

Technische doorbraak nodig

Renovatie prijst zichzelf uit de markt

Het wordt moeilijker om bij woningverbetering nieuwbouwkwaliteit te leveren, als die kwaliteit voor steeds minder geld in de nieuwbouw zelf wordt gerealiseerd. De keus voor sloop wordt dan aantrekkelijk. Er zal op het gebied van renovatie een grote technische doorbraak nodig zijn om de ingrijpende verbeteringen over enkele jaren niet uit de markt te prijzen. Slechts het structureel goedkoper worden van renovaties kan die ontwikkeling voorkomen. Een aanzet daartoe is om in nieuwbouw al de mogelijkheden voor hoog-niveau renovatie in te bouwen. Bij het ontwerpen van woningen zal niet alleen de onderhoudskundigheid moeten worden ingebracht, maar ook de renovatiedeskundigheid. Alle bij de renovatie opgedane kennis moet worden gesystematiseerd en gebruikt om een renovatie-arme woning te realiseren.

Dr. ir. A. Dreimuller
Drs. A. van Hooren

In de jaren zeventig is het niveau van de kosten van renovatie van vooroorlogse woningen zeer sterk gestegen. De afgelopen jaren is een stabilisatie ingetreden, omdat de overheid de kosten van renovatie aan een maximum heeft gebonden. Tegelijk met de stijgende renovatiekosten, zijn in het verleden de subsidiemogelijkheden verruimd. Het parallelle verloop van subsidies en kosten suggereert een verband: hebben de kosten zich gevoegd naar het ruimere budget van stadsvernieuwing, of zijn de subsidies aangepast aan de noodzakelijke (of afgedwongen) hoge niveaus van renovatie?

Voor beide gezichtspunten is bewijsmateriaal te vinden. Wij zullen daar in dit artikel niet verder op ingaan, maar

ons richten op de gevolgen van het vastzetten van de nominale subsidie-plafonds. Als het hoge kostenniveau van renovatie voor een deel noodzakelijk is, moet een vast subsidiebedrag na een paar jaar leiden tot een daling van of het renovatieniveau, of van het aantal renovaties. Naarmate er minder op het niveau van renovaties kan worden bekneibeld, zal het aantal renovaties sterker afnemen. Het alternatief is dan sloop en tijdelijke instandhouding.

Uit tabel 1 blijkt, dat het aantal renovaties van vooroorlogse woningen spectaculair is gedaald, terwijl de kosten per renovatie vrijwel gelijk zijn gebleven. Dat wijst op de bouw- of woontechnische noodzaak van dure renovaties. We kunnen nog een stap verder gaan. De stijging van de kosten van renovatie in de jaren zeventig is waarschijnlijk voor een belangrijk deel het gevolg geweest van het aanpakken van steeds slechtere delen van de woningvoorraad.

Omdat het bouwjaar van gerenoveerde woningen niet uit openbare statistieken bekend is, kan deze hypothese niet worden getest. De renovatie van naoorlogse woningen is de laatste jaren goed op gang gekomen. Bovendien is het gemiddelde kostenniveau dat van de vooroorlogse bouw al dicht genaderd. Het einde is nog niet in zicht. Bij flatre-

novaties wordt al gemoedelijk gesproken van 70 000 gulden per woning.

Waar we bij de vooroorlogse bouw al aardig gewend zijn geraakt aan slopen, rust er voor de naoorlogse woning nog een taboe op het afbreken ervan. Hier is de kapitaalvernietiging duidelijk zichtbaar en emotioneel nog niet acceptabel.

Vanuit economisch standpunt geldt echter alleen de afweging van toekomstige kosten en baten. Helaas is zelfs die keuze nauwelijks meer goed mogelijk door de vertekende subsidiesystemen voor nieuw- en oudbouw.

Uit de markt prijzen

De renovatie loopt niet alleen snel tegen de kostenlimiet aan door het duurder worden van renovaties. De meeteenheid – nieuwbouw – is ook aan verandering onderhevig. De produktie van vergelijkbare nieuwbouwwoningen kent een snellere produktiviteitsstijging dan de renovatie. Het wordt daarom steeds moeilijker om voor een redelijk bedrag nieuwbouwkwaliteit te leveren, als die kwaliteit voor steeds minder geld wordt gerealiseerd in de nieuwbouw zelf.

Tenzij er een werkelijke technische doorbraak plaatsvindt in de renovatie, zal de ingrijpende renovatie zich in enkele jaren volledig uit de markt hebben

Tabel: Renovaties uitgevoerd aan woningwetwoningen.

jaar	woningen van voor 1946		woningen van na 1946	
	aantal	gem. kosten in gld	aantal	gem. kosten in gld
1970	5 131	12 208		
1971	4 059	12 611		
1972	5 779	19 046		
1973	9 495	21 304		
1974	10 723	26 791	1 860	5 929
1975	10 826	31 909	5 577	15 580
1976	11 762	38 991	9 922	15 740
1977	8 137	54 116	11 282	21 877
1978	7 425	51 448	11 683	29 759
1979	8 572	56 395	15 851	24 211
1980	7 848	67 018	17 085	25 801
1981	9 806	69 660	20 519	30 473
1982	6 445	69 577	12 217	27 940

Bron: CBS, Maandstatistiek voor de bouwnijverheid, 84/10.

geprijsd. Elke technische produktievernieuwing zal immers niet zo produktief aankomen in de nieuwbouw. Een kentering in deze ontwikkeling kan pas op lange termijn worden verwacht, als de mogelijkheden voor hoog-niveau renovatie al in de nieuwbouw worden vastgelegd.

De inbouw van die mogelijkheden werkt waarschijnlijk kostenverhogend op de nieuwbouw. De baten van een extra investering worden pas na 25 jaar merkbaar. Bij een reële rente van zo'n zes procent (marktrente minus bouwkostenstijging) is de contante waarde van een toekomstige besparing slechts een kwart van die besparing. Een toekomstige besparing op renovatiekosten van 50 000 gulden per woning mag nu dus maar 12 500 gulden kosten aan extra voorzieningen in de huidige nieuwbouwwoning.

Bij een produktiviteitsverschil van één à twee procent per jaar in het voordeel van de nieuwbouw zal over 25 jaar renoveren 45 % duurder zijn in vergelijking met nieuwbouw dan nu het geval is. De gemiddelde kosten van renovatie van vooroorlogse woningen waren de afgelopen jaren 70 000 gulden per woning. Om dezelfde prijsverhouding met nieuwbouw in stand te houden, zouden die kosten met een factor 1,45 moeten dalen en op 48 000 moeten uitkomen.

Dat betekent een daling van 22 000 gulden met een contante waarde op dit moment van 5130 gulden. Het is de vraag of men met deze lage extra investering in de nieuwbouw het niveau van een renovatie over 25 jaar 30 % goedkoper kan maken.

De inbouw van mogelijkheden voor het verrichten van hoog-niveau renovatie mag dus maar weinig kosten: eenvoudige technische voorzieningen of veranderingen in het traditionele concept van de woning, zoals drager-inbouw, groeiwoning en dergelijke.

Keuzepakketten

Nu het duidelijk is geworden, dat renovaties zich moeten beperken tot het alernoodzakelijkste, ontstaat het probleem van de keuze en de beperking. Uit recent onderzoek (1) is gebleken dat de kosten het beste in de hand kunnen worden gehouden door de bewoner zo weinig mogelijk keuze te geven. Het hele renovatieplan wordt door de eigenaar (in casu de woningbouwvereniging) voorbereid. De bewoners kunnen dan uit een klein aantal, weinig van elkaar afwijkende, pakketten kiezen.

Voor de toekomst kunnen we uitzien naar drie ontwikkelingen, ofwel drie fasen. In de eerste fase zullen reno-



Het wordt steeds moeilijker om bij renovatie voor een redelijk bedrag nieuwbouw kwaliteit te leveren, als die kwaliteit voor steeds minder geld wordt gerealiseerd in de nieuwbouw zelf.

vaties steeds meer in de vorm van voorgekookte keuzepakketten worden aangeboden. De pakketten zullen door stijging van de renovatiekosten ten opzichte van de nieuwbouw geleidelijk aan kleiner worden. Zij zullen in toenemende mate het karakter hebben van inbouw van woontechnisch noodzakelijke voorzieningen.

In de tweede fase zal men, om de plotselinge zeer hoge uitgaven van een renovatie te vermijden, het verrichten van verbeteringen aan de woning uitsmeren over een aantal jaren. De pakketten worden dan nog kleiner en om de paar jaar zal een pakketje worden toegevoegd aan de woning. Naarmate men bij renovatie steeds minder waar voor zijn geld krijgt, zal de conclusie van sloop zich ook meer opdringen. Door de verbouwingen over meer jaren uit te smeren en met enige tussenpozen uit te voeren, wordt de zichtbaarheid van de kostenongelijkheid verkleind.

In de derde fase zal ten slotte toch een grens worden bereikt. Wanneer de spanning op de woningmarkt is vermindert, en een nog ongunstigere kostenverhouding tegenover de nieuwbouw is bereikt dan nu het geval is, zal er toch moeten worden gesloopt. Wanneer de laatste fase is bereikt zullen woningen jaren eerder rijp voor de sloop worden beschouwd dan nu het geval is.

Gevolgen voor planning

Dit alles heeft grote consequenties voor de planning van het woningbouwprogramma op langere termijn. De trend van de afgelopen jaren naar meer renovatie in plaats van vervangende nieuwbouw zal worden gekeerd. Er zal nog wel veel geld naar renovatie blijven gaan, maar het aantal woningen en het kwaliteitsniveau van de verbeteringen zal verminderen in dezelfde mate als de pro-

duktiviteitsverbetering in de nieuwbouw afstand neemt van die in de renovatie.

Hoewel deze verschuiving naar vervangende nieuwbouw mogelijk en zelfs waarschijnlijk is, hoeft zij niet altijd gewenst te zijn. Alle argumenten vóór renovatie en tegen nieuwbouw in de stadsvernieuwing, die in het verleden zijn aangevoerd, blijven onverminderd gelden. De marge waarbinnen zij zich kunnen laten gelden zal echter kleiner worden.

Slechts het structureel goedkoper worden van renovaties kan die ontwikkeling voorkomen. Hierboven is al gewezen op de mogelijkheid nieuwbouw zo in te richten, dat renovaties met minder kosten kunnen worden verricht.

Het rapport „Actieprogramma Goedkoper Bouwen” bevat aan het eind een paragraaf over „Onderzoek naar onderhoudsbeperkende planvoorschriften” (blz. 140). Daarin wordt aangeraaden al vanaf de eerste fase van het bouwproces onderhoudsdeskundigheid in te brengen. Zo kan de kennis die is opgebouwd bij het verzorgen van het huidige woningbestand worden benut bij nieuwbouwprojecten. Ontwerp- en bouwfouten die leiden tot een verhoging van de onderhoudskosten kunnen zo worden vermeden. Het rapport stelt ook voor onderhoudsinformatie systematisch vast te leggen en te analyseren. Die kennis zou zowel bij nieuwbouw als onderhoud kunnen worden geraadpleegd.

In het verlengde hiervan is het van groot belang om de kennis opgedaan bij renovaties te systematiseren en te gebruiken voor het ontwerp van renovatiearme woningen. ■

Noten

(1) RIGO; Kostenplanning en -beheersing bij woningverbetering.

(2) Actieprogramma Goedkoper Bouwen; Aanbevelingen ministerie van VROM, 1984.