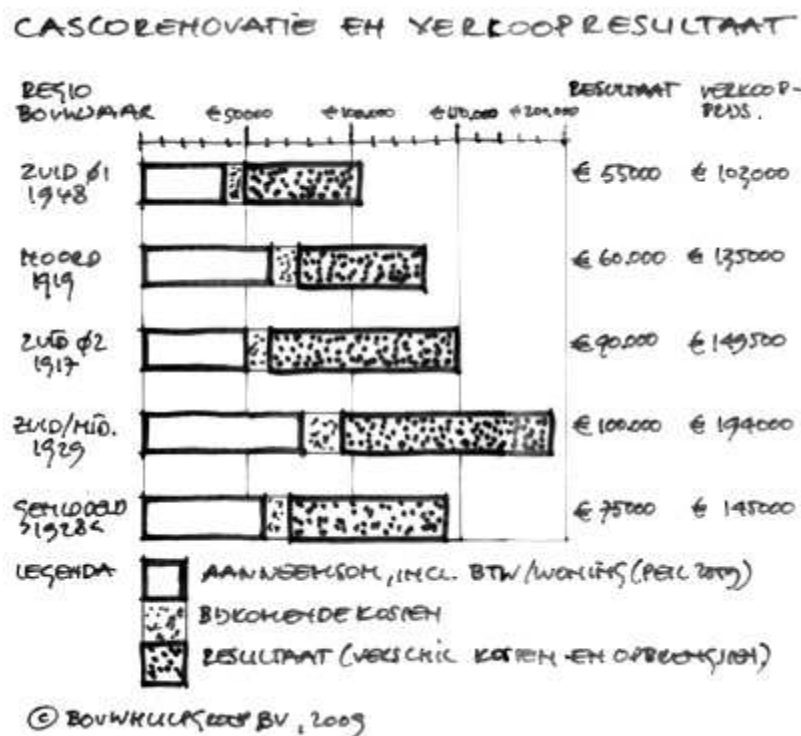


Nieuwe benadering van bestaande woningvoorraad

Duurzaamheid, integraliteit en draagvlak

In de sociale woningbouw blijft de kwaliteitsaanpassing van de woningvoorraad structureel achter. In de praktijk van onderhoud en renovatie voert conserveren de boventoon. Dat betekent een aanpak van de schil en de uitrusting en afwerking van keukens, douche en toilet. Dit heeft tot gevolg, dat de kwaliteit van de bestaande sociale woningvoorraad steeds verder achterblijft bij de nieuwbouw en die van de eigenaar-bewoners. Dan gaat het niet om de (onderhouds)technische kwaliteit, maar om comfort en grootte.



De korte termijn is bijna onlosmakelijk verbonden met beheren. De problemen van vandaag voeren de boventoon. Een visie op de toekomst en de gewenste kwaliteit liggen buiten de horizon.

In de sociale huursector wordt voor de kwaliteitsaanpassing tot nu toe veel eerder gezocht in slopen en nieuwbouw in plaats van renovatie. Dit brengt onnodige kapitaalverliezen met zich mee en verstoort het wonen en de sociale structuur volledig (1). Door het slopen van woningen wordt er per woning een verlies geleden, nog zonder de onrendabele top voor de nieuwbouw, van gemiddeld 75 duizend euro. Want uit onderzoek blijkt (zie figuur 'Cascorenovatie en verkoopresultaat'), dat als de woningen gerenoveerd (cascorenovatie) en vervolgens verkocht worden, dit een verkoopresultaat heeft van die 75 duizend euro per woning (variërend tussen 55 duizend en 100 duizend euro, afhankelijk van regio en type) (2).

Het wordt tijd dat kwaliteitsaanpassing in al zijn gewenste verscheidenheid weer op de agenda komt te staan van de directievergaderingen van beheerders.

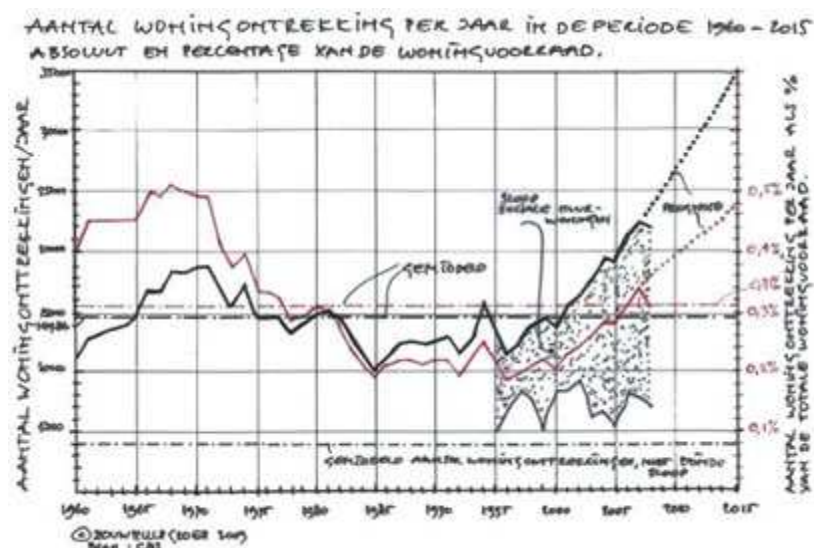
Terugblik

De jaren tachtig van de vorige eeuw stonden in het teken van de renovatie in de sociale huursector. Begin jaren zeventig was renovatie geleidelijk het antwoord tegen de sloop van de vooroorlogse voorraad. Het verzet van de bewoners vroeg om een andere aanpak van de kwaliteitsaanpassing. En nu, bijna veertig jaar later, zijn we als samenleving dolblij dat de tuindorpen uit de vooroorlogse periode behouden zijn. Veelal krijgen ze nu een derde leven [\(3\)](#).

De eerste grote renovatiegolf ging gepaard met een sterke overheidssturing, zowel ten aanzien van de te realiseren kwaliteit (kwaliteitssprong) als ten aanzien van de kosten (renovatiebudget en huur). De centrale overheid had via het zogenaamde 'gele boekje' aangegeven wat de woontechnische kwaliteit van de te renoveren woning zou moeten worden. De levensduurverlenging met vijftientig jaar werd zo kwalitatief ingekaderd. Ook ten aanzien van de bouwtechniek waren er maatschappelijke richtlijnen. De kwaliteitsaanpassing werd gestuurd met een erbij behorend tijdspectatief en budget.

Met de verzelfstandiging is de centrale sturing losgelaten. Het resultaat is dat er nu niets meer is voor de kwaliteitsaanpassing voor de langere termijn.

Iedereen probeert opnieuw het wiel uit te vinden. Gebeurde dat in het verleden op centraal niveau met gebruik van de beschikbare maatschappelijke druk, capaciteit en kennis. Nu moeten de betrokkenen op de werkvloer de keuzen maken. Vanuit deze optiek is het zinvol dat er opnieuw een maatschappelijk referentiekader ontstaat, dat iets zegt over kwaliteitssprong en de bijbehorende tijdsperiode. Dat is dan vooral een spiegel voor alle betrokkenen.



De noodzaak van de revival

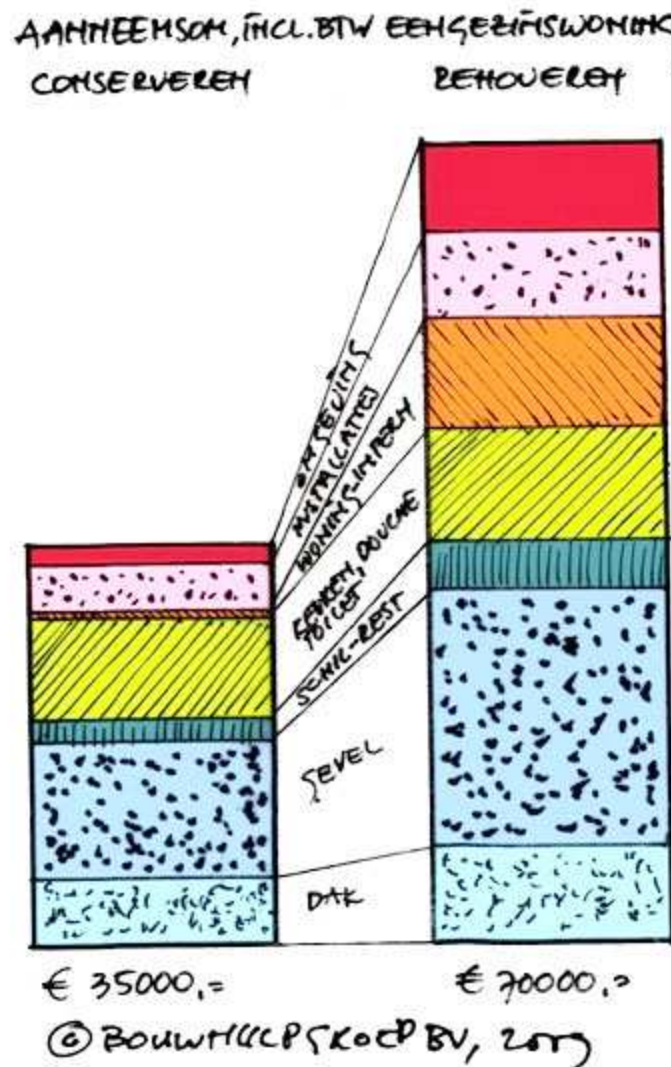
Decennia lang werden er in Nederland niet meer dan 15 duizend woningen onttrokken aan de voorraad, waarvan 10 duizend door sloop (zie figuur 'Aantal woningonttrekkingen per jaar in de periode 1960 en 2015'). Sinds tweeduizend heeft hier een omslag plaatsgevonden. In de sociale sector is sloop een steeds dominanter plaats gaan innemen om de gewenste kwaliteitsaanpassing te realiseren en om aan de maatschappelijke problemen het hoofd te bieden. Op dit moment ligt het aantal te slopen woningen op ruim 20 duizend. De eerste kentering is al te proeven. Maatschappelijk is er nauwelijks nog ruimte voor een dergelijke nietsontziende grootschalige benadering van de kwaliteitsproblematiek. Het verzet tegen grootschalige sloop neemt steeds meer toe. De opvatting dat een kleinschaliger aanpak op blok- of bouwblokkniveau zinvoller is, dringt steeds meer door. In die zin is er sprake van een revival van de jaren zeventig, toen ook geleidelijk duidelijk werd dat sloop en de onderliggende technocratische benadering nooit het antwoord op de maatschappelijke vraag om kwaliteitsaanpassing kon zijn. In die tijd was er een ideologie nodig, die zich vertaalde in termen als 'bouwen voor de buurt' en 'maatschappelijke betrokkenheid/relevantie'. Nu, ruim dertig jaar later, ontstaan er nieuwe dragers voor de verandering. Er staat geleidelijk een generatie op, die oog heeft voor duurzaamheid, integraliteit en maatschappelijke context of draagvlak. Duurzaamheid is dan meer als een rekensom, maar heeft oog voor de uiteenlopende maatschappelijke waarden. Integraal is aan de ene kant een versleten begrip, maar tegelijkertijd toch zeer essentieel. Met dit begrip wordt de discussie aangegaan met de onliners of de geluiden van de dag.

Het poogt de complexiteit van bouwen en wonen over de volle breedte een plek te geven. Tot slot, wonen is meer. Wonen is ingebed in een maatschappelijke context. Alleen dit al vraagt om een revival van een renovatie, afgestemd op de situatie.

Dan krijgt ook sloop een ander karakter en is meer woning-, pand- of blokgericht. Dat sloop en vervangende nieuwbouw (iets) toe zal nemen is logisch, kijkend naar de gemiddelde jaarlijkse vervanging als percentage van de woningvoorraad dat heeft gelegen op 0,3 procent. Bij een dergelijk tempo zou de voorraad ruim driehonderd jaar meegaan. De inschatting van experts is dat de levensduur van woningen eerder rond de honderdtwintig jaar bedraagt. In dat geval zal de sloop van woningen circa 0,85 procent van de voorraad gaan bedragen en in de orde van grootte van 60.000 woningen komen te liggen (4). Dan nog blijft de kwaliteitsaanpassing van de resterende bestaande woningvoorraad een immense opgave. Want honderdtwintig jaar betekent ingrijpende renovaties tijdens de exploitatieperiode om aan alle eisen van het wonen te blijven voldoen.

De ruimte is groter, er is meer dan conserveren

De praktijk van renovatie concentreert zich vooral op het conserveren van de bestaande kwaliteit. De huidige investeringen door corporaties in de bestaande woningvoorraad is zeer beperkt, terwijl er gelijktijdig ten koste van grote economische verspillingen gesloopt werd (gemiddeld een verlies van 75 duizend euro per woning).



Hoe komt het dan dat de kwaliteitsaanpassing nog te veel de blik op vandaag richt en te weinig kijkt naar de horizon van morgen? Zijn de rekensommetjes niet goed? Is er te weinig zicht op de gewenste kwaliteitsontwikkeling(en)? Is het niet duidelijk dat meer dan 7 miljoen woningen ermee de toekomst in moeten?

In de praktijk van ons bureau bedragen de renovatiekosten het dubbele dan gangbaar/gemiddeld is in corporatieland (zie figuur 'Aanneemsom, inclusief BTW eengezinswoning: conserveren, renoveren'). Dit feit heeft niets te maken met een uit de hand gelopen hobby, maar houdt in eerste instantie naar onze mening verband met het doorwerkte begrip dat er meer nodig is voor de bestaande woningvoorraad. Bij de kwaliteitsaanpassing zal het langere termijn perspectief meer ruimte moeten krijgen. Op dat moment worden de financiële middelen vergroot en blijft de ingreep niet beperkt tot conserveren.

Vaak wordt de behoudende strategie beargumenteerd dat de woningen in eerste instantie bestemd zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens. Dit vormt circa tweederde van de huishoudens in de (vroeg) naoorlogse wijken. Dit argument is misschien geldig voor vandaag maar niet voor morgen. De beperkte ruimte richt zich in eerste instantie op de begane grond (woonkamer en keuken) en pas daarna op de verdieping (5). Ook voor de één- en tweepersoonshuishoudens neemt de ruimtebehoefte (op termijn) toe. Zeker bij éengezinswoningen is hierop gemakkelijk in te spelen.

Als we kijken naar de langere termijn en als we oog hebben voor andere eigendomsvormen, is er veel meer (financiële) ruimte om tot een structurele kwaliteitsaanpassing te komen.

De opgave is groot. De bestaande woningvoorraad is een supertanker, die maar moeilijk van koers kan wijzigen. Dus maak er een begin mee. De ruimte is groter en er is meer dan conserveren.

Een nieuwe maat voor kwaliteitsaanpassing

Het trucje van de grootschalige nieuwbouw kennen we. Echter de 'kleinschalige' kwaliteitsaanpassingen van de bestaande woningvoorraad, variërend van conserveren, renoveren, transformeren tot nieuwbouw, vergt nieuwe processen en technieken, waarbij niet het product maar de mens/bewoner en de samenleving centraal staan. Zoals eerder aangegeven, zullen die gestoeld moeten zijn op 'duurzaamheid', 'integraliteit' en 'draagvlak'. Om deze nieuwe maatstaf wat preciezer te duiden, is het volgende te stellen:

- *Duurzaamheid* is meer dan energie en milieu. De maatstaf hiervoor zal ook een sociale en culturele component moeten gaan bevatten. Als we zorgvuldig om willen gaan met ons milieu, begint het toch bij respect tonen voor de mensen die wonen in de bestaande wijken, met de bijbehorende geschiedenis en sociale netwerken. Vervolgens zal er spaarzaam omgegaan moeten worden met grondstoffen en energie. Het zal het zoeken zijn naar een hoge mate van neutraliteit, ofwel zomin mogelijk belasten van de omgeving in brede zin.
- *Integraliteit* is geen mode, maar is nodig in het kader van de complexiteit van het wonen en de kwaliteit ervan. Niet alleen de 'enge' fysieke kwaliteit speelt dan een rol, niet alleen de woning bepaalt de kwaliteit. Op elk schaalniveau zal de afweging van de verschillende aspecten een plaats moeten krijgen. Dat is niet alleen een kwestie van rekenen, maar ook van gevoel en goede voorbeelden.
- *Draagvlak* is bijna het magische woord van de afgelopen tien jaar geworden en daarmee ook enigszins uitgehold. Draagvlak is meer dan een communicatiestrategie. Draagvlak is meer dan een rondje door de buurt of wijk. Draagvlak is meer dan een agenda voor de toekomst opstellen en de ander laten reageren. Draagvlak begint bij begrip hebben en tonen voor de problemen, wensen en mogelijkheden van de bewoner(s). Op basis van kennis en het bijbehorende gevoel nieuwe perspectieven ontwikkelen. Om draagvlak met een toekomst te ontwikkelen, is het zoeken naar de juiste balans tussen vandaag en morgen.

Dit zijn de ingrediënten voor de kwaliteitsaanpassing in de toekomst. Zij zorgen ervoor dat het weer inspirerend en spannend wordt om bezig te zijn met de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad op alle schaalniveaus. Renovatie houdt dan in het voortdurend zoeken naar passende vernieuwingen. Laten we de kansen benutten.

Bronnen

1 NRC Handelsblad, 15 oktober 2009, Sociologie, Godfried Engbersen over de valkuilen van sociaal beleid: [Wat de planoloog kapot maakt](#)

2 Zie figuur 'Cascorenovatie en verkoopresultaat'. Een viertal projecten van de BouwhulpGroep uit de recente periode zijn op een rij gezet. De conclusie is de na cascorenovatie, waarbij een volkshuisvestelijke goede woning ontstaat, het resultaat gemiddeld € 75.000,- is. Hier kan nieuwbouw en verkoop niet mee concurreren.

3 '[Op zoek naar de identiteit van een tuindorp](#)', Martin Liebregts, Kennisbank Bestaande woningbouw, d.d. 19 oktober 2009.

4 De gemiddelde leeftijd van de woning is nu ca 55 jaar. Beperken we ons tot de woning van na 1900 dan is de gemiddelde leeftijd ruim 40 jaar. Ongeveer 10% van de woningvoorraad is 120 jaar of ouder. Als in 2050 de sloop van het aantal woningen is opgelopen tot bijvoorbeeld 60.000 woningen. Dan is dat nog meer 0,7 à 0,8 % van de voorraad. In de twintiger jaren zal de vervanging geleidelijk groter worden dan de uitbreiding.

5 Gebaseerd op tientallen enquêtes, uitgevoerd door de BouwhulpGroep in na-oorlogse wijken.