

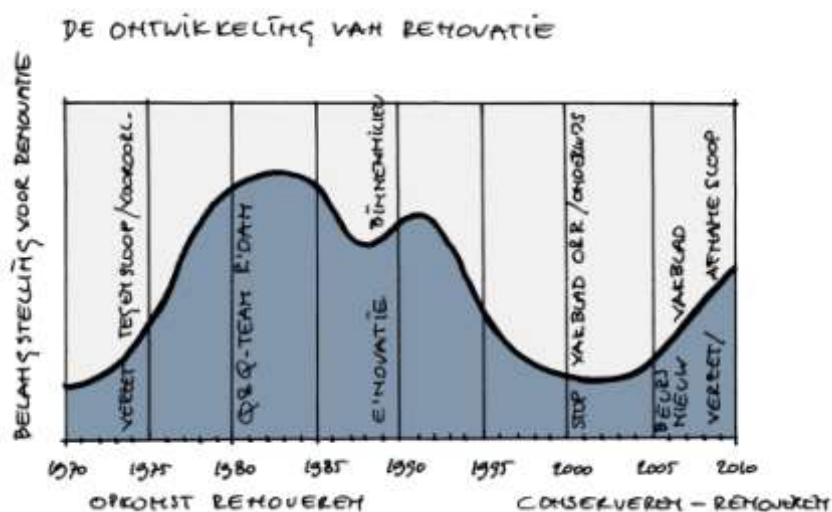
# De industrialisatie van de woningmarkt, nog een stap te ver

13 november, 2013 | door Martin Liebregts

## Gebrek aan continuïteit, gevolg kenniskrimp

In de afgelopen veertig jaar is er een voortdurende wisseling geweest in belangstelling voor kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad. Vooral de grote bouwbedrijven zijn afwezig geweest op dit toneel. In alle eerdere perioden is er sprake geweest van middelgrote/kleine bouwbedrijven, die hun sporen verdiend hebben in deze praktijk. Door de huidige crisis in de bouw wordt dit eindelijk ook door de andere bedrijven gezien als potentiële omzet. Maar dat wil niet zeggen dat dit specialisme zomaar eigen gemaakt kan worden. Kennis over de bestaande bouw geldt voor alle betrokkenen als de basis. Alleen veel onderzoek en ontwikkeling in de loop van vele jaren kunnen een bijdrage leveren aan de innovatie van deze praktijk.

De huidige situatie leidt er nog steeds onder dat er de afgelopen decennia eerder van kenniskrimp dan van kennisontwikkeling sprake is geweest. Alleen de logistiek van de uitvoering is mede door de crisis geoptimaliseerd (LEAN gemaakt).



## De vijf perioden van renovatie

Terugkijkend op de praktijk van renovatie van vier decennia, zijn er globaal vijf perioden te onderscheiden (1):

- De aanloop: 1970–1979. Woningverbetering verschijnt op het toneel en wordt mede het antwoord op de grootschalige sloop, die tot dan de aanpak van de vooroorlogse woningvoorraad kenmerkte. Aarzelend wordt er gestart met de nieuwe praktijk.
- Het hoogtepunt: 1980–1985. De stadsvernieuwing stond in het centrum van de belangstelling en renovatie vormde daar een essentieel onderdeel van. Nieuwe bouwmethoden werden geïntroduceerd in de vorm van de droge bouwmethode (houtskeletbouw), mede om de uitvoeringstijd te bekorten.
- De aanpak van de naoorlogse woningbouw: 1986–1995. Door de toenemende onderhoudsbehoefte en de achterblijvende energetische kwaliteit ontstaat er grote belangstelling voor dit onderdeel van de voorraad. Nieuwe oplossingen doen hun intrede: gevelvullende elementen, buitengevelisolatie en nieuwe woninginstallaties (WTW, HR-ketels). Ook doen nieuwe reparatietechnieken hun intrede (houtwerk, kanalen).

- De stilstand: 1996–2005. Renovatie komt bijna tot stilstand. Wat overblijft, is de aanpak van douche, keuken, toilet en planmatig onderhoud.
- De nieuwe opbloei: 2006–heden. Twee lijnen zorgen voor deze nieuwe belangstelling: de toenemende veroudering van de woningvoorraad en de financiële crisis.

### Industrialisatie en innovatie zijn nog ver te zoeken

Op zich is het vreemd dat industrialisatie en innovatie in renovatie nog ver te zoeken zijn, gezien de omvang van de opgave, en, voor zover er ogenschijnlijk sprake van is, zijn het kopieën van nieuwbouw die slechts beperkt passen. Dit hoeft eigenlijk niemand te verbazen, gezien de wisselende belangstelling voor renovatie in de tijd en de bescheiden rol die het zo nu en dan vervulde. Kijken we naar nieuwbouw, dan overstijgen we ook daar het niveau LEAN–werken niet en is er op beperkte wijze sprake van prefabricage, die niet uitstijgt boven de prestaties uit het verleden met systeemwoning en concepten (2).

Alle grote bouwbedrijven hebben in de nieuwbouw, om de twintig à dertig jaar bij specifieke marktomstandigheden, geprobeerd de prefabricage meer ruimte te geven en hebben soms de stap gezet naar industrialisatie. Maar van een structurele aanpak is nooit sprake geweest. Als de marktomstandigheden veranderden, kon alles weer gemaakt worden op basis van één project. En voor zover er sprake is geweest van innovatie, dan lag het primaat toch bij de toeleverende industrie en gespecialiseerde (onderhouds)bedrijven.

DE ONTWIKKELING VAN DE RENOVATIETECHNIEK

| JAAR                           | BOUWTECHNIEK                   | CASED                   | SCHIL (GEDEEL-DAAR)  | WONING-INDUSTRIE      | WERKZAAMHEDEN (LAND)       | WONING-INDUSTRIE           |
|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1975                           |                                |                         | BIVREDEGEDE (BOKANE) | METAL-SPUT            | TOEGANG (WONING-INDUSTRIE) |                            |
| 1980                           | OPRECHT DECE BOUW-HEROGE (BIB) |                         | DAVE (BIB) (BIB)     | VINKELEGE (BIB) (BIB) |                            | TOEGANG (WONING-INDUSTRIE) |
| 1985                           |                                |                         | BOUW (BIB) (BIB)     |                       |                            |                            |
| 1990                           | OPRECHT DECE BOUW-HEROGE (BIB) | GALE (BIB) (BIB)        | GEDEGEDE (BIB) (BIB) | GEDEGEDE (BIB) (BIB)  | WONING-INDUSTRIE (BIB)     |                            |
| 1995                           |                                | CONSTRUCTIE (BIB) (BIB) |                      |                       |                            |                            |
| 2000                           |                                |                         |                      | BOUW (BIB) (BIB)      | WONING-INDUSTRIE (BIB)     |                            |
| 2005                           |                                |                         |                      |                       |                            |                            |
| 2010                           | OPRECHT DECE BOUW-HEROGE (BIB) |                         |                      |                       |                            |                            |
| 2015                           |                                |                         |                      |                       |                            |                            |
| OPRECHT DECE BOUW-HEROGE (BIB) |                                |                         |                      |                       |                            |                            |

### Alleen van onderop is verandering te verwachten

Als er gesteld wordt dat er alleen van onderop veranderingen te verwachten zijn, wordt bedoeld op de komst van 'nieuwe spelers' en de verandering in de vraagkant, waarbij de bewoner/gebruiker leidend gaat worden.

De vernieuwing in de renovatiepraktijk uit het verleden kwam ook niet van de traditionele partijen en instanties. Bijvoorbeeld, rond 1980 was de stadsvernieuwing sterk in opkomst en het waren de gemeenten die sturing gaven aan de vernieuwing ten aanzien van product, proces en samenwerking. Tien jaar later was het de centrale overheid die via het E'novatieprogramma poogde vernieuwing in de aanpak van de naoorlogse woningbouw een plaats te geven. Nu, anno 2013, zijn het de nieuwe netwerken en allianties die zoeken naar passende, nieuwe oplossingen.

### **Kwaliteitsaanpassing vanuit het gebruik: componenten**

De tijd dat de bewoner een te negeren persoon was, die moest slikken wat van bovenaf bedacht werd, ligt gelukkig ver achter ons. In die zin zijn bewoners gewone mensen, die keuzemogelijkheden willen hebben en graag de LEAD hebben bij verandering in hun woonsituatie. Het 'nieuwe' aanbod zal hierop volledig afgestemd dienen te worden (3).

Willen maatwerk en keuzemogelijkheden betaalbaar zijn en van een goede kwaliteit, dan is standaardisatie nodig. Maar standaardisatie in de bestaande woningbouw is pas zinvol als er volledig begrip is over de eigenschappen van de woningen (4). Zoals iedereen weet, is niets complexer als iets toevoegen aan een bestaand systeem. Het risico is aanwezig dat het bestaande evenwicht verstoord wordt.

De nieuwe balans, die mede gevoed wordt door innovatie en een hoge mate van prefabricage, zal oog moeten hebben voor het bestaande, om tot een passende oplossing te komen. Het aanbod zal betrekking moeten hebben op onderdelen van de woning (componenten), de expertise van het bestaande zal moeten aangeven wat aanvullende, noodzakelijke maatregelen zijn, om tot een nieuw evenwicht te komen. Denk maar aan de energiebesparende maatregelen uit de jaren tachtig van de vorige eeuw, toen het binnenmilieu vergeten werd en vochtproblemen het gevolg waren.

### ***Bronnen/verwijzingen***

(1) 'Achterstand van de renovatiepraktijk door kenniskrimp', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 14 maart 2012

(2) Het projectoverstijgend aanbod in de nieuwbouw van enkele bedrijven in de tijd:

- Dura Vermeer
- Coignet-systeem (1959–1975)
- Common Sense woning (1980–1985)
- PCS (Pre Choice Systeem)–concept (anno 2013)
- Ballast Nedam
- Van Grootel's (1950–1960)
- Flexi Moduul Concept (1980–1985) (Van Gootel's)
- IQ-woning (anno 2013)

(3) 'Bewoners zijn gewone mensen', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 11 november 2013

(4) 'Aanpak schil heeft consequenties voor casco', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, \_\_ november 2013

(5) Zie artikel: 'De industrialisatie van de bouw, een honderdjarig ideaalbeeld', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaandewoningbouw.nl, 31 oktober 2013