

Woningrenovatie in theorie en praktijk

Rick Wessels

Rondetafelgesprek over duurzame verbetering van de bestaande voorraad 82

Harm Tilman

67

Renovatie en herbestemming

Woningrenovatie in theorie en praktijk

De bestaande woningvoorraad staat sterk in de belangstelling. Nu de nieuwbouw stagneert, richt men de pijlen op de verbetering van die voorraad. Hoewel woningen al sinds de jaren zeventig op grote schaal zijn gerenoveerd, lijkt deze expertise tegenwoordig te zijn verdwenen. Technische en procesmatige aspecten moeten opnieuw worden uitgevonden. Ook de programmering en de vormgeving van de bestaande voorraad zijn aan vernieuwing toe. Een drietal recente projecten verkent deze opgave.

Auteur Rick Wessels

De opgaande ontwikkeling in regelgeving en eisen veroorzaakt een steeds groter kwaliteitsgat tussen nieuwe en bestaande gebouwen. Ontbrekende kwaliteiten die in nieuwbouw gemeengoed zijn, versterken de depreciatie van bestaande gebouwen. Wanneer grootheden als cultuurhistorische waarde, architectonische kwaliteit of stedenbouwkundige ligging onvoldoende compensatie bieden, verspreidt de roep om sloop zich snel.

Een veelgehoord argument voor sloop/nieuwbouw van woningen is vaak dat "ze niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd". Hoe legitiem dit argument soms ook is, het is niet geheel waardevrij. Smaak speelt een grote rol. De herwaardering van de architectuur van de jaren dertig heeft een positieve invloed op het behoud van complexen uit die tijd gehad. Bij complexen uit de jaren zestig en zeventig wordt het sloopargument eerder van stal gehaald. Ondanks hun functionele kwaliteiten zijn deze complexen het behoud niet waard, zo is de gedachte. Soms wonen er de verkeerde mensen en speelt kwaliteit helemaal geen rol.

Depreciatie en interventie

De totstandkoming van een gebouw vergt meestal een flinke investering. Na de ingebruikname ontstaan kosten om de functionaliteit van het gebouw in stand te houden. Daar staan opbrengsten, bijvoorbeeld in de vorm van huuropbrengsten, tegenover. Als het goed is overstijgen de opbrengsten de kosten, zodat de eigenaar een zeker rendement op zijn investering kan maken. Maar dat rendement is niet blijvend. Als gevolg van technische veroudering en de kwalitatieve evolutie van vergelijkbare nieuwbouw neemt de waardering voor het gebouw gestaag af, waardoor het rendement onder druk komt te staan. Dit proces van depreciatie verstoort uiteindelijk het evenwicht tussen gebouw, functie en rendement.

Wanneer het maatschappelijk niet langer aanvaardbaar of economisch niet langer rendabel is om een functie te accommoderen, beschikt de eigenaar over een aantal mogelijkheden tot interventie.



De gestapelde bebouwing uit de jaren zestig in de Vlaardingse wijk Holy-Zuidoost is door A3 Architecten ingrijpend gerenoveerd.

- *Kostenbesparing*

De eigenaar geeft bijvoorbeeld minder uit aan onderhoud, waardoor het rendement op korte termijn wordt hersteld. Het hoeft geen betoog dat de functionaliteit daarmee op termijn in gevaar komt.

- *Verkoop*

De opvolger stelt de parameters van de exploitatie opnieuw vast. Door maximaal op kosten te besparen kan de nieuwe eigenaar een gunstig rendement realiseren. Dit exploitatiemodel wordt vooral door huisjesmelkers gehanteerd.

- *Gericht investeren*

Een beperkt deel van de fysieke modaliteiten wordt verbeterd om de opbrengsten te verhogen. Dit is bijvoorbeeld het geval bij het verbeteren van de energieprestatie.

- *Renovatie*

Met een grootschalige ingreep wordt de functionaliteit van het gehele gebouw verbeterd en de verhouding tussen kosten en opbrengsten geoptimaliseerd. Dit kan samengaan met een wijziging van functie. De conversie van leegstaande kantoren naar woningen of van oude industriële complexen naar creatieve hubs zijn voorbeelden van deze strategie.

- *Sloop/nieuwbouw*

Wanneer met het bestaande gebouw geen nieuw, wenselijk evenwicht gevonden kan worden, resteert sloop.

Dynamiek en kwaliteit

Dit scala aan mogelijke interventies vormt een keuze-probleem, waarmee elke gebouweigenaar vroeg of laat wordt geconfronteerd. De uiteindelijke keuze is van vele factoren afhankelijk, niet in de laatste plaats van het economische klimaat. Op een vraag wat het bereik van de stedelijke vernieuwing is, antwoordde voormalig Ymere-bestuurder Lex Pauw ooit: "Er zullen altijd de slechtste huizen zijn." De vraag die we ons dan ook moeten stellen is hoe slecht die slechtste huizen zijn, met andere woorden wat de maatschappelijk aanvaardbare minimumkwaliteit is. Het antwoord hierop is niet eenduidig en varieert bovendien in de tijd. Er is geen absoluut minimum. Onder gunstige economische omstandigheden zijn eigenaren geneigd om zwaar te interveniëren. De ambities zijn hoog, terwijl de gelden om ze waar te maken beschikbaar zijn. Er wordt eerder gekozen voor sloop/nieuwbouw dan voor renovatie. Tijdens de eerste jaren van de stedelijke vernieuwing was sprake van een hoogconjunctuur. Het is geen toeval dat toen sterk werd ingezet op de grootschalige vernieuwing van de voorraad. Stedelijke herstructurering werd synoniem voor sloop/nieuwbouw.

Bij economische tegenwind daalt de ambitie met de afnemende mogelijkheden. Op dat moment wordt vaker voor gerichte investeringen of renovatie-ingrepen gekozen. De aanvaardbare minimumkwaliteit gaat omlaag. De huidige aandacht voor de bestaande voorraad laat zich hieruit verklaren. In de stedelijke vernieuwing is niet langer sprake van grootschalige herstructurering. Sloop-/nieuwbouw-

plannen zijn op de lange baan geschoven of omgezet naar renovatieplannen. Dat hoeft niet te betekenen dat deze renovaties ingrijpend zijn. Renovatie is per definitie onderhandelbaar. Voor elk onderdeel geldt dat er een keuze is tussen handhaving, herstel, vervanging of toevoeging van iets nieuws. Kwaliteit wordt variabel. Dit klinkt ook door in de regelgeving. Het nieuwe bouwbesluit stelt lagere eisen aan de bestaande bouw.

Het is een misverstand om te veronderstellen dat renovatie duurder is dan nieuwbouw. Juist vanwege de onderhandelbaarheid is renovatie per definitie goedkoper dan nieuwbouw. En waar dat niet zo is, moeten ambities worden bijgesteld, tenzij het monumenten of gebouwen met grote cultuurhistorische betekenis betreft.

Levensduur en programmering

Nu eerder sprake is van renovatie dan van nieuwbouw, is het goed om het begrip renovatie verder uit te werken. Volgens André Thomsen, hoogleraar Woningverbetering en Woningbeheer aan de TU Delft, is renovatie "het verlengen van de levensduur van een gebouw". Volgens deze definitie is renovatie iets anders dan grootonderhoud, dat gericht is op instandhouding gedurende de resterende levensduur en dat in aanleg geen kwaliteiten toevoegt. Een gebouw bestaat uit gebouwdelen met verschillende levenscycli. Zo kent de structuur van een gebouw een levensduur die kan samenvallen met de levensduur van het gebouw zelf. Daarbinnen worden indelingen, afwerkingen en vaste inrichtingselementen veelvuldig vernieuwd of soms geheel vervangen.

Er is dus niet sprake van één levenscyclus, maar van verschillende. In afnemende volgorde onderscheiden we

- de omgeving als het hoogste schaalniveau. Deze is in de praktijk het minst veranderlijk.
- de structuur, bestaande uit de draagstructuur, de ontsluiting en de differentiatie. De corresponderende levensduur bedraagt 40-50 jaar, maar kan bij een flexibel te benutten structuur gemakkelijk oplopen tot 100 jaar of langer.
- het casco, bestaande uit de schil en de collectieve installaties. De gemiddelde levensduur hiervan ligt tussen de 25 en 40 jaar.
- de inbouw, waaronder de niet-dragende wanden, de afwerkingen, de installaties op het niveau van de cel en de vaste inrichtingselementen vallen. De levensduur hiervan bedraagt gemiddeld 15 tot 20 jaar.

De aangegeven levensduur is indicatief, maar maakt wel duidelijk dat hoe korter de levenscyclus van een gebouwdel is, hoe minder investeringen daarin bijdragen aan de verlenging van de levensduur van het gebouw als geheel. Het heeft bij wijze van spreken geen zin om de badkamer te renoveren, als het dak op instorten staat. Dat lijkt een open deur, maar dit besef is nog niet overal ingedaald. Vaak besteden woningcorporaties een groot deel van hun budget aan de vernieuwing van bestaande keukens, douches en toiletten. En ook eigenaar-bewoners kopen in de regel liever een nieuwe keuken dan dat ze de kozijnen repareren. Zeker

nu de financiële mogelijkheden beperkt zijn, zullen we voorzichtig moeten omgaan met de investeringen die niet bijdragen aan de verlenging van de levensduur van een gebouw. De programmering van de renovatie-ingrepen dient hierop te worden afgestemd.

Ontwerpstrategieën

Renovatie is per definitie nooit volledig. Er worden altijd onderdelen gehandhaafd, zoals de dragende wanden en vloeren. De verhouding tussen bestaand en nieuw is daarmee een belangrijk architectonisch thema. We komen in de praktijk drie verschillende ontwerpstrategieën tegen.

- *Restauratie*

De renovatie respecteert het oorspronkelijke ontwerp en probeert dit waar mogelijk in ere te herstellen. Soms worden eerdere renovaties zelfs ongedaan gemaakt. De verhouding tussen bestaand en nieuw is van ondergeschikt belang. Het bestaande, of liever gezegd het opgefriste origineel, domineert de verschijning. Bij gebouwen met een grote cultuurhistorische waarde of een hoge architectonische kwaliteit is dit een geldige strategie. De renovatie van twee woonblokken aan de Sam van Houtenstraat en de Dr. Colijnstraat in Amsterdam toont dit aan.

- *Assimilatie*

Aan het bestaande gebouw wordt een aantal nieuwe elementen toegevoegd. Het blijkt in de praktijk niet eenvoudig om de verhouding tussen bestaand en nieuw op een goede wijze vorm te geven. De verleiding is groot om de renovatie te benadrukken door een uitbundige en atypische vormgeving van nieuwe elementen. Inmiddels zijn veel van onze flatgebouwen opgeleukt met naar de smaak van de dag ontworpen entrees die geen enkele samenhang met het bestaande gebouw vertonen. Bij een duurzamer benadering vormen toegevoegde elementen een nieuwe beeldlaag die weliswaar als zodanig kan worden gelezen, maar die ondergeschikt blijft aan de omgeving en de structuur van het bestaande gebouw. Goede voorbeelden zijn de nieuwe entrees en vergrote balkons van de Frisolaan in Leidschendam en de nieuwe onderbouw van de flat Moerbosch in Apeldoorn.

- *Transformatie*

Deze benadering vinden we terug bij de meer ingrijpende renovaties, waarbij alleen de dragende wanden en vloeren worden gespaard. Rond het gebouw wordt een volledig nieuwe schil getrokken. De nieuwe beeldlaag onttrekt historische beeldlagen aan het zicht. Echter, de afmetingen en de structuur verraden dat het niet om een nieuw gebouw gaat. De bestaande modaliteiten dicteren de ritmiek van de nieuwe schil. Wanneer daarmee in de vormgeving onvoldoende rekening wordt gehouden, ontstaan ongelukkige verhoudingen die in de praktijk met afwijkende kleuren en een veelheid aan materialen gemaskeerd worden. Het complex De Toekomst in Vlaardingen illustreert dit probleem als geen ander.

Toekomst renovatie

Renovatie kent velen vormen en gedaanten. Dat maakt renovatie tot een actuele en interessante architectonische opgave, waarin de verhouding tussen bestaand en nieuw elke keer opnieuw geformuleerd kan worden. Ook in tijden van crisis zijn er voldoende goede voorbeeldprojecten. Het is echter niet denkbeeldig dat de kwaliteit verder terugloopt en renovatie steeds minder ingrijpend wordt. Op zich is dat geen probleem, op voorwaarde dat de achterliggende, meer theoretische principes bekend zijn en worden gerespecteerd.

Amalgaam van vormideeën

In de wijk Holy-Zuidoost in Vlaardingen zijn zes zogenaamde Elementum-flats met in totaal 288 woningen totaal gerenoveerd. In de meest ingrijpende variant is de differentiatie gewijzigd. Aan de flats zijn begane grondwoningen en penthouses toegevoegd, de flatwoningen zijn vergroot, waardoor ze zich nu over drie woningbeuken uitstrekken. Grijsgevelbeplating verhuult op de tussenverdiepingen de betonstructuur zoals die zich voorheen in de gevels manifesteerde. De begane grond is aan de achterzijde drie meter uitgebouwd en opgetrokken in donkere metselsteen. De afwerking van de penthouses bestaat uit oranjekeurige gevelbeplating met houttekening. Casco en inbouw zijn volledig vervangen. De structuur van de flats is gedeeltelijk aangepast. Draagstructuur en differentiatie vallen niet langer samen. Volgens de opdrachtgever is sprake van een geslaagd project. Dat neemt niet weg dat de heldere rationaliteit van het origineel is ingeruild voor een amalgaam van vormideeën waarvan de houdbaarheid nog zal moeten blijken. In de wijk staan nog eens 288 woningen op de nominatie om te worden gesloopt en vervangen door eengezinswoningen.

In de bouwblokken zijn de bestaande casco's opnieuw ingedeeld. Zo zijn van vierkamerwoningen driekamerwoningen gemaakt en zijn aan het casco balkons toegevoegd.

