

NEDERLAND IS AAN VERVANGING TOE. DE RIJTJESWONINGEN EN FLATS DIE IN DE TIJD VAN DE NAOORLOGSE BABYBOOM MASSAAL UIT DE GROND ZIJN GESTAMPT VOLDOEN NIET MEER AAN ONZE EISEN VAN COMFORT, VEILIGHEID EN DUURZAAMHEID. DE NIEUWBOUWVIJKEN VAN WELKEER HEBBEN HUN GLANS VERLOREN EN ZIJN TOE AAN EEN MAKEOVER. DANKZIJ INNOVATIES IN DE NEDERLANDSE BOUWINDUSTRIE IS HET TECHNISCH MOGELIJK OM OUDE GEDA-TEERDE HUIZEN IN KORTE TIJD TE VERVANGEN DOOR NIEUWE DUURZAME WONINGEN. DE NEDERLANDSE ECONOMIE KAN EEN FORSE IMPULS KRIJGEN ALS WE ONZE WONINGVOORRAAD IN EEN HOGERE VERSNELLING GAAN VERVANGEN EN VERDUURZAMEN.

SNELLE VERVANGENDE NIEUWBOUW

Natuurlijk, de oude binnensteden, de ring 20-40, de tuindorpen en andere karakteristieke wijken en panden met historie kunnen we opknappen, maar de grote meerderheid van onze woningvoorraad ziet er minder spannend uit. De monotone en soms verpauperde woonwijken aan de randen van de stad vragen om variatie, vernieuwing en revitalisering. Nu gebouwen steeds sneller gaamvoerd en geassembleerd kunnen worden, wordt vervangende nieuwbouw - of een hybride aanpak waarbij het casco van het bestaande gebouw opnieuw gebruikt wordt - een aantrekkelijke optie.

HONDERDUIZENDEN WONINGEN ZIJN AAN VERVANGING TOE

Het Economisch Instituut van de Bouwvereniging heeft bevestigd dat de komende jaren zeker 600.000 huurwoningen aan vervanging toe zijn. Nog eens 200.000 koopwoningen zijn in dusdanige staat dat het niet loont ze te renoveren. De gemiddelde woningleeftijd neemt snel toe. Ruwweg een miljoen naoorlogse woningen passeren het komend decennium de 50-jarige leeftijd. Vijftig jaar is voor corporaties de normale termijn waarop woningen worden afgeschreven. Natuurlijk kan men met een grondige renovatie de levensduur verlengen. De kosten en baten van levens-

duurverlenging kunnen worden afgezet tegen die van snelle vervanging. In 2007 werden nog 23.000 verouderde huizen gestloopt en vervangen door nieuwe, energiezuinige woningen. Vorig jaar zijn er slechts 11.500 woningen gestloopt, dat is 0,15 procent van de voorraad van 7,6 miljoen woningen. Iedereen kan begrijpen dat zo'n beperkte vervanging ontoereikend is om Nederland op termijn in goede conditie te houden.

Tot 2040 zullen er zeker één miljoen woningen moeten worden bijgebouwd om de groei van onze bevolking op te vangen. Een groeiend deel van de nieuwe woningen zal worden gebouwd op plaatsen waar nu kantoren, bedrijfsgebouwen of gedateerde woningen staan. Vroeger duurde het al gauw twee tot drie jaar voor er nieuwe woningen stonden. Tegenwoordig kan dit veel sneller, bouwrijden van 6-12 weken zijn geen uitzondering meer. Snelle vervangende nieuwbouw maakt het mogelijk hele wijken en dorpscentra in korte tijd op te knappen.

KLANT IS HET STARPUNT

Vervangende nieuwbouw begint bij de bewoner, bij de gebruiker. Dit lijkt een open deur, maar dat is het helaas nog niet. We zijn in de bouw erg gewend om bouwplannen te maken zonder dat de klant in

beeld is. Het in een vroeg stadium betrekken van (aspirant)bewoners, omwonen en andere belanghebbenden bij de vernieuwing van een wijk blijkt een succesfactor van betekenis. In Tilburg is een vervallen arbeiderswijk met grote betrokkenheid van de bewoners binnen een maand getransformeerd naar een fijne woonwijk met comfortabele, energiezuinige woningen. Als professionele opdrachthevers echt klantgericht willen werken, betrekken zij de gebruiker. Het ligt dan voor de hand niet meer aan te besteden, maar uit te vragen (van aanbesteden naar afnemen).

Steeds meer ontwikkelaars en bouwers bieden handige apps en configuratoren aan waarmee de klant van de toekomst kan kiezen uit een steeds grotere variatie aan mogelijkheden. *De klant aan de knoppen* is het ideaal van de klantgerichte bouw. Bewoners kunnen virtueel hun droombouwing samenstellen waarna deze op de afgesproken tijd en voor de afgesproken prijs wordt geleverd.

BOUWEN NAAR BEHOEFTE

Onze bevolking groeit nog steeds en het aantal huishoudens neemt toe. Door de crisis van de afgelopen jaren is er minder gebouwd waardoor er nu sprake is van woningnood. Er is een grote vraag naar betaalbare huurwoningen in de stad. Dat heet natuurlijk ook direct te maken met de flexibilisering van de arbeidsmarkt. Steeds minder mensen hebben een vast arbeidscontract, kunnen niet overzien waar zij over vijf jaar werken en hoe ze dan willen wonen. Er zijn ruim drie miljoen huishoudens die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen, zo blijkt uit recent woononderzoek. Onder de woningzoekenden bevinden zich veel alleenstaanden en eenoudergezinnen die moeilijk een betaalbare woning kunnen vinden. Na een studie starten jongeren tegenwoordig met een studietoelating, terwijl ze geld moeten meebrengen om een hypotheek te financieren. Ouderen willen graag langer thuis blijven

wonen in hun vertrouwde woonomgeving. De nieuwe generatie vindt bezit steeds minder belangrijk en is gewend om te betalen voor gebruik. Wifi is een eerste levensbehoefte geworden. Deze maatschappelijke ontwikkelingen vragen om een klantgerichte industrie die bouwt naar behoefte op plaatsen waar mensen willen wonen.

FLEXIBEL EN AANPASBAAR BOUWEN

De wereld om ons heen verandert. Wij veranderen. Onze woonwensen veranderen. We hebben behoefte aan variatie, flexibiliteit en aan keuzemogelijkheden. Flexibiliteit in waar we wonen, hoe we met wie we wonen. Al in de jaren zestig brak John Habraken met het boek *De Dialectiek van de Mensen* een lans voor het open bouwen, een schieding tussen de drager en de inhoud waardoor het mogelijk zou worden voor bewoners en gebruikers om het gebouw eenvoudiger aan te passen aan hun veranderende eisen en wensen. In de Praktijk kwam er lang niet altijd wat van terecht door de eenzijdige focus op de laagste prijs. Bij vervanging kan multifunctionaliteit, flexibiliteit, toegankelijkheid en aanpasbaarheid worden meegenomen, zodat de gebouwde omgeving werkelijk kan accommoderen, nu en in de toekomst.

GEZOND EN VEILIG WONEN

Een toenemend aantal woningen voldoet niet meer aan de moderne eisen m.b.t. wooncomfort, veiligheid en duurzaamheid. Een goede woning is van essentieel belang voor de kwaliteit van leven. We brengen veel tijd door in onze woning. In zeker anderhalf miljoen woningen is sprake van vochttoerlast, terwijl bij naar schatting een half miljoen woningen schimmelmvorming optreedt. In het voorjaar van 2016 kwamen er circa honderd meldingen over 'schimmelwoningen' binnen bij een meldpunt in Zuid-Holland. Bijna een kwart van de Nederlanders wordt in meer of mindere mate gehinderd door geluidsoverlast veroorzaakt door buren. Gebrekkige ventilatie is een andere factor van betekenis die leidt tot gezondheidsklachten van bewoners. Intraakgewoelige woningen en wijken maken dat mensen zich minder veilig voelen. Het ligt voor de hand dat wijken en woningen met dit soort problemen voorrang krijgen bij vervanging.

LANGER THUIS WONEN

Het kabinetsbeleid is erop gericht mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Zowel de woningvoorraad als het woonbeleid van gemeenten is daar nog niet voldoende op toegerust, vindt ANBO, de belangengroep van senioren. Er zou nu al een tekort zijn van meer dan 80.000 seniorenwoningen. Platform 31 ►



PETER FRAANJE is directeur van het Nederlands Verbond Toelevering Bouw (NVTB). Het NVTB werkt aan een klantgerichte, innovatieve en duurzame bouwindustrie. Peter Fraanje is bestuurslid van Boosting, platform voor koplopers in bouwinnovatie. Hij werkte eerder bij Bouwend Nederland, TNQ, W1 E adviseurs, Tule en UVA. In 1998 promoveerde hij op het duurzaam gebruik van grondstoffen voor de bouw.

FOTO'S BOVEN EN ONDER:
VERVANGENDE NIEUWBOUW
IN PRAKTIJK: SLOOP VAN OUDE
WONINGEN, ASSEMBLAGE EN
NIEUWE WONINGEN GEREED.



I Verder lezen:
Bultstra, Henk & Deuten, Bert Karel: 'Goed wonen in een betaalbare woning'; Spuitnik Architecten i.o.v. Ministerie van BZK; Rotterdam, maart 2016.
Clahsen, Aend: 'Prefabwoning beleeft stille doorbraak'; in: Het Financieel Dagblad 12 oktober 2016; pp. 19.

Fraanje, Peter: 'Bouwindustrie levert steeds sneller'; Innovatiecatalogus Stedebouw & Architectuur 2016; pp. 40-42.

Fraanje, Peter: 'Bij welke woon-provider zit jij?'; Innovatiecatalogus Stedebouw & Architectuur 2014; pp. 74-75.

Fraanje, Peter: 'Renovatie is niet zaligmakend'; Renda nr. 2; 2014; pp. 10-14.

Fraanje, Peter: 'Van aannemen naar ondernemen – 18 nieuwe business-modellen voor bouwbedrijven';

The Bridge businessinnovators voor Bouwend Nederland; Zoetermeer, oktober 2008.

Gerretts, Rob: 'Boutekaart Innovatieakkoord Bouw'; TU Delft; Delft, juli 2014.

Ministerie van BZK: 'Wonen in beweging – de resultaten van het Woononderzoek Nederland 2015'; Den Haag, 2016.

Mulder, Gius et. al.: 'Vervangende Nieuwbouw'; TNO-rapport 2015 R 1051 5; Delft, 17 juni 2015.

NSG Nederlands Stichting Geluidshinder www.rng.nl
Pel, Annelier: 'Nederlanders vaak ziek door ongezonde woning'; in: Metro 20 april 2016.

RVM Binnemilieu www.rvm.nl/Onderwerpen/Binnemilieu/Binnemilieu_in_woningen

Thillart, Caspar van den: 'Naar een duurzame vervangingsmarkt'; Den Haag 1 maart 2013.

VAGpunt Wonen www.woning-checklist.nl

stelt dat men slechts in een kwart van alle woningen in Nederland op een fatsoenlijke manier oud kan worden. Zonder maatregelen sterven we af op een tekort van bijna 400.000 levensloopbestendige woningen. Toegankelijkheid voor alle mensen, ook voor minder zelfredzamen, is een andere belangrijke aanleiding om goed te kijken naar onze woningen en woonomgeving.

SNELLER NAAR EEN ENERGIENEUTRALE WONINGVOORRAAD

Nederland heeft na het nationale Energieakkoord (2013) de klimaatdoelen aangescherpt door het Klimaatakkoord van Parijs (2016) te ratificeren. Het verduurzamen van de woningvoorraad kan een grote besparing op de CO₂-uitstoot ople-

veren, maar dan moeten we wel versnellen. Opschaling van energieneutrale vervangende nieuwbouw van woningen kan substantieel bijdragen aan de reductie van de CO₂-uitstoot van de woningvoorraad, zo blijkt uit TNO-onderzoek. Het aantal renovaties met verbetering van het energielabel blijft achter en het aantal Nul-op-de-Meter renovaties blijft vooralsnog beperkt tot enkele honderden woningen. Hoogste tijd om naast duurzame renovatie ook werk te maken van snelle, duurzame vervangende nieuwbouw. Als de aanbevelingen uit het TNO-rapport worden opgevolgd kunnen de doelen van het Energieakkoord al in 2020 worden gehaald. Concreet gaat het dan om een opschaling naar 45.000 woningen per jaar die vervangen gaan worden¹⁾.

NOOT

¹⁾ Het TNO onderzoeksrapport over vervangende nieuwbouw kan worden gedownload via de website www.vervangendenuwbouw.nl
Hier vindt u tevens voorbeelden van vervangende nieuwbouwprojecten.

