

Perspectief met ComponentRenovatie

Op zoek naar perspectief

Als het om nieuwe oplossingsrichtingen gaat, is het van belang dat er rekening gehouden wordt met de markt (vraag en aanbod) en de positie die een opdrachtgever daarin inneemt (of ambieert). Bij het formuleren van een perspectief zal met de volgende zaken rekening gehouden moeten worden:

- **Productgericht** in plaats van de traditionele benadering van projectmatig. De benadering keuken-, douche- en toiletrenovatie is hiervoor illustratief.
- **Een verbeterde kosten - kwaliteitsverhouding.** Door de beperkte productiviteitsontwikkeling in de renovatie en het grote aandeel van arbeid wordt renovatie relatief steeds duurder.
- **Extra ruimte voor duurzaamheid.** De kwaliteitstoelagen in de bestaande bouw moeten minimaal energieneutraal zijn en optimaal gebruik maken van het bestaande.
- **Ruimte voor maatwerk.** Individualiteit is onlosmakelijk verbonden met (gepast) maatwerk. Hier voor moet ruimte zijn.
- **Beperking van risico's.** Ingrijen in bestaande woningen wordt altijd verbonden met risico's op korte en langere termijn. Bij de oplossing zal dit aspect extra aandacht

verdienen, waarbij een duidelijke relatie gelegd wordt tussen bestaande en toegevoegde kwaliteit.

Knelpunten in de renovatiepraktijk van woningcorporaties

De huidige knelpunten concentreren zich op het aspect SERVICE. Te denken valt aan ontzorgen, snelheid en overlast. Bijna de helft van de wegging van de knelpunten wordt aan dit aspect toegedicht.

Oorzaken en oplossingsrichtingen

Het renovatieproces wordt steeds complex, gezien de steeds maar toenemende eisen van alle betrokkenen en de diversiteit van belangen. Hoe meer mensen betrokken worden of hun zegje kunnen doen, des te nauwkeuriger moet er gestuurd worden. Anders worden processen snel verstoord.

Ten aanzien van specifieke componenten - keuken, douche, toilet - zijn er door woningcorporaties al een eigen praktijk ontwikkeld met projectoverschrijdende oplossingen (standaardisaties) en met mogelijkheden van maatwerk op woningniveau. De uitvoering geschiedt door geïntegreerde samenwerking met marktpartijen (keukenleverancier, keukenrenovator). Bij deze oplossing kan de eigen organisatie zich volledig richten op klantgerichtheid en klanttevredenheid.

In deze lijn moet componentrenovatie ook geplaatst worden: een proces met projectoverschrijdende principes met ruimte voor maatwerk op woningniveau.

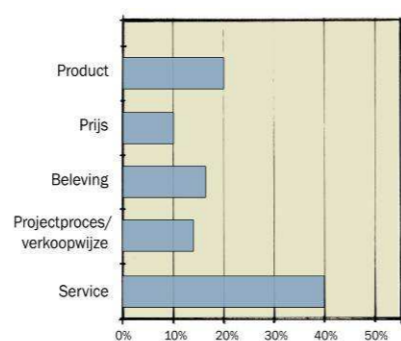
Gewenste waarden

Naast de prioriteitstelling onder medewerkers, speelt het beleidsplan van de woningcorporatie, waarin klantgerichtheid hoog in het vaandel staat, een belangrijke rol. Door periodiek onderzoek naar klanttevredenheid vindt er tevens sturing plaats ten aanzien van het aspect klanttevredenheid.

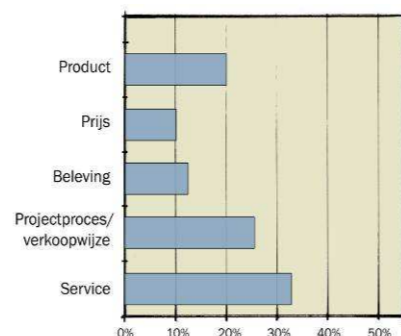
In die zin is het een bevestiging dat bij de gewenste waarden het aspect SERVICE het hoogste scoort. Hierbij gaat het om 'ontzorgen', 'snelheid' en 'minimaliseren overlast'. Op de tweede plaats komt het projectproces, dat zich laat vertalen naar punten als 'zekerheid' en 'garantie', 'differentiatie' en 'maatwerk' en 'transparantie'. Deze beide aspecten vormen mede de basis voor KLANTGERICHTHEID in de renovatiepraktijk.

Waardeprofiel

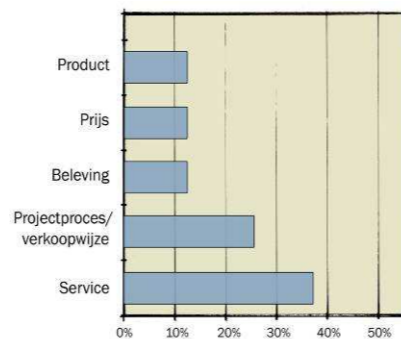
Bij het waardeprofiel domineert het aspect SERVICE. Dit staat nummer één. Als tweede onderscheidende waarde staat het aspect PROJECTPROCES. De overige aspecten zijn alle even belangrijk.



Figuur 1: Knelpunten renovatie: Onder medewerkers van een woningcorporatie is onderzocht in welke mate punten als knelpunten worden ervaren



Figuur 2: Gewenste waarde: Hier is aangegeven welke aspecten van grote betekenis zijn binnen de organisatie van woningcorporaties.



Figuur 3: Waardeprofiel woningcorporatie: Door een koppeling te maken tussen knelpunten en gewenste waarden is een profiel samen te stellen.

Patroonherkenning

Om de inhoud van de componenten - de kwaliteitscorrecties of kwaliteitstoelagen - te kunnen differentiëren, is het noodzakelijk de kwaliteitsniveaus nader te omschrijven, mede in relatie tot de bestaande kwaliteit en het gewenste tijdspectief. Evenals voor de aanpassing van de totale woning gelden er voor de componenten drie niveaus van kwaliteitsaanpassingen:

- **Conserveren:** Onderhoud met aandacht voor energie en comfort.
- **Renoveren:** (Grotendeels) vernieuwen van de totale component binnen de grenzen van het casco.
- **Transformeren:** Nieuwe eigenschappen toevoegen, waarbij het bestaande casco niet de grens is.

Om een beeld te geven van wat een component inhoudt, wordt allereerst een definitie gegeven. Vervolgens wordt de variatie in maatregelen kort getypeerd (onderhoud, vernieuwen, transformeren). Tot slot worden die punten genoemd, die bij de aansluiting op de reste-

Componenten Complexen	1. DAK			2. GEVEL			3. CASCO			4. INSTALLATIES			5. KEUKEN, DOUCHE, TOILET			6. PLATTEGROND (WUZIGING)			7. WOONOMGEVING		
	1.1	1.2	1.3	2.1	2.2	2.3	3.1	3.2	3.3	4.1	4.2	4.3	5.1	5.2	5.3	6.1	6.2	6.3	7.1	7.2	7.3
01. Arnhem, Hakfortlaan	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
02. Heerlen, Witte Wijk	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
03. Tilburg, Van Breestraat																					
04. Gorinchem, Van Zomerendaan	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
05. Eindhoven, Nieuwe Erven	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
06. Vlaardingen, Flores Montal	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
07. Dongen, Prinsessenbuurt	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
08. Nieuwpoort, Liesdel	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
09. Landgraaf, Achter Haessen	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
10. Waalwijk, Oranjewijk	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
11. Huizen, Zeeheldenbuurt	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
12. Best, Hoge Akker	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
13. Veldhoven, Zonderwijk	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
14. Zoeterwoude (A), T. Brandsma	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■
15. Eindhoven, Lieveendaal	■			■	■					■	■		■	■					■	■	■

maart 2009 • Nieuwsbrief ComponentRenovatie • nr. 3

ComponentRenovatie in de praktijk

Particulier opdrachtgeverschap in de bestaande woningbouw

door Martin Liebrechts

'Particulier' opdrachtgeverschap

Of het nu gaat om kleding, auto's, tuinen of woningen, iedereen heeft zijn eigen behoefte en smaak. Om daar uitdrukking aan te geven, wordt de woning voorzien van meubels en specifieke afwerkingen om een gevoel van eigenheid uit te drukken. Ook het uiterlijk van de woning, de woninggrootte en het woningtype zijn niet voor iedereen gelijk. Decennia lang - vooral sinds de intrede van het Moderne Bouwen en de hoge verwachtingen ten aanzien van de maakbaarheid van de wereld - zijn er eenduidig uniforme rijtjeswoningen, eengezinswoningen en gestapelde woningen gebouwd, waarbij de verschillen te typeren zijn als S, M, L en XL, maar het is wel een grijs pak. Nog steeds voert deze benadering in de bestaande uitbreidingswijken de boventoon. Het maakt bijna niet uit waar je bent. Niet alleen winkelcentra en de winkels vertonen overal grote gelijkens, ook de woningen. De behoefte aan een individuele 'kleur', zowel in als buiten de woning, speelt zowel in de bestaande bouw als bij de uitbreidingswijken.

Kansen voor componentrenovatie

De traditionele aanpak kan inspelen op deze behoeften, maar alleen tegen hoge kosten en met veel risico's en grote rompslomp.

Hierbij is de arbeidsproductiviteit laag en zijn de proceskosten hoog. Met ComponentRenovatie kan men wel voldoen aan de individuele vraag tegen lagere kosten. Deze besparing in proceskosten wordt mede behaald door een efficiency in de keten.

Er ontstaat een groeiende tegenstelling tussen de behoefte aan keuzevrijheid van kopers en huurders en een betaalbare renovatie (aanbod). Op dit moment is 'particulier' opdrachtgeverschap in bestaande woningen met de traditionele wijze van renoveren niet mogelijk.

Alle maatschappelijke partijen - corporaties, gemeenten en woonconsumenten - hebben belang bij oplossingen, die het afzonderlijke project overschrijden (concepten). Een dergelijke opvatting ligt aan componentrenovatie ten grondslag. Zij zoekt de oplossing in een aanbod dat bestaat uit gestandaardiseerde producten en met maatwerk ten aanzien van aansluitingen en de samenstelling van de stan-

Meer zekerheid over kwaliteit, prijs en proces

Bij renovatie speelt nog meer dan bij nieuwbouw de onzekerheid over het resultaat. Dan geldt niet alleen de onzekerheid over het proces, maar ook de fase erna.

Allerlei aspecten die bij het verbouwen een rol spelen, kunnen tot een probleem leiden. De tijdsduur is essentieel, mede vanwege de overlast. De prijs-kwaliteitsverhouding staat bij renovatie al jaren onder druk en risico voor meerwerk moet zoveel mogelijk voorkomen worden. De renovatiekosten stijgen sneller dan die van nieuwbouw door het ontbreken van adequate productiviteitsverbetering.

Duurzaamheid wordt een steeds belangrijker maatschappelijk item. Energie bepaalt in sterke mate de woonlasten. Duurzaamheid is ook onlosmakelijk verbonden met levensduur.

Op zoek naar projectoverschrijdende oplossingen

De huidige ingrepen liggen op het niveau van conserveren. De verwachting is dat, gezien de gemid-

daards. Zo zijn de combinaties eendeloos. Deze ontwikkeling is al geruime tijd te zien in de keukenbranche. Eenieder kan zijn eigen keuken samenstellen uit uiteenlopende onderdelen en op die manier er zijn eigen kleur, gezicht en functionaliteit aan geven.

Deze ontwikkeling begon met de keuken, breidt zich uit naar de badkamer en ook de geluiden rond de dakopbouw en aanbouwen beginnen op muziek te lijken.

In het kader van dit concept is het van belang de uitgangspunten en randvoorwaarden vanuit de huidige renovatiepraktijk in beeld te brengen en uitgangspunten te formuleren voor een projectoverschrijdende aanpak.

Analyse: aard en omvang van de renovatie

Nederland telt 7 miljoen woningen, waarvan circa 2,4 miljoen in bezit zijn van woningcorporaties. In Nederland domineert de eengezinswoning en zij omvat circa 70 procent van het totale woningbezit. Componentrenovatie richt zich in eerste instantie op de grondgebonden rijtjeswoningen. Uit de periode 1945-1975 gaat het om ruim 2,5 miljoen woningen, waarvan circa 1,5 miljoen in de categorie doorzoven vallen.

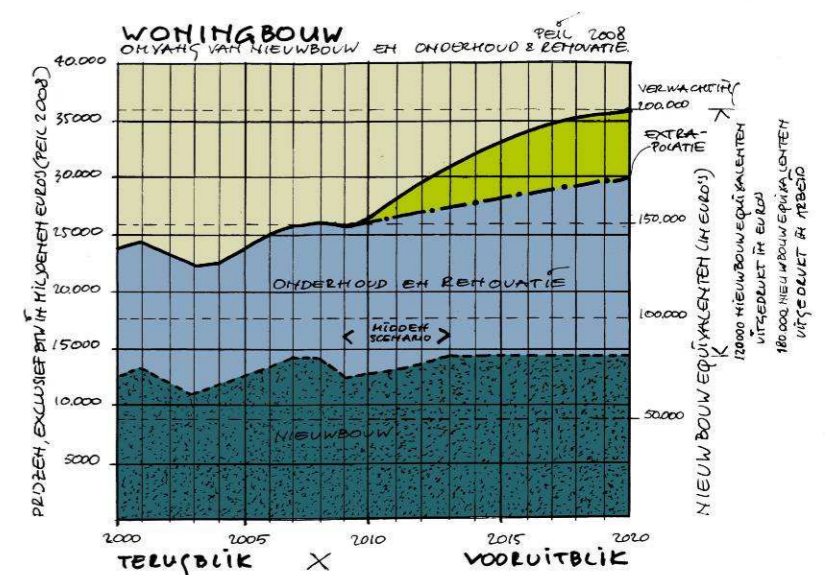
De huidige ingrepen liggen op het niveau van conserveren. De verwachting is dat, gezien de gemid-

delde levensduur van honderdtwintig jaar, er op termijn voor een substantieel deel van deze voorraad een grotere kwaliteitssprong op woning- en/of complexniveau zal plaatsvinden.

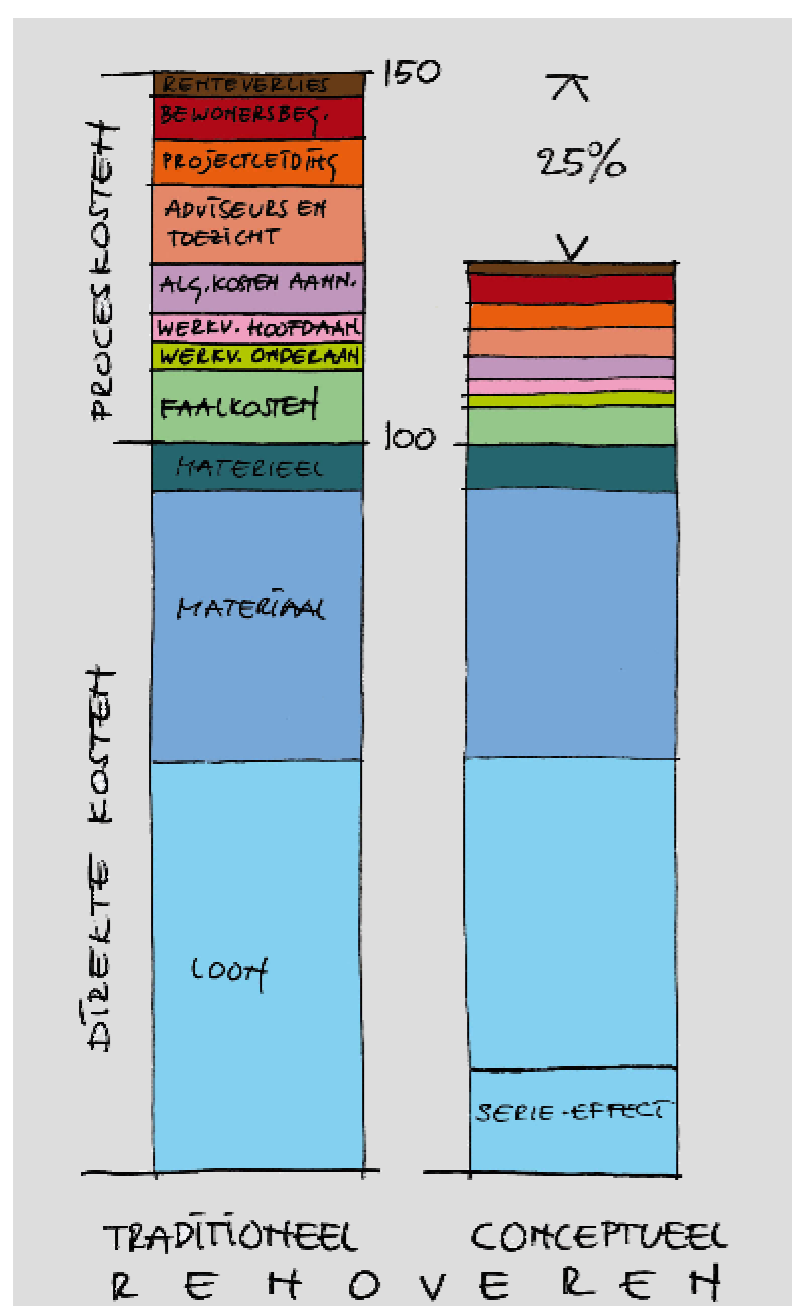
De huidige onderhoud- en renovatiemarkt bedraagt circa 70.000 nieuwbouwequivalenten, uitgedrukt in euro's, en circa 105.000 als het om arbeid gaat. Op basis van de huidige productie en de productie in het verleden, kan de volgende ontwikkeling geschetst worden:

De totale onderhoud- en renovatiemarkt neemt in de komende twaalf jaar met 75 procent toe, uitgedrukt in euro's en bedraagt circa 120.000 nieuwbouwequivalenten en verdubbelt zelfs ruim als het in arbeid wordt uitgedrukt;

Er vindt een verschuiving plaats



Een woningbouwopgave groter dan ooit



Medio jaren zeventig hadden we in Nederland een topproductie in de woningbouw van ruim 150.000 woningen. Nooit is dit niveau nog geëvenaard in de nieuwbouw. Zoals bij het hele leven, draag je altijd je verleden met je mee. Dit geldt zeker voor de woningbouw. Op dit moment beschikt Nederland over 7 miljoen woningen. De kwaliteit hiervan zal om uiteenlopende redenen aangepast moeten worden. Dit heeft consequenties voor de bouwcapaciteit. De toekomstige bouwopgave zal die van de jaren zeventig van de vorige eeuw overstijgen.

Een tekort aan arbeidscapaciteit

Een groot probleem op termijn zal de beschikbare arbeidscapaciteit voor de totale woningbouw zijn. De verwachting is dat nieuwbouw de komende twintig jaar nog op het huidige peil blijft. Een deel (55 procent) is voor de uitbreiding en het resterende deel voor de vervanging. De toename van onderhoud en renovatie leidt bij de huidige wijze van produceren tot twee essentiële problemen:

- Een ongunstige kosten-kwaliteitsverhouding (te duur in relatie tot nieuwbouw);
- Een te groot beslag op de beschikbare arbeidscapaciteit. De verhouding loon-materiaal bedraagt bij

renovatie 60:40 en is het omgekeerde van nieuwbouw. Gezien de te verwachten groei, zou de komende vijftien tot twintig jaar de arbeidscapaciteit op de bouwplaats met 50 procent moeten stijgen of zelfs moeten verdubbelen. Dit is gewoon onmogelijk.

Een veranderende vraag

Renovatie krijgt een steeds individueler karakter met meer nadruk op verbetering. Deze trend is allang aanwezig in de koopsector. Hier overheerst verbetering boven (klein) onderhoud. Ook de verbeteringen aan de woningen zullen gespreid gaan worden. Het ene jaar de keuken en over vijf jaar de zolder, bij wijze van spreken.

De huursector kan bij deze ontwikkeling niet achter blijven. Opdrachtgevers willen in de individualiseringstrend meegaan, maar zien op tegen alle rompslomp. Zij willen 'ontzorgd' worden door transparante overdracht van risico's en taken (sommige ook in het beheer) en meer snelheid. Zij willen variatie mogelijk maken, maar binnen een samenhangende beeldkwaliteit, vanwege waardevastheid van hun bezit in de tijd.

Eindgebruikers willen meer gebruik en comfort tegen een betere prijs-kwaliteitsverhouding, meer keuzevrijheid, meer individuele uit-

ComponentRenovatie

Deeloplossingen in de praktijk



BEWOONBAAR ZOLDER
MET ENERGIE OPWEKING
(DEEL - TOTAAL)

AANBOUW
MET WARMTE POMP.

ERKER - 'CLIMAKAD'
(DEEL)

LUFT.

