

Renovatie veel goedkoper dan nieuwbouw

DRS. J.G. VAN DER PLOEG

Inleiding

Nog steeds waart het kaalslagspook ergens rond op het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieuhygiëne (VROM). In de jaren zeventig was de hoogste wijsheid bij de stadsvernieuwing:

- sloop van de oude stadsbuurten;
- vervangende nieuwbouw op de vrijkomende plaats;
- overloop van bevolking uit de steden naar groeikernen en groeisteden;
- instandhouding van krotten tot ze aan de beurt zijn voor sloop met kleine bedragen;
- zo weinig mogelijk echte renovatie.

Na 1974 komt daar – te beginnen met Rotterdam – verandering in. Sanering maakt plaats voor stadsvernieuwing, dat wil zeggen zo weinig mogelijk sloop en zoveel mogelijk renovatie. Ook het Ministerie van VROM gaat geleidelijk aan „om” en stelt contingenten en budgetten voor woningverbeteringen in. Met het verschijnen van de *Structuurschets stedelijke gebieden*, lijkt de centrale overheid (eindelijk!) gekozen te hebben voor beheersplanologie in plaats van uitbreidingsplanologie.

Maar plotsklaps komt er weer tegenwerking van VROM voor ingrijpende renovatie. Het gemiddelde budget voor vooroorlogse woningen (en daar gaat het bij ingrijpende renovatie om) wordt verlaagd van f. 60.000 naar f. 47.000 en een verdere verlaging is in zicht. Nu maakt een kat in het nauw vreemde sprongen, dus het kan zijn dat de noodzaak van bezuiniging heeft geleid tot dit vreemde beleid, maar het kan ook zijn dat de kaalslaglobby, die nieuwe aanhangers heeft in de groeisteden (wat een wonder!), in bepaalde kringen van VROM weer succes boekt. In dit artikel wil ik aantonen, dat dit een foute ontwikkeling is.

Wanneer sloop?

Natuurlijk zal er ook gesloopt moeten worden. Er zijn vooroorlogse woningen die met renovatie niet meer te redden zijn. Als er sprake is van ernstige fundamenteel gebreken is het onzin te gaan renoveren. Hoogstens kan men dan nog in stand houden voor een paar jaar.

Verder zal soms sloop moeten plaatsvinden om de woonomgeving te verbeteren. Stadsvernieuwing is meer dan het opknappen van de woonomgeving. Te denken valt aan het slopen van huizen die te dicht op andere gebouwd zijn. Soms wordt het systeem toegepast om van drie straten twee straten te maken, waardoor het gebied tussen de twee overblijvende straten groter en dus aantrekkelijker wordt. Er moeten recreatieve voorzieningen getroffen worden en sommige stukken grond dienen voor nieuwe scholen en welzijnsvoorzieningen. De buurt moet immers weer echt een nieuwe buurt worden en een eigentijdse woonomgeving opleveren.

Afhankelijk van de ouderdom van de aan te pakken buurten moet gerekend worden met een sloop van 20% tot 40%. Er gaan dus woningen verloren, er komt verdunning van de woondichtheid, er zal in overloopgebieden moeten worden gebouwd, hetzij in de stad, hetzij in de nabije groeisteden.

Een stad met veel oude haven- en industrieterreinen (Rotterdam en ook Amsterdam) zal meer kunnen bouwen binnen de eigen grenzen dan steden waar dit soort oude bedrijfsterreinen niet beschikbaar zijn.

Waarom instandhouding voor enkele jaren?

Niet alles kan tegelijk gesloopt worden. Het voornaamste obstakel is dat deze krotachtige woningen toch nog bewoond worden en dat de vraag naar dit soort – uiteraard heel goedkope – woningen groter wordt naarmate de koopkracht afneemt en de woonlasten in betere woningen juist sterk toenemen. Het zal echter duidelijk moeten zijn dat men dit nimmer als motief mag gebruiken om krotten langer dan strikt nodig is in stand te houden.

Als het gaat om 5 á 10 jaar een woning nog redelijk woonbaar te houden, dan zal men geen grote bedragen in zo'n verbetering mogen steken. Meer dan f. 20.000 is zeker niet gerechtvaardigd. Anders is er sprake van verkwesting van gemeenschapsgeld.

Welke renovatiemogelijkheden?

In de eerste jaren na 1974 is in Rotterdam gewerkt met een kleine beurt, een middenbeurt en een grote beurt. Geleidelijk aan bleek dat de kleine beurt (tot ca. f. 20.000) op niet veel meer neerkwam dan een – betrekkelijk – dure instandhouding. In latere jaren kwam het dan toch tot een renovatie op middenniveau en een renovatie op hoog niveau. Bij het middenniveau moet dan worden gedacht aan een investering van f. 46.500 (huidige prijzen) en een levensverlenging van de woning met ten minste 20 á 30 jaar. Bij de renovatie op hoog niveau is de investering f. 104.000 en de levensduurverlenging minstens 40 jaar, maar vermoedelijk veel langer.

Het is niet verwonderlijk dat men schrikt van een investering van meer dan f. 100.000 in een woning die ouder is dan 50 jaar. Is dat geen geld wegslijten? Kan je dan niet beter nieuw bouwen tegen ongeveer dezelfde bouwkosten? Uit die kritische vragen is vermoedelijk het standpunt van Brokx te verklaren: dit soort dure renovatie is nieuwbouw achter een oude gevel.

Toch is deze reactie fout en dat blijkt ook zonneklaar als men zich realiseert dat:

- een nieuwbouwwoning weliswaar wat bouwkosten betreft niet meer kost, maar wel wat betreft de kosten van infrastructuur en grond;
- het bewaren van een zo groot mogelijke dichtheid in de oude buurten (van 150-200 woningen naar ongeveer 125-150 per hectare) in overeenstemming is met het rijksplanologisch beleid en met het streven naar behoud van compactheid in de steden;
- de huren van gerenoveerde woningen lager zijn dan van nieuwbouwwoningen, wat èn voor de bewoners aantrekkelijk is èn voor het rijk, omdat er aanmerkelijk minder individuele huursubsidie behoeft te worden betaald;
- goed gerenoveerde woningen onderhoudsarm zijn.

Kostenvergelijking

Het meest overtuigend zijn echter de harde cijfers. We vergelijken de kosten van renovatie op midden- en hoog niveau met die van sloop/nieuwbouw:

	Middenbeurt	Hoogniveau-renovatie	Sloop/nieuwbouw
Aankoop per woning + verplaatsing a) + infrastructuur	f. 18.000	f. 19.000	f. 40.000
Exploitatiekosten tussen tijdstip van aankoop en dat van aanpak	f. 14.500	f. 14.500	f. 14.500
Totaal	f. 32.500	f. 33.500	f. 54.500

a) Bij de middenbeurt blijven de woningen voor 90% intact, dus er is weinig verplaatsing van bewoners nodig. Bij een grote beurt worden kleine woningen tot één grote woning samengevoegd, maar er blijven toch veel woningen over (74%). Bij nieuwbouw vindt een belangrijke woonverduunning plaats.

Deze bedragen dienen omgerekend te worden op basis van te verwachten woonverduunning bij resp. de middenbeurt, de grote beurt en sloop/nieuwbouw.

	Middenbeurt (verduunning 90%)	Hoogniveau-renovatie (verduunning 74%)	Sloop/nieuwbouw (verduunning 65%)
Omgerekend per woning voor ingreep	f. 36.500	f. 45.000	f. 84.000
Ingreep incl. alle kosten	f. 69.000	f. 131.000	f. 164.000
Totaal per woning	f. 105.500	f. 176.000	f. 248.000

De kostenverdeling over de verwachte levensduur, waarbij 5 jaar voorbereiding is opgenomen, wordt dan:

	Middenbeurt (levensduur 22 + 5 = 27 jaar)	Hoogniveau-renovatie (levensduur 43 + 5 = 48 jaar)	Sloop/nieuwbouw (levensduur 50 + 5 = 55 jaar)
Rijk	f. 55.000	f. 90.000	f. 180.000
Gemeente	f. 13.500	f. 26.000	f. -/ -6.000
Huurder	f. 37.000	f. 60.000	f. 74.000
	f. 105.500	f. 176.000	f. 248.000
d.i. per jaar			
Rijk	f. 2.000	f. 1.900	f. 3.300
Gemeente	f. 500	f. 500	f. -/ -100
Huurder	f. 1.400	f. 1.300	f. 1.300
	f. 3.900	f. 3.700	f. 4.500
Grootte woning	43 m ²	80 m ²	80 m ²

Conclusies

1. De kosten per m² zijn het voordeligst (spectaculair zelfs) bij hoogniveau-renovatie.
2. Het rijk is bij hoogniveau-renovatie iets voordeliger uit dan bij middenniveau-renovatie (f. 100 per jaar), maar spectaculair minder vergeleken met nieuwbouw: f. 1.900 in plaats van f. 3.300).
3. Als de nieuwbouwhuur f. 450 is en de renovatiehuur f. 350 betekent dit in veel gevallen een besparing voor het rijk van f. 100 aan individuele huursubsidie per maand.
4. Voor de gemeente is behoud van woningen en bewoners sociaal, economisch en financieel uiterst belangrijk. Het voordeel van nieuwbouw is weliswaar f. 100 per jaar per woning, maar de nadelen zijn een veelvoud daarvan.
5. Bewonersorganisaties zijn voorstander van zoveel mogelijk renovatie op hoog niveau. In stand houden en slopen ontvangt weinig medewerking.

J.G. van der Ploeg