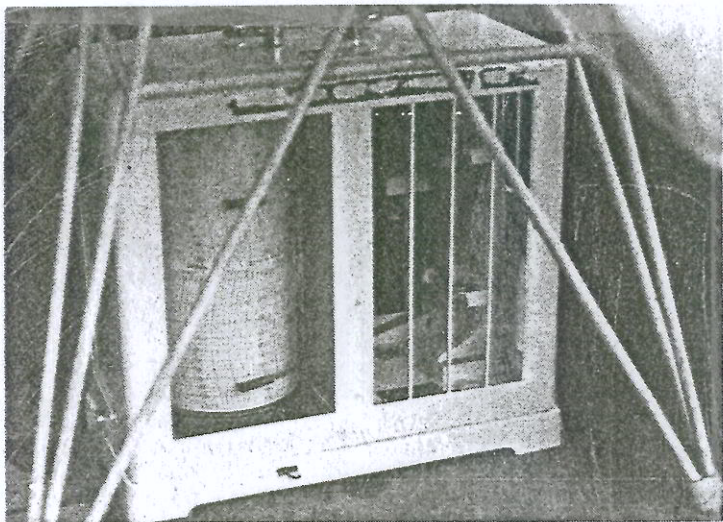


MARTIK LIEBRECHT



## Stappen bij 'n kwaliteitsonderzoek.

Een kwaliteitsonderzoek (ook wel aangeduid met haalbaarheids-onderzoek) wordt vaak gebruikt om een politieke beslissing te nemen over de toekomst van woningen. Daarbij wordt de conclusie van het onderzoek als het orakel gehanteerd. Een beleidskeuze voor woningverbetering wordt zo niet meer noodzakelijk. Dat doet de techniek.

Als we op deze manier woningwetteningen gingen bouwen, kon al bij de eerste schetsplannen het besluit vallen om vanwege de te hoge kosten toch maar geen woningwetteningen te bouwen.

Hoe je het draait of keert, wat haalbaar is, is afhankelijk van wat de mensen willen en in een gegeven situatie mogelijk is. Zo wordt de haalbaarheid van renovatie niet bepaald door een onderzoek, maar door het in overleg met bewoners ontwikkelen van plannen en vervolgens zoeken naar de technische en financiële realiseringmogelijkheden.

9 Waar gaat het bij de kwaliteitsonderzoeken om? Voorop moet

staan, dat de huidige woon-situatie van de bewoners verbeterd moet worden. In principe kan de verbetering liggen tussen onderhoud en renovatie op hoog nivo. Bijvoorbeeld stichting Bouwhulp maakt onderscheid tussen:

- minimumnivo (basisnivo), waarbij verbeteringen worden aangebracht in het kader van veiligheid, gezondheid en duurzaamheid voor een levensduur van 15 tot 25 jaar, en
- maximumnivo, waarbij het minimumnivo wordt uitgebreid met door bewoners gewenste woontechnische verbeteringen voor een levensduur van 25 à 40 jaar.

Op grond van dit gegeven kan er een onderzoek gestart worden naar de bouwkundige en financiële consequenties van:

- het opheffen van bouwtechnische gebreken, en
- het opheffen van woontechnische gebreken.

Het doel is een indicatie te krijgen van de financiële en technische **speelruimte**.

Om de betekenis van het onderzoek inzichtelijk te maken zullen we een aantal stappen van het onderzoek nader bekijken:

- kwaliteitsregistratie
- normstelling
- toetsing
- kostenkalkulatie
- financiële uitgangspunten
- financiële analyse
- conclusies.

Centraal in de benadering staat dat er niet definitief wordt gekozen voor één 'bouwkundige' oplossing, maar dat er gepro-

beerd wordt een beeld te geven van wat er mogelijk is. Op basis van deze gegevens kunnen de betrokkenen kiezen/besluiten.

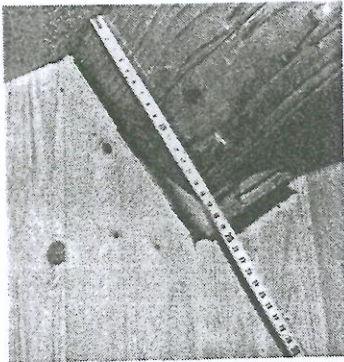
De **kwaliteitsregistratie** bestaat vooral uit een woninginspectie, onderzoek naar de klachten/wensen van bewoners, en onderzoek naar andere sociale en technische factoren. Vooral de woninginspectie neigt tot een subjectieve bezigheid, als er niet duidelijk vooraf wordt aangegeven aan welke normen getoetst wordt. De onderzoeker moet daarover met de bewoners en andere betrokkenen afspraken maken. Vermeden moet worden, dat het woord van de deskundige heilig en oncontroleerbaar is.

Uitgangspunten bij de **normstelling** is dat de woningen uit het oogpunt van veiligheid en gezondheid bewoonbaar zijn.

Normstelling houdt een keuze in. De criteria, die men aanlegt tav. duurzaamheid van de konstruktiedelen, hangen bijvoorbeeld nauw samen met de eisen/wensen die mbt. het onderhoud in de toekomst gesteld worden. Zo eenduidig is het bij voorbaat niet. De normstelling vormt het startpunt bij het zoeken naar de verbeteringsmogelijkheden.

Op basis van de normstelling en de kwaliteitsregistratie vindt er een **toetsing** plaats, waarbij de aangetroffen kwaliteit vergeleken wordt met de gestelde normen. Bij deze toetsing, die ook aangeduid kan worden met technische analyse, is de woning in een aantal elementen te onderscheiden:





- bouwtechnische elementen;
- kanalen;
- woontechnische elementen, en
- installaties.

Het onderscheid in deze elementen hangt nauw samen met de betekenis van eventuele verbeteringen aan deze elementen voor de konstruktieve aard van de woning en de ermee gepaard gaande kosten.

De toetsing geeft exakt aan op basis van welke kwaliteitsregistratie en normen eventuele werkzaamheden noodzakelijk zijn. Dat betekent dat er opnieuw keuzes gemaakt worden. Vooral de keuze van de bouwkundige oplossing en de uitvoeringstechniek is van invloed op de uiteindelijke kosten. Belangrijk is dat er met alternatieve oplossingen gewerkt wordt.

Aan de hand van de technische omschrijving kan een **begroting** gemaakt worden. Voor de controleerbaarheid is het belangrijk dat niet alleen de eindbedragen gegeven worden, maar ook hoe de kosten opgebouwd zijn en tot stand gekomen. Duidelijk moet zijn, welke gegevens de cijfergoochelaar gebruikt heeft.

De **financiële analyse** betekent toetsing van de berekende kosten aan de gestelde financiële uitgangspunten (toegestane investeringskosten, huurnivo e.d. Ook mbt. de financieringsmogelijkheden van allerlei verbeteringsplannen is geen sprake van een strak omschreven wet. Het stellen van de financiële ruimte is voor het rijk gemeente en huisbaas een politieke keuze. In dit kader is het niet alleen belangrijk aan te geven, wat de bestaande regelingen zijn, maar zal de zgn. wil om te verbeteren ook op financieel gebied al de vindingsrijkheid los moeten laten.

Als we dit verhaal achter de rug hebben, kunnen we op basis van de bovengenoemde keuzes een **konklusie** trekken. Op dit moment kennen we de consequenties van eerder gedane keuzes. dat betekent niet, dat we er een streep onder kunnen zetten. Integendeel, we zullen terug moeten naar af (normstelling/financiële uitgangspunten) om de zaken eventueel bij te stellen. De onderhandelingen beginnen opnieuw. Wat dat betreft wordt de haalbaarheid van woningverbetering niet bepaald door deze eerste resultaten. Centraal staan de politieke keuzes, die verschillende betrokkenen (bewoners, verhuurder, gemeentelijke en rijksoverheid) maken. Het kwaliteitsonderzoek is niet

meer dan een eerste peiling, waarbij minimaal het doel duidelijk moet zijn: betaalbare renovatie. Pas als de aannemer de laatste woning verlaat, is duidelijk wat haalbaar is geweest.

Tot slot zetten we nog eens op een rij, wat een dergelijk kwaliteitsonderzoek minimaal moet bieden:

- handvaten om eventuele beslissingen, die over de woningen genomen worden in de toekomst, inzichtelijk en controleerbaar te maken;
- bloot leggen waar de grenzen van de politieke keuzes liggen;
- een bijdrage in de verbetering van de bestaande woningen, uitgaande van de situatie en de mogelijkheden.

#### EEN KWALITEITSONDERZOEK BIJ DE START VAN EEN WONINGVERBETERINGS-PROCES MOET AAN EEN AANTAL EISEN VOLDOEN:

1. **Uitgangspunt** moet zijn, dat de woningen verbeterd worden. Aan de architect zal opdracht gegeven moeten worden om voor de bestaande financiële regelingen plannen te ontwikkelen.
2. De **keuze van woningverbetering** moet niet alleen beperkt blijven tot renovatie. Ook andere vormen van woningverbetering, zoals groot onderhoud, moet tot de mogelijkheden behoren. Alle oplossingen tussen het minimaal noodzakelijke en maximaal mogelijke zullen in het onderzoek betrokken moeten worden.
3. Het onderzoek zal nooit kunnen leiden tot een sloopbesluit, maar zal een beeld moeten geven van wat mogelijke oplossingen zijn binnen de gestelde financiële kaders.
4. De **kwaliteitsopname** moet vooral gericht zijn op de konstatering van problemen. En wel zo, dat het voor iedereen controleerbaar en inzichtelijk is.
5. Bij het opstellen van **normen** moet uitgegaan worden van de bestaande situatie die verbeterd moet worden. Dat betekent dat we niet spreken over vaste normen, maar over een te realiseren kwaliteit in relatie tot de aanwezige problemen/gebreken. Om de discussie over normen zo duidelijk mogelijk te maken, kan gebruik gemaakt worden van gerealiseerde verbeteringsprojecten in de omgeving. In een later stadium kan eventueel gebruik gemaakt worden van een proefwoning.
6. Aan de hand van concrete plannen vindt de discussie over het gewenste kwaliteitsnivo en de daarmee samenhangende kosten plaats. In dit stadium van het verbeteringsproces zal het aksent op de grootste kostendragers moeten liggen (bijv. daken, gevels, vloeren, trappen en de uitrusting). Inzichtelijk en controleerbaar moet zijn wat de financiële consequenties zijn van de mogelijke oplossingen. Voor de problemen/gebreken zullen meerdere oplossingen (varianten) aangegeven moeten worden. Want binnen de gestelde financiële kaders zal duidelijk moeten zijn wat de te realiseren plannen zijn.
7. De financiële grenzen moeten bespreekbaar zijn. Ook van de woningbouwvereniging en gemeente kan gevraagd worden wat hen de woningverbetering waard is. Bijvoorbeeld: is de woningbouwvereniging bereid de onderhoudsgelden voor de komende jaren in het plan te stoppen?
8. De uitkomsten van het onderzoek leveren de mogelijke randvoorwaarden voor de verder te ontwikkelen plannen. ZIJ ZIJN NOOIT HET EINDPUNT.