

## De schone kunst van het renoveren

05-07-2011

Haico van Nunen

Het uitzoeken van een nieuwe auto kan op basis van een aantal criteria, prijs, vermogen, koppel, coupe of hatchback, diesel of benzine. Met plussen en minnen komt hier een score uit voor een auto die past binnen het beeld, kwaliteit en prijs. En toch wordt een andere auto gekozen op basis van gevoel. Deze is 'toch mooier' of 'heeft wel iets'. De emotionele component speelt een grote rol bij dit soort beslissingen. Zo ook bij renoveren.

### **Van nieuwbouw naar bestaande bouw**

De nieuwbouw is afgelopen jaar achtergebleven bij de prognoses. In 2010 zijn er slechts 55.999 woningen gereedgekomen (1). Terwijl de prognose 67.000 betrof (2). De crisis laat zijn sporen met name in de nieuwbouw achter. Reden voor veel partijen om zich te richten op de bestaande bouw en renovatie. Immers bouwen is bouwen, toch?



### **Participanten**

Toch blijkt renoveren een vak te zijn. Verschillende partijen verdiepen zich momenteel in het vraagstuk van renoveren. Aannemers, toeleveranciers, architecten maar ook opdrachtgevers willen beter weten wat er in de renovatiemarkt speelt. Wat zijn de gronden om beslissingen te nemen en welke kwaliteit er mogelijk is? Het is niet voldoende enkel een technische ingreep uit te werken die de boel weer oppept. De oplossing moet integraal zijn en niet één gebrek herstellen, om het jaar erna weer een ander probleem aan te pakken. Het grootste verschil tussen de nieuwbouw en renovatie is dat er mensen wonen en dat een deel van het gebouw er al staat. Dit kan een voordeel zijn, bewoners kennen hun woning en kennen de gebreken maar ze hebben ook wensen. Soms zijn dit wensen die de opdrachtgever in kan/wil willigen maar soms ook niet. De wens van de bewoner is vaak een oplossing voor de korte termijn zoals bijvoorbeeld een nieuwe keuken of badkamer. De opdrachtgever (bijvoorbeeld een woningcorporatie) heeft een lange termijn voor ogen en denkt wellicht eerder aan isoleren, gevel voegen of het vervangen van dakpannen. Er zijn verschillende motieven met verschillende opvattingen. En al die betrokkenen spelen een rol in het renovatieproces. Het feit dat je bij renoveren met een bestaande gebouw en omgeving te maken hebt vereist grondig onderzoek voordat je iets toevoegt..

### **Proces**

De vraag begint bij de opgave die er ligt. Voor wie wordt er gerenoveerd en wat moet er worden gedaan? Of is het eindresultaat nog de grote onbekende? In dat geval is een van de vraagstukken hoe bewoners hier een plek in krijgen. Is het plan al een voldongen feit en worden bewoners enkel op de hoogte gesteld of wordt, is ruimte gereserveerd voor bewonersinspraak en keuzemogelijkheden? In de nieuwbouw is dit een proces van de verkoopmakelaar, het zo goed mogelijk aanprijzen van de lege woning. Dit is eigenlijk ieder keer hetzelfde. In de renovatie is het een heel ander verhaal. Het begint dan met een bestaande situatie met zittende huurders, en de geschiedenis (positief of negatief) die ze hebben. Bij ieder project zijn het andere

factoren die een rol spelen. Dit gaat verder dan alleen de bewoners, denk bijvoorbeeld aan de gemeente, de wijkbeheerder, politie, mogelijk een zorginstelling. Het is daarbij altijd van belang om de juiste insteek te kiezen.



### **Kwaliteit**

Renovatie en onderhoud wordt vaak gezien als een noodzakelijk kwaad, iets dat nu eenmaal moet gebeuren. Eigenlijk is het juist een kans om de kwaliteit van een woning te verhogen. Een woning gaat geruime tijd mee, wel 120 jaar (3). Maar in die tijd moet er wel onderhoud en renovatie plaatsvinden. Het gaat er dan om de juiste kwaliteit aan te brengen. Hier komt opnieuw de vraag naar voren: is het een oplossing voor de lange of een korte termijn? Maar ook de vraag of er nu en in de toekomst behoefte is aan de kwaliteit die men wil toevoegen. Bijvoorbeeld het volledig renoveren van een woning, met een uitbouw op de begane grond, terwijl de slaapkamers op de verdieping te klein blijven, biedt geen kwaliteit voor de lange termijn. Het gaat erom dat de juiste afweging gemaakt wordt voor de ingreep. Een ingreepniveau is afhankelijk van de gewenste doelgroep. Om dit inzichtelijk te maken kan men de begrippen conserveren, renoveren en transformeren gebruiken (4). Ieder van deze drie begrippen geeft de kaders aan van een ingreep. Zowel de omvang (wat wordt er gedaan), als de invulling van de prestaties wordt in die drie begrippen beschreven. Kwaliteit is echter een wijs begrip. Het kan gemeten worden in prestaties, zoals dit in het Manifest: Renovatievisie 2050 is gedaan. Het gaat dan om technische prestaties zoals een warmteweerstand, een geluidisolatie of een waterdichtheid. Er zijn echter meer kwaliteiten te benoemen. Denk bijvoorbeeld aan de stedenbouwkundige kwaliteit, de architectuur, de kwaliteit van de plattegronden en natuurlijk de energetische kwaliteit. Bij renovaties is overigens technisch (bijna) alles mogelijk, de bijbehorende prijs geeft aan of de optie zinvol is (prijs, tijd en kwaliteit).

### **Kosten**

Een bepaalde kwaliteit aanbrengen brengt kosten met zich mee. Hoe meer er gedaan wordt, des te hoger de (directe) kosten zullen zijn. Afhankelijk van de ingreep (conserveren, renoveren of transformeren) liggen de kosten van een renovatie 30-120% van nieuwbouw. Hierbij is het opvallend dat de verhouding materiaal-arbeid ongeveer 40-60 bedraagt, in tegenstelling tot de nieuwbouw waar dit omgekeerd is, 60 procent is materiaal en 40 procent is arbeid. Maar het gaat veel verder dan alleen de directe kosten. Bij een renovatie speelt ook de boekwaarde van een complex een rol. Indien er nog een boekwaarde op het complex zit is een nieuwe investering misschien nog niet zinvol. Maar naast de directe kosten zijn er ook proceskosten die aanzienlijk kunnen zijn. Voorlichting van bewoners, eventueel een wisselwoning, onkostenvergoeding en dergelijke kunnen een aanzienlijke post vormen. Al snel wordt dan geroepen dat slopen en nieuwbouw goedkoper is en meer kwaliteit kan bieden. Echter als alle kosten die daarmee gemoeid gaan (huurderving, sloopkosten, grondkosten, etc.) op een rij worden gezet, dan worden de onrendabele investeringen die nodig zijn voor het project nog groter.

### **Huur**

Op basis van de totale investering kan er een (nieuwe) huur bepaald worden. Een nieuwe kwaliteit leidt tot een nieuwe maximaal redelijk huur. Deze overstijgt al snel de grenzen van de sociale woningbouw. Het gaat niet zozeer om welke kwaliteiten er zijn, maar welke kwaliteiten in rekening worden gebracht. De aftoppingsgrenzen vormen hier steeds een zichtbare plafond waar corporaties niet overheen gaan. Het gevolg is dat ingrepen wel gedaan worden maar dat in de renovatie soms onrendabele investeringen nodig zijn om de kwaliteit te realiseren. Gelukkig zijn deze nog altijd substantieel lager dan in de nieuwbouw.



### **Schone kunst**

Er zijn veel aspecten die een rol spelen bij het renoveren. Om het complex te maken hangt alles ook nog eens samen. Kwaliteit brengt kosten met zich mee en kosten worden in de huur vertaald. Het gaat er bij renoveren om die mix te krijgen die past bij de opgave. Het eindresultaat moet aanspreken. En ook dat eindresultaat is afhankelijk van hoe de verschillende aspecten (techniek, proces, financieel, etc.) samenhangen. Als een ding achter blijft is het eindresultaat minder goed. Net als bij de auto kan de motor goed zijn, het uiterlijk goed, maar als het imago niet goed is wordt hij niet gekozen. Dat is waar het bij de schone kunst van renoveren om gaat. Het samenspel van alle aspecten levert het eindresultaat.

### **Bouwen is toch bouwen?**

Het maken van de juiste afweging bij een renovatieproject heeft niet alleen te maken met maatregelen en kosten. Het gaat erom dat je kwaliteiten leert waarderen. Zoals bij de auto kun je een lijst met selectiecriteria opstellen. Daar komt een oordeel uit. Maar de vraag is of dat het oordeel is waar je voor gaat. Bij de auto kies je voor 'heeft wel iets' of 'x-factor'. Zo ook met renovatie. Het gaat erom deze extra kwaliteiten inzichtelijk te maken zodat ze besproken kunnen worden. Dit is niet met een checklist te doen, dat vergt inzicht en ervaring. Renoveren begint met het verkrijgen van inzicht en dan kan er sprake zijn van 'de schone kunst van het renoveren'.

Bronnen:

- (1) CBS, statline, 28 april 2011 Woningbouw: Voorraad, wijzigingen en nieuwbouw naar voortgang, per regio
- (2) TNO bouwprognoses 2010-2015, [http://www.tno.nl/downloads/tno\\_bouwprognoses\\_2010\\_2015.pdf](http://www.tno.nl/downloads/tno_bouwprognoses_2010_2015.pdf)
- (3) Levensduur woning is 120 jaar, Kennisbank: <http://www.bestaandewoningbouw.nl/levensduur-van-de-woning-is-120-jaar/>
- (4) Manifest: Renovatievisie 2050, <http://www.aeneas.nl/uitgeverij-aeneas-publiceert-manifes.161388.lynkx>

Begrippen: Beoordelen, toepassen ontwikkelen.