

“Architecten moeten terug naar het geld”

Nu de nieuwbouw stagneert, wordt veel gezien in de duurzame verbetering van de voorraad. Maar waar liggen de beste kansen voor renovatie? Wie neemt het initiatief? En welke rol spelen duurzaamheid, energieprestatie en functieverandering hierbij? Over deze onderwerpen organiseerde de Architect in samenwerking met Hunter Douglas een enquête om te achterhalen waar nu innovatie plaatsvindt en welke expertise daarbij een rol speelt. Over de uitkomst organiseerden we een rondetafelgesprek waarin naast architecten opdrachtgevers en aannemers meededen.

Auteur Harm Tilman

Uit de enquête blijkt dat maar liefst 74 procent van de respondenten de keuze steeds vaker in het voordeel van renovatie ziet uitvallen, ten nadele van sloop/nieuwbouw. Zien jullie dat ook zo?

DICK DE GUNST De jaren vijftig en zestig kenden een enorme woningbouwproductie. Deze is nu aan groot onderhoud toe. We krijgen het domweg niet voor elkaar deze voorraad in zijn geheel af te breken en te vervangen. Daarom ligt er een enorme opgave.

RUUD STEMERDINK Het heeft ook met de welvaart te maken. Als het slechter gaat, ben je sneller tevreden met wat je hebt. Mensen willen zich continu verbeteren, maar stellen die stap in hun wooncarrière nu onder invloed van de crisis uit.

TOM KROUWELS De voorraad uit de jaren vijftig en zestig is alleen voor productie gemaakt en zo slecht dat je hem eigenlijk zou moeten slopen. De keuze voor renovatie van deze voorraad komt voort uit armoede. Er is simpelweg geen geld

Mark Graafland: “Er begint een transformatie opgave voor kantoorgebouwen te ontstaan, ook al is nog niet iedereen er aan toe”

om te slopen en nieuw te bouwen. De keuze voor renovatie moet worden genomen vanuit de wil om een duurzame woonoplossing aan de consument te leveren.

GERARD BAC Maar naar mijn gevoel speelt ook de vergrijzing mee. De door deze groep gewenste voorzieningen liggen in de steden, maar daar is maar beperkt ruimte. Dan komt de bestaande voorraad vanzelf in aanmerking.

HANS VAN DER KROGT Slopen is vanuit het oogpunt van duurzaamheid niet verstandig.

LÉON HEDDES Ik geloof niet, dat sloop/nieuwbouwplannen op grote schaal zullen worden vervangen door renovatieplannen. Maar komende periode zal er veel minder worden bijgebouwd, want de behoefte aan uitbreiding neemt nu eenmaal af. Dat betekent wel dat we het meer moeten doen met de bestaande voorraad. Naar verhouding zal dus meer worden gerenoveerd.

Mogelijk staan we op een keerpunt. Verwachten jullie een omslag van nieuwbouw naar renovatie?

MARK GRAAFLAND Ik vraag het me af. Met de woningen uit de jaren zeventig en tachtig kun je veel meer, je kunt ze bijvoorbeeld beter isoleren. Maar dat is niet de enige opgave die er ligt. We hebben onlangs onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor de renovatie van een jarenvijftigbuurt. De conclusie van de corporatie was sloop, gevolgd door de bouw van IQ-woningen. Ik verwacht geen volledige omslag naar renovatie.

RUUD STEMERDINK Om nu nieuw te kunnen bouwen, moet

je de kwaliteit verlagen. Daarmee creëer je een nieuwe armoede. De naoorlogse woningen zijn volgens strenge regels ontworpen en zijn daardoor beperkt alternatief aanwendbaar. Anders dan bijvoorbeeld in de vooroorlogse bouw kom je geen overmaat tegen.

GERARD KOPPELMAN In Vlaardingen staan 32.000 woningen waarvan corporatie Waterweg Wonen er 14.000 en corporatie

Gerard Bac: “Met verbouwen alleen los je het probleem van de leegstaande kantoren niet op”

de Samenwerking er 4.000 in bezit heeft. Als wij iets ondernemen, of dat nu renovatie of sloop/nieuwbouw is, heeft dat zijn weerslag op de samenleving. Daarom hebben we met de gemeente en de Samenwerking een visie vastgesteld waar we met de stad naartoe willen. Het fysieke resultaat is, dat in Vlaardingen 6500 woningen worden gesloopt en 8500 woningen worden bijgebouwd. Voor ons betekent dit 6300 woningen slopen en 3700 woningen bijbouwen. Daarbij zien we een kentering optreden naar meer grondgebonden woningen in plaats van appartementen. Ons programma ligt door de vaststelling van deze visie tot 2030 redelijk vast en kan uitlopen of worden bijgesteld binnen deze contouren.

Hoe maak je de afweging tussen sloop/nieuwbouw en renovatie? Houd je vast aan het kwaliteitsniveau of neem je met minder genoegen?

DICK DE GUNST Het gaat niet om woningbouw maar om wonen. Of huurwoningen gewild zijn of niet, kun je aflezen aan de mutatiegraad of de leegstand. Wat ik merk, is dat corporaties willen slopen, maar dat bewoners daar prima wonen. Je moet er dus niet alleen rekenkundig, maar veel specifiek naar kijken. Vaak komen slimme oplossingen pas in het proces naar boven. Daar moet je dan wel in durven geloven. GERARD KOPPELMAN Dat zien wij ook. We wilden onlangs een complex slopen met veel te krappe woningen waar volgens ons niet in was te wonen. Maar de bewoners kwamen daartegen in opstand.

DICK DE GUNST Wat ook meespeelt is dat deze woningen een laag huurniveau hebben en dat bewoners als ze eruit moeten, vrezend naar een veel duurdere woning te moeten.

Het bouwfysische niveau is nu vaak een reden om te slopen, maar het zou ook aanleiding kunnen zijn te differentiëren in je aanbod. Naast goedkope woningen die wat slechter zijn geïsoleerd en waar je een wat hogere energierekening hebt, kun je nieuwbouw aanbieden. Bij de laatste is onder de huidige omstandigheden de cruciale vraag hoe lang ze meegaat en hoe duurzaam ze is. Door veranderingen in de samenleving komen de kleine woningen juist weer in trek. In Buitenveldert bij Amsterdam blijkt een enorm flatcomplex van Rochdale een perfecte studentenflat te zijn. Je moet dus goed kijken naar je doelgroepen, want die kunnen ook veranderen.

Hoe zou je moeten differentiëren?

JOS STOIT Het kan betekenen dat je sloop/nieuwbouw voor vijftig jaar doet en renovatie voor tien jaar. Tussen beide zitten flinke verschillen in levensduur en daarmee in terugverdiendtijd.

TOM KROUWELS We willen altijd bouwen voor vijftig jaar, maar mensen wonen gemiddeld slechts zeven jaar in een huis. Dat betekent volgens mij dat je ook voor kortere termijnen kunt bouwen. Voor studenten hoeft je echt niet voor tien of vijftien jaar te bouwen.

Duurzaamheid betekent niet dat iets er in alle gevallen vijftig jaar moet staan. Je kunt ook recyclen.

RICK WESSELS Daar is onderzoek naar gedaan. Frank Bijdendijk, voorzitter van het Nationale Renovatie Platform en voormalig bestuurder van Stadgenoot, heeft de

Hans van der Krogt: “Vaak ontbreekt bij opdrachtgevers vaak een visie. Zij moeten uitspreken wat ze van een te renoveren complex verwachten”

Nederlandse huurwoning van vijftig jaar vergeleken met een flexibele boomhut in Afrika en een duurzaam gebouw dat 200 jaar meegaat. In financiële termen kwam de laatste er het meest gunstig uit. De mythe dat goedkoop en flexibel bouwen duurzaam zou zijn, is hiermee effectief doorgeprikt. Of je iets op 30 of 35 jaar dichttrekt, is in feite een

Deelnemers

De deelnemers aan het rondetafelgesprek, dat werd gemoderd door hoofdredacteur **Harm Tilman**, waren:

Gerard Bac directeur/eigenaar,

Comeg, Zoetermeer

Mark Graafland directeur, Bureau Kroner, Den Haag

Dick de Gunst architect/directielid, Hans van Heeswijk architecten, Amsterdam

Léon Heddes directeur projectontwikkeling, Amvest, Amsterdam

Gerard Koppelman manager techniek en projecten, corporatie Waterweg wonen, Vlaardingen

Hans van der Krogt directeur, Smits Vastgoedzorg, Rotterdam

Tom Krouwels directeur, Bam Woningbouw, Bunnik

Jos Stoit directeur, Schellekens + Schellekens, Beuningen

Ruud Stemerding directeur vastgoed en facilitair, Florence Zorg, Den Haag

Rick Wessels directeur, biq Stadsontwerp, Rotterdam

academische exercitie. Na die termijn heb je opnieuw een keuzeprobleem.

Wat zijn de kansen voor renovatie in het commerciële vastgoed?

LÉON HEDDES Wat we nu aan vierkante meters kantoorruimte hebben is ruim voldoende voor de vraag in de komende vijftig jaar.

RICK WESSELS Hoe aantrekkelijk het vooruitzicht op renovatie van kantoorvastgoed in functionele termen ook is, er zit te veel geld in deze gebouwen. Woningen leveren nooit op wat kantoren opleveren. De laatste financieel afwaarderen lijkt geen optie te zijn. Het is dus niet zozeer een fysiek of ruimtelijk probleem maar een financieel of boekhoudkundig probleem.

Léon Heddes: "Naast renovatie en sloop/nieuwbouw, is bijna niets doen ook een optie. Daar hoor ik in de markt nog weinig van"

RUUD STEMERDINK Van dit probleem gaan we heel veel last krijgen. De Nederlandsche Bank heeft laten weten dat van tachtig miljard in woningen en commercieel vastgoed voor 2015 maar liefst vijftig procent moet worden geherfinancierd. De wal gaat hier het schip keren.

MARK GRAAFLAND We doen steeds meer studies naar hergebruik van leegstaande kantoren. Recent kregen we de opdracht een postdoctorale instelling in Eindhoven te verleiden een leegstaand kantoorgebouw uit 2000 te betrekken. Er begint een transformatieopgave voor kantoorgebouwen te ontstaan, ook al is nog niet iedereen eraan toe.

GERARD BAC Maar plannen maken heeft pas zin, als in boekhoudkundig of financieel opzicht keuzen worden gemaakt. Wat je ook doet, instellingen zullen bereid moeten zijn hun verlies te pakken. Met verbouwen alleen los je het probleem niet op.

RICK WESSELS Daar gaat het van komen, maar vooralsnog druppelsgewijs. Ik vraag me af of het een grote rivier gaat worden. Commercieel vastgoed wordt immers niet in portfolio's beheerd, zoals bij woningbouwverenigingen, maar zit in fondsen die vaak rond een gebouw zijn opgebouwd. Je kunt het risico dus niet spreiden. We zijn het in Nederland

niet gewend, maar gelet op de omvang van het probleem bestaat de kans dat het leegstaande vastgoed gewoon leeg blijft staan.

Verwachten jullie veel van renovatie van verouderde zorg- en schoolgebouwen?

RUUD STEMERDINK Ik verwacht daar weinig van. De hoogbejaarde bewoners van zorggebouwen hebben niet zoveel eisen meer. Ze zitten liever in de huidige tweekamerappartementen dan in te ruime woningen. In veel gevallen hoeft er dus niets te gebeuren. Zodra de scheiding van wonen en zorg een feit is, kan het zomaar gebeuren dat mensen een klein en verouderd appartement van 200 euro prefereren boven een ruim en normaal appartement met een huur van 600 euro.

HANS VAN DER KROGT We zijn bezig met de renovatie van scholen, maar daar stuiten we vaak op problemen met financiering. De gebruiker wil graag blijven zitten in het bestaande gebouw, maar de gemeente wil nieuwe scholen en wil niet investeren in onderhoud.

LÉON HEDDES Door de scheiding van woning en zorg ontstaan ook bij eigenaren van zorgvastgoed problemen met betrekking tot de afwaardering. De zorginstellingen hebben hun bezit immers overgewaardeerd. Ook in de zorg zijn de verpleeghuizen van de jaren tachtig volgens minimale normen gebouwd. In mijn beleving is renovatie daar geen optie, want de structuur van deze gebouwen schiet gewoon tekort.

RUUD STEMERDINK Dat hangt af van de vraag of je ze in eigendom bezit of verhuurt. Ik heb vijf huizen waar contracten op zitten tot 2030. Ze bestaan oneerbiedig gezegd uit kippenhokken, waar je door de jaarlijkse indexatie nu 800 euro per maand voor moet betalen. Als ik ze in eigendom zou hebben, zouden de kamers nu zijn afgeschreven en nog maar 200 euro waard zijn. In Rijswijk bezit ik een huis in een goede buurt, waar ik alleen het hoognodige aan ga doen. Hier ga ik doelgroepen met een kleine beurs bedienen.

Wat weegt voor jullie het zwaarst bij renovatie?

HANS VAN DER KROGT Als corporatie moet je aan de voorkant al goed weten wat je wilt. Je moet op zoek gaan naar slimme oplossingen waarmee de voorraad energetisch, functioneel



en qua ervaring op peil kan worden gebracht. Je moet een visie formuleren op je doelgroep en op je exploitatieperiode. Nu vallen daar vaak nog gaten.

DICK DE GUNST Corporaties wilden de afgelopen jaren vooral nieuwe projecten doen. Bezit was iets van beheer en onder-

.....
Tom Krouwels: "Op dit moment wacht iedereen op iedereen. Het besef ontbreekt dat we allemaal op skilatten staan en dat we met zijn allen tegelijkertijd moeten stappen"
.....

houd. Maar dat is iets heel anders dan een toekomstvisie. Pas als je goed en meer genuanceerd naar een complex kijkt, zie je het potentieel. De klanttevredenheid is uiteindelijk hoger dan nieuwbouw aan de overkant.

HANS VAN DER KROGT Vaak ontbreekt bij opdrachtgevers een visie. Plannen zijn ondergebracht bij de afdeling ontwikkeling die in de regel slecht communiceert met de afdeling beheer. De integrale aanpak van een complex ontbreekt vaak. GERARD KOPPELMAN Wat Hans schetst is ten dele waar. Ook bij corporaties groeit het begrip dat het niet alleen gaat om beheer, maar dat de kwaliteit van de ingreep ook telt. Op dat moment houd je niet op met techniek, maar kijk je ook naar wie er wonen en doe je onderzoek naar leefstijlen. Je laat meer dingen meewegen dan techniek.

LÉON HEDDES Naast renovatie en sloop/nieuwbouw is bijna niets doen ook een optie. Er is een doelgroep die gewoon weinig wil betalen voor zijn huisvesting en die dus genoeg neemt met een kariger pand. Daar hoor ik in de markt nog weinig van.

Wie moet het initiatief nemen bij renovatie?

.....

TOM KROUWELS Dat is het grote probleem. Op dit moment wacht iedereen op iedereen. Het besef ontbreekt dat we allemaal op skilatten staan en dat we met zijn allen tegelijkertijd moeten stappen. We zijn nog te weinig bereid om de kaarten open op tafel te leggen.

RICK WESSELS Je moet onderscheid maken tussen wat je wilt bereiken en de operaties waarin je dat wil vertalen.

HANS VAN DER KROGT Aan de voorkant moet een opdrachtgever uitgangspunten formuleren over gezondheid, veiligheid, duurzaamheid en energie. Hij moet uitspreken wat

hij van een complex verwacht. Dat is wat de opdrachtgever onvoldoende doet.

RICK WESSELS We kwamen erachter dat bij corporaties een schakel ontbreekt tussen het strategische voorraadbeleid en de programmering van de renovatie-ingrepen. Daarin kunnen architecten een toegevoegde waarde hebben. We hebben gewerkt aan een ingrepenwijzer voor renovatie. Wat doe je als een opdrachtgever besluit niets te doen? Wat is het programma van de ingreep als hij besluit te renoveren? Een eigenaar moet zo in staat zijn te bepalen welke smaken op zijn bezit van toepassing zijn.

DICK DE GUNST Wat bestaand bezit onderscheidt van nieuwbouw, is de ervaring ervan. Wat ik opvallend vind, is dat het programma van eisen van een corporatie vaak louter is gebaseerd op techniek. Bewoners zijn echter de garantie op de toekomst. Zij zorgen ervoor dat een gebouw in de lucht blijft. RICK WESSELS De dragende kwaliteiten van de bestaande voorraad worden inderdaad niet onderkend. Vaak wordt beweerd dat jarenvijftigbouw een gering adaptief vermogen zou hebben. We zijn echter niet in staat goed terug te kijken en te zien wat heeft gewerkt en wat niet.

HANS VAN DER KROGT We werken veel voor corporaties. Het komt geregeld voor dat we worden gekoppeld aan een portfoliomanager die niet op de hoogte is van de staat van onderhoud van een complex of van de effecten die ingrepen hierop kunnen hebben.

RICK WESSELS Het probleem bij corporaties is de kloof die bestaat tussen projectafdeling en beheerafdeling. Laatstgenoemde denkt niet in termen van begin en einde. Voor hen is een project nooit af, ze knutselen gewoon eindeloos door.

Iedereen zweert nu bij klantgericht wonen. Hoe staat dat ervoor bij renovatie?

.....

GERARD KOPPELMAN We hebben een strategisch voorraadbeleid dat jaarlijks wordt vastgesteld door de huurdersraad en de raad van commissarissen. Het beleid is opgesteld op

.....
Rick Wessels: "Bij corporaties ontbreekt de schakel tussen het strategische voorraadbeleid en de programmering van de renovatie-ingrepen. Daarin hebben architecten een toegevoegde waarde"
.....

basis van techniek, volkshuisvestelijke zaken, financiën en klantenwensen. We zitten nooit met bewoners aan tafel, die niet weten wat ze overkomt.

LÉON HEDDES Je moet de slag kunnen maken van het denken in kwantiteit naar het denken in kwaliteit. De klant wordt koning. Dat betekent dat je maakwerk moeten kunnen leveren.

JOS STOIT Je moet goed nadenken over wat je kunt neerzetten en gedurende twintig jaar exploiteren. In de woningbouw moet je zo ook gaan denken.

LÉON HEDDES Aan de Lijnbaan zijn we lang bezig geweest met sloop- en renovatieplannen van de Lijnbaanhoven. Door weerstand vanuit de samenleving zijn we nu bezig met een totaal renovatieplan.

Wat is de rol van de architect in het renovatieproces?

.....

LÉON HEDDES Architecten moeten samen met gebruikers op zoek gaan naar de toekomstige bestemming en de nog niet eerder ontdekte potenties van een gebouw. Daar ligt de toegevoegde waarde van de architecten.

JOS STOIT Een architect zou pas betaald moeten worden, als

.....
Dick de Gunst: "Wat bestaand bezit onderscheidt van nieuwbouw, is de ervaring ervan. Bewoners zijn daarom de garantie op de toekomst"
.....

blijkt dat zijn gebouw goed heeft gefunctioneerd en voor twintig jaar is verhuurd.

DICK DE GUNST Ik wil als architect best een risicodragende rol op me nemen, als ik ook mag delen in de winst. Maar ook is van belang hoe tegen een architect wordt aangekeken. Een architect is er niet alleen voor het plaatje. Ik zie mezelf als een allesomvattende adviseur van de opdrachtgever, die hem wil helpen zijn bouwkundige of sociale problemen op te lossen. Ik probeer het gat te dichten waar we het net over hadden.

GERARD KOPPELMAN Ik onderschrijf dit. In mijn organisatie wordt vooral financieel aangestuurd. Maar er is ook een andere kant, de complexen worden bewoond. Architecten zijn meer dan geveltoeristen, ze hebben een visie over het wonen, maar die wordt veel te weinig gehoord. De branche moet zelf dan ook veel missiewerk doen. Architecten moeten tevens

disciplines bij elkaar brengen en er meer proberen uit te halen, bijvoorbeeld op het terrein van duurzaamheid.

RICK WESSELS Architecten worden vaak gezien als ontwerpers van projecten met een hoge attentiewaarde. Dat is echter slechts een klein deel van productie. Het is lastig daarvan los te komen. Heel vaak krijg je niet de gelegenheid de rol van integrator te spelen die bij renovatie cruciaal is. Meestal maak

.....
Jos Stoit: "Een architect moet pas betaald worden als blijkt dat zijn gebouw goed heeft gefunctioneerd en voor twintig jaar is verhuurd"
.....

je alleen het ontwerp; bij de technische uitwerking en de logistiek wordt je als architect niet betrokken. Dat is niet erg, maar de keerzijde is dat architecten de verbinding met de techniek en de uitvoering kwijtraken. Dat lijkt me niet goed. TOM KROUWELS Het klinkt misschien arrogant, maar jij hoeft me niet uit te leggen hoe we onze bouwlogistiek moeten doen.

RICK WESSELS Maar ik moet wel uitleggen, hoe die bij renovatie zit.

TOM KROUWELS Je hebt gelijk dat we op dit vlak nog wat kunnen leren. Het lukt echter uiteindelijk alleen als we meer respect hebben voor elkaars kennis en kunde. De muren tussen disciplines moeten worden geslecht.

HANS VAN DER KROGT In projecten worden we er vaak in de initiatiefase bijgehaald. We helpen de opdrachtgever vanuit een portfolioanalyse het project te ontwikkelen. We kijken niet alleen naar de laagste prijs, maar zoeken de juiste balans tussen energie, esthetiek en duurzaamheid. We hebben ontwerpers nodig die de uitgangspunten kunnen vertalen in de juiste uitstraling van de complexen. Daarom hebben we ook ontwerpers en projectontwikkelaars renovatie in dienst. RUUD STEMERDINK Wat jij in feite zegt, is dat tegenwoordig alles financieel wordt gestuurd. Ik vind daarom dat architecten terug moeten keren naar het geld. We zijn van een aanbiedersmarkt overgegaan naar een vraagmarkt. De klant bepaalt. Alle besluiten worden op geld genomen. Als een architect de kosten (bvo's) en de opbrengsten (gbo's) op orde houdt, dan kan hij feestjes bouwen.

GERARD KOPPELMAN De architect moet uit zijn artistieke hoek komen en zich meer op het proces richten. Heel vaak wordt bezuinigd op directievoering en toezicht. Degenen

die het ontwerp hebben gemaakt, hebben daar een bepaalde betrokkenheid bij. Zij zouden daarom het beste die taken op zich kunnen nemen. Het stigma dat architecten geld kosten, moet je zien weg te nemen.

DICK DE GUNST Het ontwerpen met techniek, onderhoud, exploitatie en uitstraling is integraal. Architecten kunnen meedenken over technische kwesties, maar ook de kansen ervan in de plattegrond zien. Architecten kunnen samen met de opdrachtgever problemen op een geïntegreerde wijze oplossen.

RUUD STEMERDINK De meerwaarde van architecten ligt in de integrale oplossingen die ze weten te bereiken. Een aannemer neemt echt andere besluiten dan een ontwerper.

MARK GRAAFLAND Architecten kunnen in het voortraject meer betekenen. Pve's worden bij corporaties en zorginstellingen vaak gemaakt door technocraten die vierkante meters tellen. Als een architect in een vroeg stadium meedenkt, dan maak je een veel beter product.

HANS VAN DER KROGT De rol van de architect is niet altijd dezelfde. Het vormgeven van een entree is een andere opdracht dan de integrale aanpak van een complex. Wat is er mis mee als architecten in dienst komen bij of worden betaald door aannemers?

RICK WESSELS Uiteindelijk hangt alles af van hoe je met elkaar omgaat. De organisatievorm is minder relevant. Ik vind het belangrijk in formele termen onafhankelijk te zijn. Ik wil dat de keuzen op goede argumenten worden genomen en niet bijvoorbeeld op basis van een reis die ons wordt

.....
Gerard Koppelman: "Architecten zijn meer dan geveltoeristen, ze hebben een visie op het wonen, maar die wordt veel te weinig gehoord"
.....

aangeboden door een toeleverancier. Ik heb slechts één belang, namelijk dat ik voor mijn opdrachtgever een zo goed mogelijk gebouw maak.

HANS VAN DER KROGT Je moet altijd streven naar een optimaal team. De diensten die een architect kan leveren, hebben wij vaak niet nodig. Directievoering doen wij vaak zelf en goedkoper. Op zo'n moment is de rol van de architect beperkt tot die van ontwerper. Maar omgekeerd komt ook voor en is de rol van de architect veel groter en zijn wij ondergeschikt.

We hebben het over verduurzaming, functieverandering, gebruik. Maar is renovatie ook een kans om de architectonische kwaliteit van een complex te verbeteren?

.....

DICK DE GUNST Ik vind van wel. In galerijflats zitten in de gesloten plint vaak schuifdeuren die de entree vormen voor een galerijflat met honderd woningen. Daar moet je meer aan doen dan verbouwen. Of je nu bij elkaar in dienst bent of

.....
Ruud Stermerdink: "De meerwaarde van architecten ligt in de integrale oplossingen die zij weten te bereiken. Aannemer nemen echt andere besluiten dan ontwerpers"
.....

niet, je moet beiden als doel hebben die plek te verbeteren. Je moet dit integraal vanaf de start bekijken en daar geldt en leefkwaliteit integraal in betrekken.

TOM KROUWELS Architecten kunnen dichterbij het geld blijven, maar er is een nadeel, ze hoeven het zelf niet waar te maken. Andere partijen nemen vervolgens het risico en dragen de verantwoordelijkheid. Ik ben daarom voor ketenintegratie waarin de partijen dichterbij elkaar kruipen.

DICK DE GUNST De opdrachtgever heeft een project en wil daarvoor een bepaalde huuropbrengst hebben. Een architect kan daarop inspelen door het gesprek aan te gaan over wat werkt en niet. Dat ontwikkelt zich stapsgewijs. Wat ik een misvatting vindt, is dat renovatieprojecten op een bepaald moment af zouden zijn. Het is een doorlopend proces. Je bent voortdurend bezig met plannen maken, bijstellen en in de lucht houden. Architecten moeten medeverantwoordelijk zijn voor de keuzen die ze maken. Ik ga juist regelmatig terug naar de complexen die we hebben gerenoveerd, om te onderzoeken wat de effecten zijn geweest van onze keuzen.

RICK WESSELS Daar sluit ik me bij aan. Je praat over producten die lang mee moeten. Architecten vormen vaak het collectieve geheugen van een project. Managers vliegen in en uit. Overigens is onze verantwoordelijkheid minder vrijblijvend dan ze lijkt. In al onze contracten staat dat we verantwoordelijk zijn voor het realiseren van een project binnen het budget. Tot nu toe hebben we geen rol in de fasen van exploitatie en beheer. Dat zou wel moeten.

De partijen in het bouwproces komen steeds dichterbij elkaar te zitten. Wat is in dit verband de expertise van de aannemer?

.....

TOM KROUWELS We zijn verworden tot procesmanagers met betrekking tot het renovatieproces. We doen soms zelf de kopersbegeleiding.

GERARD BAC Daarnaast brengen wij advies uit op het gebied van techniek en exploitatie. We gaan bewust niet op de stoel van de architect zitten. We zorgen ervoor dat een renovatieproject exploitabel wordt en dat je het kunt waarmaken.

Het proces wint aan belang. Wat is jullie verwachting over de inrichting ervan?

.....

TOM KROUWELS BIM is een hulpmiddel om nauw met elkaar samen te werken. Als je dat niet wilt, moet je er niet aan beginnen. In dit model heeft iedereen een inbreng vanuit zijn eigen expertise. Dan moet je wel open kaart spelen.

MARK GRAAFLAND Dat is wishful thinking. Volgens mij gaat het om het smeden van allianties. Dat betekent dat alle partijen verantwoordelijkheid gaan dragen en risico lopen. In mijn optiek pakken aannemer en architect samen een opdracht op. In Amerika zie je dat al gebeuren. Eigenlijk is dat het ouderwetse bouwteam waar een prestatie-model achter zit.

JOS STOIT De markt is op dit moment opgesplitst in kleine deelprocessen. Iedereen doet risicodragend mee. Maar omdat er geen transparantie is, bouwt iedereen zijn eigen deelrisico in. Als we daar nu eens mee stoppen, krijgen we een twintig procent kortere bouwtijd en kunnen we twintig procent efficiënter bouwen.

DICK DE GUNST Als bureau praten wij in renovatieprocessen

.....
Mark Graafland: "Als een architect in een vroeg stadium meedenkt, maak je een veel beter product"
.....

vaak eerst met de toeleveranciers van gevels en zonweringen en pas dan met de hoofdaannemer. Als we specifieke dingen bedenken, willen we eerst vanuit de markt weten wat haalbaar en maakbaar is, voordat we in een bouwteam stappen of een co-makerschap aangaan. Het gaat erom de vakexpertise zo effectief mogelijk in het project te krijgen.

Uitslag Nationale Renovatie enquête

Afgelopen maand hield de Architect daarom in samenwerking met Hunter Douglas een enquête met betrekking tot de belangrijkste ontwikkelingen op het terrein van renovatie. We vroegen in hoeverre de afweging tussen renovatie en sloop/nieuwbouw de komende vijf jaar anders zal verlopen. Maar liefst 74% verwacht dat de komende vijf jaar vaker voor renovatie zal worden gekozen. Ook vroegen wij, wat de verhouding zal zijn tussen renovatie en sloop/nieuwbouw. 51% schatte deze verhouding in op 60-40 en zo'n 30% op 80-20.

Als het aan onze respondenten ligt, spitst de renovatieopgave van de komende vijf jaar zich toe op kantoorruimte, onderwijs, winkels en woonruimte. Van bedrijfsruimte, retail en leisure wordt veel minder verwacht. Het zwaartepunt van de renovatieopgave ligt volgens 70% van de mensen bij het vastgoed uit de jaren 60 en 70. Vooral de grote galerijflats komen in aanmerking voor renovatie.

We wilden weten welke partijen naar de mening van respondenten het initiatief moeten nemen voor renovatie. 52% wees naar de afdeling vastgoed, de afdeling wonen is met 28% een goede tweede. Bewoners blijven daar met 20% van de stemmen wat bij achter. De meeste invloed bij renovatie hebben aannemer, VVE en corporatie. Bij de overwegingen die een rol spelen in de besluitvorming over renovatie, is verduurzaming van de voorraad door 93% aangemerkt als belangrijk tot zeer belangrijk. Ook leefbaarheid en beheer en onderhoud scoren hoog op dit punt. De rol die een architect kan spelen in het renovatieproces, is onderwerp van discussie. Velen verwachten dat hij daarin toch vooral als ontwerper zal opereren. Een veel kleiner deel van de respondenten heeft rollen als procesmanager, directievoerder en engineer op het oog. Ook wilden we weten wat voor architecten de belangrijkste uitgangspunten zijn in het renovatieproces. 86% antwoordde met functionaliteit en gebruik, terwijl na duurzaamheid (67%) esthetica (60%) verrassend derde werd. Slechts 33% kruise techniek en onderhoud op het enquêteformulier aan.

Ook vroegen we naar de rol van de aannemer. 52% koos voor die van uitvoerder van het aannemingscontract. De rol van adviseur in de planvorming op kosten en onderhoud is in opkomst. Die van producent van ontwerp en uitvoering blijft echter achter. Elke aannemer acht zich een expert op het gebied van renovatie, maar is dat ook zo? De gespecialiseerde aannemer krijgt de voorkeur, op afstand gevolgd door ketensamenwerking. Afgaande op onze respondenten hebben algemene uitvoerende bouwbedrijven of bedrijven in vastgoedonderhoud vooralsnog weinig te zoeken in renovatie.

Contracten zijn een gespreksonderwerp dat aan belang heeft gewonnen. We vroegen hoe aannemers het beste kunnen worden gecontracteerd bij renovatieprojecten. Bouwteam en ketenintegratie krijgen massaal de voorkeur. De meer traditionele aanbestedingsvormen blijven achter.

Het proces heeft aan belang gewonnen. BIM is in opkomst en lijkt een van de nieuwe breuklijnen in het vak te worden. Daarnaast vroegen wij welke partijen invloed hebben op de materialisatie van renovatieprojecten. Het verhaal dat de invloed van architecten tanende is, kan worden beschouwd als een broodje aapverhaal, althans dat vinden onze respondenten. Liefst 63% ziet veel invloed, 55% zeer veel invloed. Bij aannemers ligt het diffuser: 79% veel invloed, 29% ziet weinig invloed. Beleggers, eindgebruikers, gemeenten en toeleveranciers hebben weinig invloed, in tegenstelling tot beheerders, ontwikkelaars en VVE's.