

Nieuwbouw of renovatie; waaraan heeft Nederland de meeste behoefte?

N

Nederland telt ruim zeven miljoen woningen, waarvan meer dan de helft gebouwd is vóór 1976. Het gaat om ongeïsoleerde woningen, die samen verantwoordelijk zijn voor 80% van de CO₂-uitstoot in de bestaande bouw. Het is dus van groot belang om die woningvoorraad toekomstklaar te maken. Of moeten we gewoon al die oude – veelal ook qua indeling en comfort gedateerde – woningen slopen en nieuwbouw plegen?

Dé pleitbezorger voor renovatie is André Thomsen, tot enkele jaren geleden hoogleraar Woningverbetering en Woningbeheer aan de TU Delft en nu hoogleraar bij Onderzoeksinstituut OTB. Hij zegt: “Er zijn heel wat onderzoeken die aantonen dat renovatie per woning meestal goedkoper is. Een enkele woning komt soms duurder uit, maar op project- en complexniveau is renovatie met een mix van ingrepen altijd fors goedkoper dan nieuwbouw. Als ook het verschil in infrastructuurkosten en proceskosten wordt meegenomen, is het voordeel van renovatie nóg groter.”

‘Stop met nieuwbouw buiten de stad, en stop met sloop binnen de stad’; die stelling poneerde Thomsen al meer dan vijf jaar geleden. “We moeten ‘verrommeling’ en dichtgroeien voorkómen. Bouwinvesteringen moeten van de open ruimte worden verplaatst naar de verloederende delen van de bestaande voorraad. Dat betekent dat ‘bouwen’ geherdefinieerd dient te worden: van het toevoegen van nieuwbouw naar het transformeren en beheren van de bestaande voorraad. Dat kan door middel

van renovatie, verduurzaming, verbouwen en – waar nodig – vernieuwen. De nieuwe bouwopgave moet een mix zijn van die verschillende ingrepen tot – alleen als het niet anders kan – sloop en aanvullende nieuwbouw. Dat alles met één essentiële hoofdregel: maximale diversiteit! Het domste wat je kunt doen, is de ongedifferentieerde bestaande voorraad vervangen door al even ongedifferentieerde nieuwbouw. En toch gebeurt dat op grote schaal.”

Uitbreidingsvraag

“Deze kwestie vraagt om een genuanceerd antwoord”, zegt Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling en praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft. “In de stedelijke agglomeraties is nog steeds behoefte aan uitbreiding, het meest in de omgeving van Amsterdam en Utrecht. Die uitbreidingsvraag is er nog steeds, maar door de economische crisis lijkt het nu alsof er niet gebouwd hoeft te worden. En helaas wordt er ook nauwelijks gebouwd. De behoefte aan woningen in die regio’s heeft alles te maken met de





Drs. M. Kok

kenniseconomie: Amsterdam en Utrecht kennen een hoog percentage hoogopgeleide inwoners, maar er zijn ook veel bedrijven gevestigd waar die hoogopgeleiden werken. Ook de onderwijsinstellingen waar ze worden opgeleid, zijn met name in die steden te vinden. In Rotter-

dam ligt het accent nog steeds op logistiek. Die sector is veel minder arbeidsintensief en er is minder koopkracht. En een stad als Enschede heeft ook een prima universiteit, maar de afgestudeerden trekken na hun studie vaak weg uit de regio. In die steden is de behoefte aan uitbreiding dus ook veel kleiner. Concreet zijn er in gebieden als de agglomeraties Amsterdam en Utrecht de komende 20 jaar nog heel veel woningen extra nodig, en die behoefte kunnen we eenvoudig niet opvangen met renovatie alléén en een beetje 'organisch groeien'. In de regio Amsterdam bijvoorbeeld, zijn de komende 20 jaar nog 150.000 extra woningen nodig, zo blijkt uit onafhankelijk onderzoek. We ontkomen dus eenvoudig niet aan nieuwbouw. Dat neemt niet weg dat in veel gevallen intensivering van het beheer en/of renovatie een goede oplossing kan zijn. De voors en tegens moeten goed tegen elkaar worden afgewogen. De kwaliteit van de buurt én van de totale woningvoorraad speelt daarbij een belangrijke rol. Maar we moeten zeker geen complexen gaan opknappen zonder toekomstwaarde. Dat is echt kapitaalvernietiging."

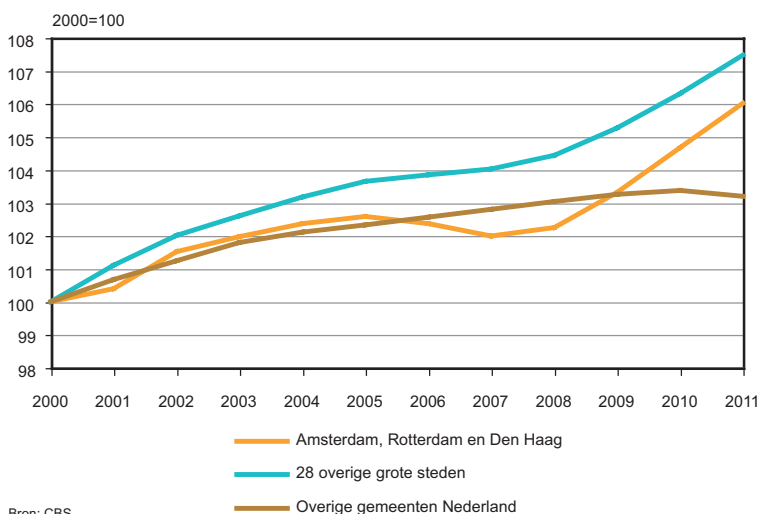
"Consumentenmarkt"

Thomsen voorspelt dat de eigenaar/bewoner een steeds belangrijker opdrachtgever wordt. "De bouw wordt steeds meer een consumentenmarkt, waarin de omzet steeds verder verschuift naar 'de kleine klus'. Een mooi voorbeeld is 'De Dichterlijke Vrijheid' (DDV) in Rotterdam."

Hij refereert aan de achterstandsbuurt Spangen, waar een blok verpauperde woningen werd getransformeerd tot een zeer aantrekkelijk project, waar vooral de creatieve sector zich graag vestigde. Architecte Ineke Hulshof was een van de initiatiefnemers. Zij zegt: "Om mensen over te halen om in een wijk als Spangen te gaan wonen, moet je iets bijzonders bieden én de nieuwe bewoners zelf de regie laten voeren. Met dit project tonen we aan dat collectief particulier opdrachtgeverschap heel goed mogelijk is in de bestaande bouw. De eigenaren van klushuizen worden ook verplicht om te investeren in hun woning, en daarvoor is heel veel belangstelling. Ik denk dat collectief particulier opdrachtgeverschap zeker in deze tijden van economische crisis de nodige kansen biedt: de eigenaren kunnen zich veel kosten besparen en een mooie woning – helemaal naar hun eigen wens – kopen voor een prijs die circa 25% lager ligt dan de prijs van woningen die op reguliere wijze zijn ontwikkeld. De waarde van deze woningen wordt vooral bepaald door de heel eigen, bijzondere indeling."

Thomsen juicht projecten als DDV toe. De jury van het Nationaal Renovatie Platform (nu Gulden Feniks) waarvan hij tot enkele maanden geleden voorzitter was, bekroonde DDV in 2009 met de Innovatieprijs. De onderzoeker is ervan overtuigd dat zijn visie maatschappelijk breed gedragen wordt: "Eigenaar-bewoners investeren steeds meer in renovatie van hun woningen, en kijk eens naar al die afgedankte bedrijfsgebouwen: ze worden getransformeerd tot prachtige panden met een – vaak verrassend – nieuw gebruik. Zelfs in de 'Vogelaarwijken' wordt steeds meer gerenoveerd. Gewoon omdat de bewoners dat willen. En toch wordt er nog veel te veel gesloopt in Nederland; veel meer dan in landen als

Groeitempo van grote steden en overig Nederland



Bron: CBS

In 2009 en 2010 krompen slechts 4 van de 31 grote steden, zij het in beperkte mate. Dit waren Emmen, Heerlen, Hengelo (O.) en Sittard-Geleen. De steden die groeiden kregen er samen 124 duizend inwoners bij. Dat is ruim 70 procent van de totale aanwas in Nederland.

Jan Latten (CBS, UvA), Femke Migchelbrink (UvA)

Duitsland, Frankrijk en Groot-Brittannië. En daar zijn ze ook nog eens veel verder als het gaat om energiebesparing!”

Wat wil de woonconsument?

Telkens weer rijst de vraag of investeerders wel bereid zijn om geld te steken in kleinschalige projecten, die naar alle waarschijnlijkheid weinig rendement opleveren. Marius Heijn, conceptontwikkelaar bij Era Contour, denkt van wel: “Wij hebben positieve ervaringen opgedaan bij ‘Één Blok Stad’, een renovatieproject waar eigenaren en huurders als co-financier optreden. Dat project heeft het ook in financieel opzicht heel goed gedaan”, stelde hij. Investeerders die snel willen ‘cashen’, zijn niet gewenst: de wijken hebben betrokkenheid nodig, die verder gaat dan alleen bouwen of renoveren. Dat geldt ook voor ketenintegratie: een bestendig team is de basis voor een succesvolle aanpak.”

Maar wat wil de woonconsument eigenlijk zelf? Thomsen: “Het wordt hoog tijd dat die vraag niet aldoor als een ballon in de lucht gegooid wordt, maar aan de betrokkenen zelf gesteld wordt. Dat gebeurt nog steeds niet, want de ontwikkelaars (die nog steeds het leeuwendeel van de nieuwbouwproductie controleren) willen het niet echt weten. Een sector die zichzelf graag ‘de markt’ noemt, is verantwoordelijk voor een structurele leegstand van een vijfde van de kantorenvoorraad! Bovendien heeft ze veel macht dankzij het bezit van het overgrote deel van de nog beschikbare woningbouwlocaties. Ze genereert vooral grote bouwstromen van nep-30’er jaren strokenbouw en ‘notariswoningen’ omdat de consument dat zogenaamd zou willen. De ontwikkelaars zijn alleen geïnteresseerd in omzet, maar het is de vraag hoe lang dat nog kan. Wanneer zal de wal het schip keren?”

Friso de Zeeuw: “Dat is een verouderd cliché waar ik niet op wil ingaan. Als het gaat om de afweging nieuwbouw of renovatie, beschikken we inmiddels over een groot aantal beslismodellen, die het mogelijk maken om de juiste beslissing te nemen in dit dilemma. Die modellen worden steeds meer gehanteerd door woningcorporaties. De wensen van de

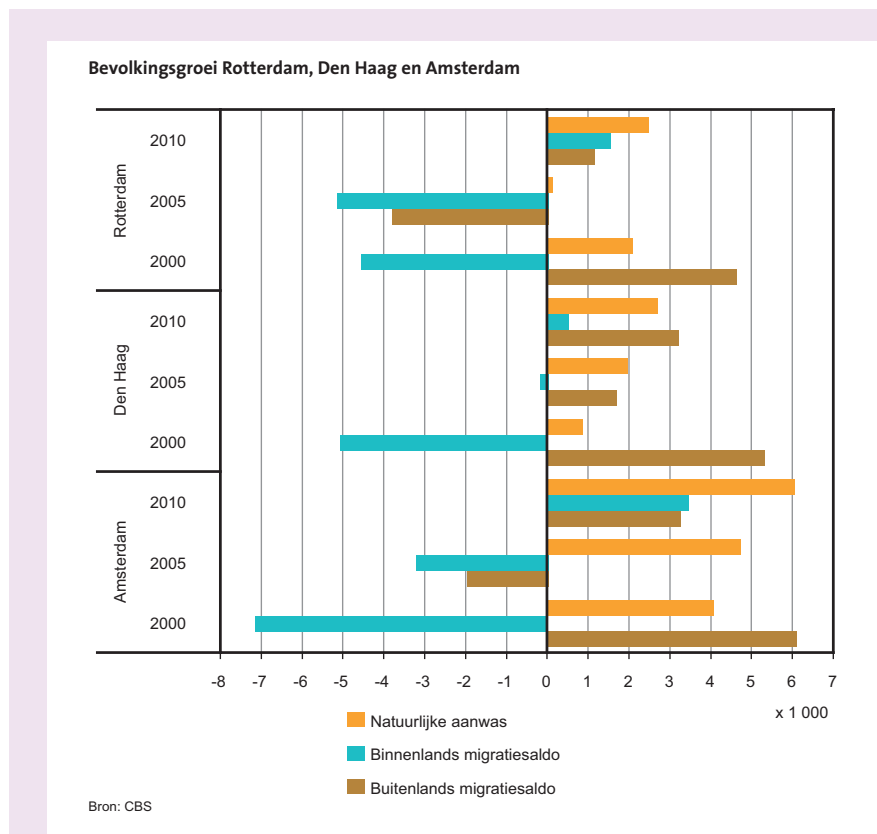


V.l.n.r.: Prof.dr. F. de Zeeuw, Prof.ing. A. Thomsen

bewoners spelen daarbij ook een belangrijke rol, die mening delen wij. Alleen: de bewoners kiezen vaak al snel voor renovatie omdat de huurprijs dan weinig stijgt en omdat ze zich thuis voelen in de buurt zoals die is. Maar er zijn ook voorbeelden waarin de bewoners zelf kiezen voor sloop en nieuwbouw. In de Kleurenbuurt in Zaandam bijvoorbeeld, waar ik zelf bij betrokken was. We moeten vooral niet te ideologisch omgaan met dit vraagstuk, maar juist prag-

matisch: renovatie en nieuwbouw zijn twee volwaardige initiatieven met hun eigen voors en tegens, die zo gelijkwaardig mogelijk moeten zijn. Per gebied moeten we een goed beargumenteerde beslissing nemen, waar naast rationele argumenten ook emoties best een rol mogen spelen.”

André Thomsen blijft bij zijn standpunt: “Renovatie is een must gezien het lage bouwtempo en de grote vraag naar



woonruimte. De Nederlandse nieuwbouwproductie omvat minder dan 1% per jaar van de bestaande voorraad en onder aftrek van vervangende nieuwbouw minder dan 0,7%. Daarmee los je de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte niet op. Bovendien verandert die een factor 10 sneller dan met nieuwbouw valt bij te houden. En je komt al helemaal niet tegemoet aan de urgente noodzaak om de voorraad te verduurzamen qua energiegebruik en milieubelasting.”

“De waarheid ligt in het midden”

Urbannerdam (vroeger ‘Steunpunt Wonen’) in Rotterdam is al lang actief op het gebied van stedelijke vernieuwing. Het bureau begeleidt en adviseert bij zelfbouw (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap en klushuizen), particuliere woningverbetering en VvE-activering. Martijn Kok, adviseur klushuizen en zelfbouw: “Corporaties en gemeenten denken erg gemakkelijk in termen van sloop en nieuwbouw, gewoon omdat ze niet altijd oog hebben voor de mogelijkheden van renovatie. Bovendien heerst de gedachte dat renovatie te duur is, en zo-

wel corporaties als projectontwikkelaars laten zich veelal leiden door cijfers en bedragen. Met het project ‘Klushuizen’ waarvan wij mede-initiatiefnemer zijn (en dat inmiddels hier en daar gekopieerd wordt), laten we zien dat renovatie wel degelijk tot heel aantrekkelijke resultaten kan leiden. Je moet alleen veel voorwerk verrichten om duidelijkheid te krijgen over de kosten en opbrengsten, en dat schrikt sommige partijen af. Bovendien vinden corporaties het vaak lastig om een deel van hun verantwoordelijkheid uit handen te geven en die over te dragen aan de toekomstige eigenaren/bewoners. Logisch: die gedachte staat lijnrecht tegenover hun dagelijkse praktijk.”

Hij benadrukt dat kopers van klushuizen – anders dan in een eerder stadium – lang niet allemaal tot de creatieve sector horen: “We hebben inmiddels al meer dan 200 kopers van klushuizen. De meesten van hen willen gewoon veel wonen voor weinig geld, maar steeds meer mensen geven ook aan dat ze de mooie oude panden en buurten graag in stand

willen houden. In VINEX-wijken vind je nu aanmaal niet veel van die cultureel-historische waarden.”

Als het om de discussie nieuwbouw of renovatie gaat, ligt volgens Kok de waarheid – zoals vaak – in het midden. “Wij begeleiden ook een kleinschalig nieuwbouwproject. Toen we de toekomstige bewoners naar hun woonwensen vroegen, gaven ze aan dat ze in feite een heel normale standaard woning zochten. Dat ze hun eigen ideeën konden realiseren, bijvoorbeeld op het gebied van indeling, kwam niet direct bij hen op. We hebben hen min of meer moeten ‘verplichten’ om daarover na te denken. Onze conclusie: lang niet alle mensen willen een woning die afwijkt van de standaard. Diversiteit is mooi, maar veel woonconsumenten willen gewoon fijn wonen. Dat mag dan ook best in een nieuwbouwwijk zijn, waar helemaal geen sprake is van diversiteit. Veel mensen hebben het daar prima naar hun zin.”

Tekst: Carola Peters

Beeld: o.a. CBS

