de doorbraak in de afgelopen decennia gerealiseerd.

Als je tegelijkertijd naar het onderhoud in de autobranche kijkt, zie je twee grote spelers: Kwik-Fit en Carglass, die een dominante positie op de markt verworven hebben. Hier is het specifieke aanbod veel verder ontwikkeld. Hier heeft

vergaande specialisatie plaatsgevonden in de reparatie en aanpassing van de auto. Het interessante van de ontwikkelingen in andere sectoren is dat er nieuwe bedrijven zijn ontstaan, die op de onbekende vragen passende antwoorden hebben bedacht. Boeiend is te constateren dat de vernieuwende bedrijven veelal afkomstig zijn uit de toeleverende industrie of groothandel.

Nieuw aanbod aan de horizon

Op dit moment zijn een aantal partijen actief met het bieden van nieuw aanbod voor gevel en dak. In vele gevallen is hierbij de energetische kwaliteit de leidraad, verpakt in een eigentijds beeld (6). Veelal gaat het om Passiefhuis- en Active House-concepten. De gebruikte technieken zijn niet specifiek voor de renovatie ontwikkeld, maar zijn afgeleid van de nieuwbouw. Hierbij neemt de houtskeletbouw een dominante plaats in als het om de aanpak van de gevel gaat. Ook ten aanzien van de componenten zoals dak en (woning-)installatie is nog weinig specifiek te ontdekken voor de bestaande woningvoorraad. Tegelijkertijd zijn de meeste oplossingen ook slechts inzetbaar als het om de aanpak van hele blokken gaat. Voor de afzonderlijke woning in een rijtje is nog niets bedacht of zo passend gemaakt, dat het een verrijking van het beeld vormt. Dit is des te verbazender omdat het overgrote deel van de rijtjeswoningen in handen is van eigenaar-bewoners (circa 3/4).

Bij de huidige aanpak en de gekozen oplossingen overheerst de ingrijpendheid van de maatregelen (7) en de grootschalige, complexgewijze aanpak. Bij de meeste voorbeelden is er sprake van een experimentele benadering ten aanzien van de reductie van het energiegebruik tot labelniveau A++ en komen andere kwaliteitsaspecten nog altijd bescheiden aan de orde. Het is nog een zoektocht naar de gewenste integrale kwaliteit. Ook is er nog geen sprake van alledaagsheid bij de realisatie van de oplossingen en van een woninggerichte aanpak (de serie van één), waarbij passende deeloplossingen voor de onderdelen worden toegepast.

Duurzaamheid vereist integraliteit

Duurzaam is bijna synoniem aan integraal, omdat het iets alles omvattend is en het veronderstelt een samenhang van de verschillende kwaliteiten. Dus niet alleen energie of comfort, of onderhoud, of ruimte, of binnenmilieu, of bouwsnelheid of overlast (8). En dus ook niet het milieu in enge zin. Het gaat om een samenhangende benadering en aanpak. Dit alles is niet in één formule te vatten, hoe graag we dit vaak ook willen vanwege de overzichtelijkheid en het verlangen naar eenvoud. Misschien moet de herkenbaarheid van de integrale kwaliteit meer gezocht worden in goede, evenwichtige voorbeelden dan in eenzijdige hoogstandjes.

De eenvoud van de oplossing in de praktijk behelst in principe een geëigende oplossing voor het gebruik. Uiteindelijk moeten er nu en in de toekomst bewoners zijn die van de woning gebruik willen maken. De passie van de bewoner moet de integraliteit sturen en de techniek moet dit faciliteren (9). Integraal is dus geen eindpunt, maar het begin van de verandering, zowel in het aanbod als de gebruiksmogelijkheden.

Kwaliteitsaanpassing in stappen

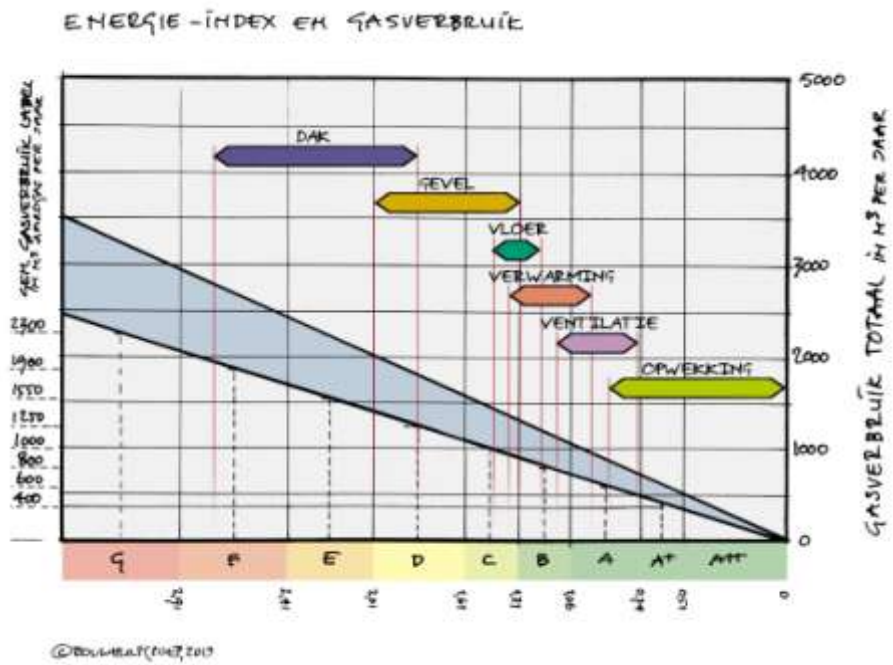
Bij het kijken naar de bestaande bouw moet je toch in eerste instantie de blik hanteren die je als goede huisvader ook hanteert bij je eigen woning, of bij die van kennissen. In principe is de kwaliteitsaanpassing dan altijd selectief en wordt in stappen uitgevoerd, waarbij de toekomstige levensduur de sleutel vormt. Slechts bij hoge uitzondering en bij relatief 'oude' woningen wordt er rigoreus te werk gegaan en worden zowel buiten als binnen de bouwdelen grotendeels vervangen. De meer gangbare ambitie wordt veelal gekenmerkt door geleidelijkheid en richt zich op samenhangende bouwdelen, zoals dak, gevel, woninginstallaties of keuken/douche/toilet. En alles wordt dan beschouwd in het licht van het geheel en de mogelijkheden in de tijd. Het aanbod van nieuwe bouwstenen voor de renovatie - de componenten - is dringend noodzakelijk. Pas dan wordt de markt van de bestaande bouw echt volwassen en zelfstandig.

Bronnen/verwijzingen

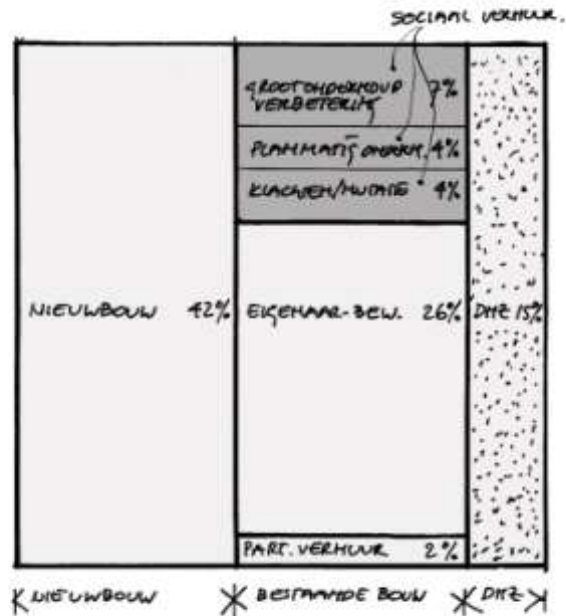
- (1) 'De versnipperde markt die hapert', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 19 juni 2013
- (2) 'Overpeinzing: Innovatie of uitvinding', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 18 februari 2012

- (3) 'Op herhaling: Het aanbod van het rijtjeshuis door concepten', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 14 mei 2013
- (4) De aanneemsom van de traditionele renovatie voor dak, gevel, keuken/douche/toilet voor een doorsnee eengezinswoning bedraagt circa € 35.000, exclusief BTW en is globaal als volgt verdeeld:
- Keuken/douche/toilet : € 7.000,- à € 8.000,-
 - Dak : € 8.000,- à € 10.000,-
 - Gevel : € 13.500,- à € 20.000,-
 - Vloer : € 1.500,- à € 2.000,-
- Totaal : € 30.000,- à € 40.000,- (€ 35.000,- gemiddeld)
- Met de maatregelen aan de schil wordt veelal label B gerealiseerd (tevens aanpak installatie label A)
- (5) Zie: 'De opkomst van de componenten', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 8 juli 2013
- (6) Zie: 'Pamflet Renovatie als Hollands-Ontwerp', Martin Liebrechts en Yuri van Bergen, Eindhoven, 2011
- De belangrijkste aanbieders op dit moment, die één of meer projecten hebben gerealiseerd of die in voorbereiding hebben, zijn: Allianties Dak+, Gevel+ en Ruimte+ van o.a. de BouwhulpGroep; BAM W&R; De Bonth van Hulst; PlusRenoveren; Plegt-Vos EnergieUpgrade en VDM met componentrenovatie
- In alle gevallen wordt de Rc-waarde van gevel en dak minimaal, circa 4 à 5 m²W/K
- (7) Interessante voorbeelden die recent zijn uitgevoerd en getuigen van een aanzet tot vernieuwing zijn onder andere:
- Roosendaal, De Kroeven (Passiefhuis-concept) (label A++)
 - Montfoort, De Poorter (Active House-concept) (label A++)
 - Kerkrade, omgeving Dahliastraat (Passiefhuis-concept) (label A++)
- Meer traditionele renovaties, waarbij slechts dak en gevel worden aangepakt, leiden tot label B of A
- (8) 'Het oog wil ook wat', Haico van Nunen, Kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 12 juli 2013
- (9) 'Kwaliteit moet je iets onontkoombars geven', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 25 juni 2013

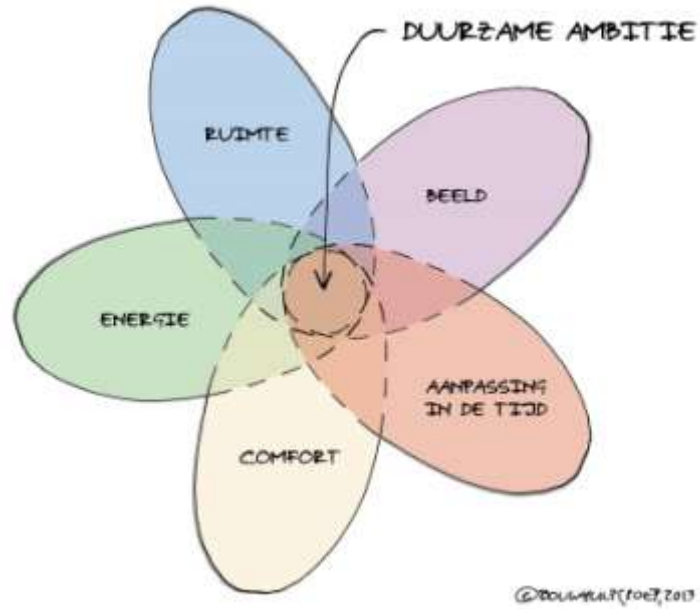
Figuren



DE VERDELING VAN DE ONBET IN DE WOHINGBOUW, INCL. DKE (JAAR 2010)



© BOUWKLEEF, 2013
 Bron: CBS, THO, BOUWKLEEF.



Globale verdeling Bouwwerken, excl BTW
 PETC 2013

