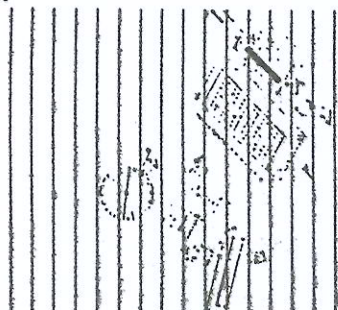


WOONLASTEN

1984
 1985
 1986
 1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025



NAAR EEN PROCES VAN INTEGRALE WOONLASTENBEWAKING,
 de lezing van Stichting Bouwhulp, gehouden op de eerste
 kursusdag 'woonlastenbewaking', d.d. 25 mei 1984.

MARTTI LIEBERTS.

Woonlastenbewaking als thema voor een cursus komt niet uit de lucht vallen. De huidige aandacht voor woonlastenbewaking is vooral terug te voeren op een 2-tal punten : de betaalbaarheidsproblemen t.g.v. de stijgende woonlasten en dalende inkomens, en de toenemende bemoeienissen van de bewoners met de planprocessen en het beheer van de woningen.

Woonlastenbewaking is in dit licht te beschouwen als een bewaking van de kosten en kwaliteit voor de bewoner/gebruiker. Met andere woorden, de kosten en kwaliteit zoals die in de gebruiksfase tot uitdrukking komt.

Voor de (sociale) woningbouw is dit weliswaar een nieuw verschijnsel, omdat er tot nu toe een sterke scheiding bestond tussen opdrachtgever en gebruiker. In andere sectoren van de bouw, waar opdrachtgever en gebruiker één persoon of instantie zijn, worden de beslissingen tijdens het planproces - misschien niet altijd even gestructureerd - op zijn exploitatiekonsequenties bekeken. Woonlastenbewaking is in wezen niet anders dan exploitatiebewaking t.a.v. die posten, die ten laste komen van de bewoner.

Als we spreken over woonlastenbewaking, pretenderen we niet dat we daarmee het vraagstuk van de betaalbaarheid oplossen. Hier gaat het bij woonlastenbewaking er in eerste instantie om binnen de bestaande maatschappelijke randvoorwaarden, zoals die tot uitdrukking komen in o.a. de energieprijsonwikkeling en huurprijsberekening, op projectniveau te komen tot het realiseren van oplossingen, waarbij de verhouding tussen kosten en kwaliteit voor de bewoner zo optimaal mogelijk is.

■ Enkele vragen bij de woonlastenbewaking.

De titel van deze lezing luidt 'naar een proces van integrale woonlastenbewaking'. Dat betekent, dat we een aantal uitgangspunten willen formuleren, waaraan een dergelijke woonlastenbewaking moet voldoen. Om hiertoe te komen zullen we allereerst de huidige praktijk in de Rotterdamse stadsvernieuwing nader bekijken en van commentaar voorzien. Deze kritieken vormen mede de basis voor een andere aanpak.

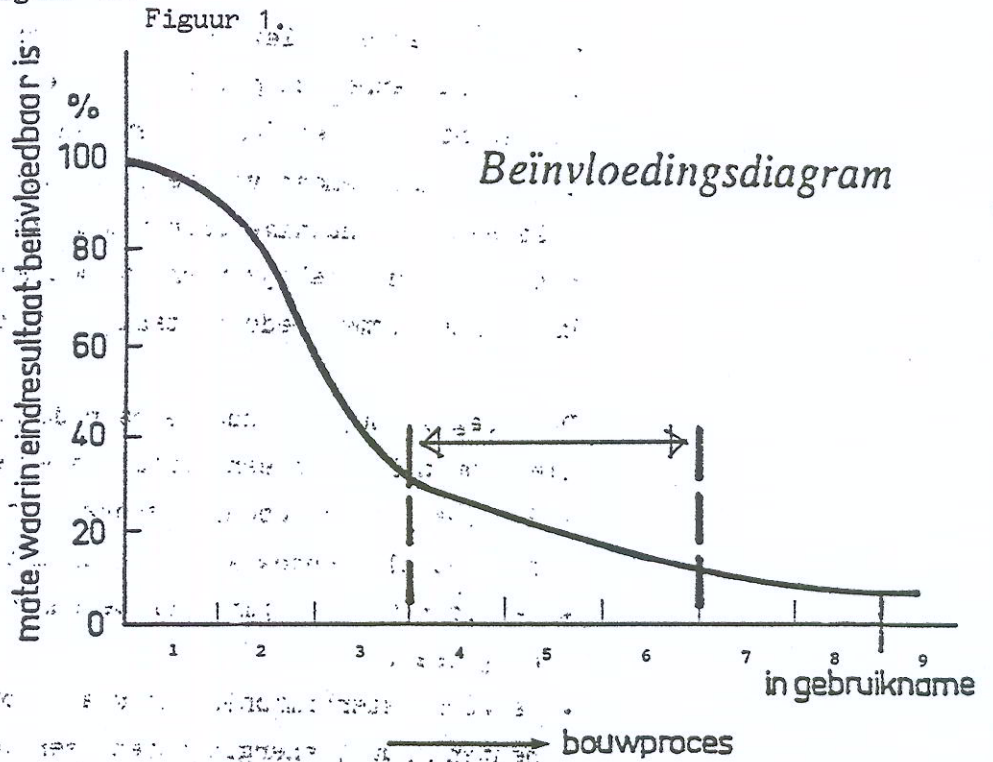
De vraag is nu, hoe kun je naar de huidige praktijk kijken? Hiervoor zullen we een aantal aspecten onderscheiden:

- Het doel van de woonlastenbewaking, m.a.w. waar is de huidige woonlastenbewaking op gericht?
- De fasen van het plan- en beheerproces, waarop het betrekking heeft.
- De woonlastencomponenten, m.a.w. op welke woonlastencomponenten (huur, energiekosten, servicekosten) heeft de woonlastenbewaking betrekking?
- De besluitvorming, m.a.w. in hoeverre levert de woonlastenbewaking een bijdrage tot een controleerbaar besluitvormingsproces m.b.t. kosten en kwaliteit?
- De mogelijkheid om op projectniveau nieuwe oplossingen te introduceren, die de woonlasten verlagen.
- En tot slot, wat is het resultaat van de huidige praktijk m.b.t. de omvang van de woonlasten?

Alvorens met deze vragen naar de huidige praktijk te kijken, zullen we een 2-tal aspecten nader belichten: de beïnvloedingsmogelijkheden tijdens de opeenvolgende fasen, en de noodzaak van een controleerbaar besluitvormingsproces.

Als we globaal naar het proces van totstandkoming en instandhouding van woningen kijken, dan kunnen we vaststellen dat de beïnvloedingsmogelijkheden voor woonlasten tijdens de voortgang van het proces afnemen. Per fase nemen de totale financiële marges voor de woonlasten, waarover nog een besluit genomen kan worden, verder af. Dit geldt niet alleen voor de woonlasten maar ook voor de gehele exploitatiekos-

ten, de onderhoudskosten en de stichtingskosten e.d. (zie figuur 1).



De omvang van de definitieve marges voor de woonlasten wordt in eerste instantie bepaald door de toe te passen huurberekeningsmethode en de gewenste kwaliteit.

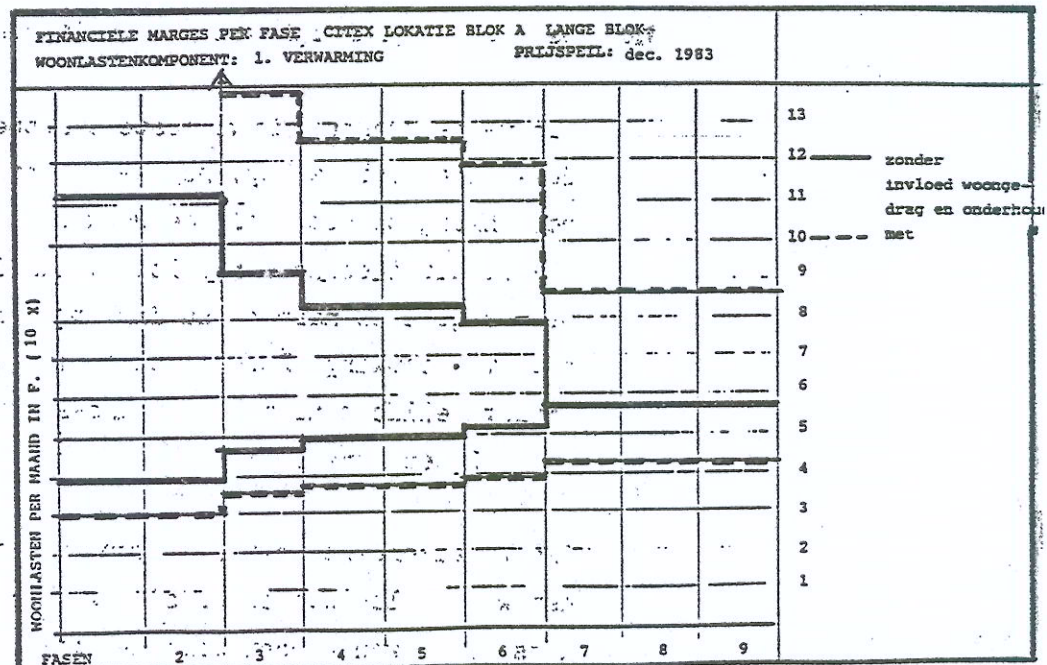
Uitgaande van de kwaliteit, die in de sociale woningbouw gerealiseerd wordt, bedragen de financiële marges voor een 5-tal woonlastencomponenten - verwarming, warmtapwater, ventilatie, verlichting en schoonmaken gemeenschappelijke ruimte - op projectniveau f.100,- per maand. De woonlasten voor deze componenten kunnen variëren van f.70,- tot f.170,- per maand. (1)

Ter illustratie hebben we in figuur 2 en 3 het verloop van de financiële marges tijdens alle fasen en de marges per fase voor de woonlastencomponent 'verwarming' weergegeven (2). Het is dus zeker zinvol de betreffende marges ook te benutten en in de besluitvorming te betrekken.

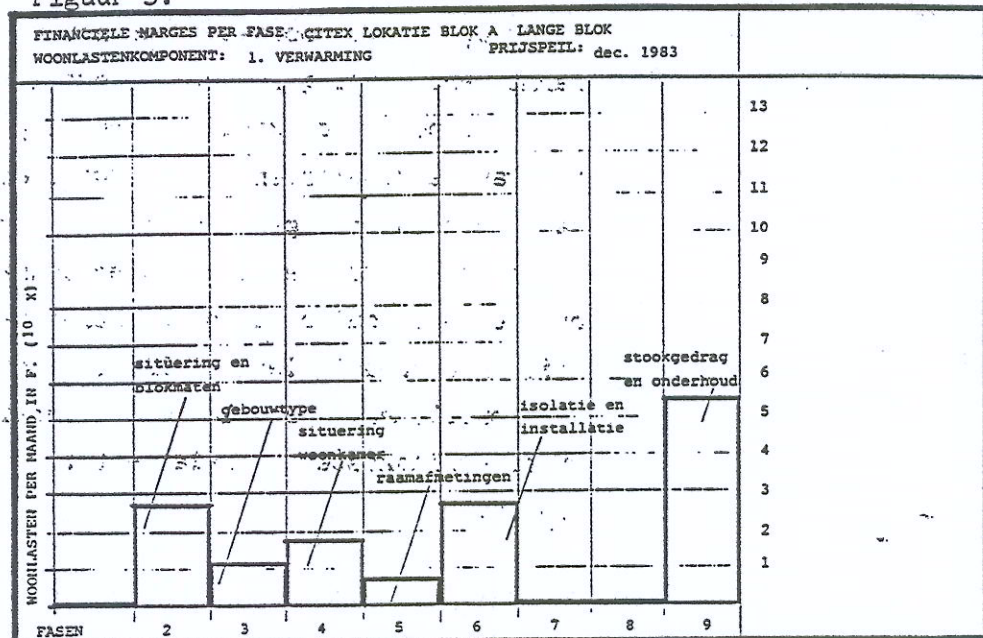
Onder een controleerbaar besluitvormingsproces verstaan we, dat de beslissingen tijdens het plan- en beheerproces voor alle partijen, i.h.b. de bewoners, inzichtelijk zijn t.a.v. de kosten en kwaliteit. Zowel de kosten als de kwaliteit zijn voor elke partij verschillend. Ter illustratie grijpen

we terug op het voorbeeld van het al of niet toepassen van warmteterugwinning in het project MIC te Rotterdam (3). Voor bewoners hebben de kosten betrekking op de mogelijke reductie van de woonlasten, en de kwaliteit houdt verband met betaalbaarheid en regelbaarheid. De verhuurder is vooral geïnteresseerd in de (ekstra) onderhoudskosten en de kwaliteitsoverwegingen zullen in de richting gaan van de verhuurbaarheid en de bouwfysiese kwaliteit (het mogelijk ontstaan van vochtproblemen). Tot slot, de overheid zal de betreffende investeringskosten in relatie tot het beschikbare budget bekijken.

figuur 2.



Figuur 3.



De huidige praktijk van de woonlastenbewaking.

Als we de vragen, die we gesteld hebben bij de praktijk van de woonlastenbewaking, nog eens kort herhalen, dan hebben ze betrekking op het doel, de werkwijze (hoe, wanneer, en wat) en het uiteindelijke resultaat. Vanuit deze invalshoek hebben we gekeken naar de huidige praktijk in de Rotterdamse stadsvernieuwing. Deze samenvatting zal door zijn beperkte omvang wellicht niet alle nuances in de praktijk tot hun recht laten komen.

Als we allereerst het doel proberen te formuleren, dan kunnen we stellen dat de huidige woonlasten-/planbewaking gekenschetst kan worden door het streven naar het beperken van het energieverbruik en kwaliteitsbewaking in algemene zin. Voorzover er sprake is van budgetbewaking tijdens het planproces, is dit gericht op de investeringskosten. Voorzover er over woonlasten en onderdelen ervan gesproken wordt, worden algemene termen gebruikt als streven naar het bereiken van zo laag mogelijke woonlasten, energie-arme woningen, optimaal regelbare installatie, zuinig warmwatersysteem, beperking van bijkomende kosten.

Op welke fasen van het plan- en beheerproces richt zich de huidige woonlastenbewaking? Misschien kunnen we beter stellen welke fasen blijven volledig buiten schot? Dan kunnen we konstateren dat de stedenbouwkundige fase en de beheer-/gebruiksfase op dit moment volledig buiten beschouwing blijven. Incidenteel, afhankelijk van de betrokken persoon, komen in allerlei planprocessen weliswaar woonlastenbesparende oplossingen aan bod. Van een gestructureerd proces is echter geen sprake. Voor zover op dit moment aanzetten tot enige structuur zijn waar te nemen, richten die zich vooral op de programma van eisenfase. Dit komt tot uitdrukking in het opnemen van oplossingen d.m.v. het formuleren van het isolatienivo (standaardpakket) en voor de installatie (voorkeursoplossingen). Uiteindelijk komen de bovengenoemde oplossingen eksplisiet weer terug, als ze bepaald moeten worden, in een besteksomschrijving.

In projecten waar sprake is van een experiment t.a.v. mogelijke oplossingen voor gebouw en installatie, wordt er t.a.v. de 'nieuwe' oplossingen geprobeerd op systematische wijze informatie over de mogelijke woonlastenkonsequenties te geven. Deze enigszins gewijzigde aanpak is noodzakelijk omdat anders 'nieuwe' oplossingen niet geaksepteerd worden.

Alhoewel niet systematisch, worden tijdens het planproces over alle woonlastencomponenten beslissingen genomen. De huidige aanpak met standaardoplossingen hebben de marges voor de woonlasten, exclusief huur, die op projektnivo te beïnvloeden zijn, gereduceerd tot f.25,- à f.50,- per maand (4).

Echter cijfers van verschillende woonlastencomponenten ontbreken veelal tijdens het plan- en beheerproces. Als je toch in een vroeg stadium cijfers wilt hebben, geeft bijvoorbeeld de woningcorporatie slechts globale ramingen en zijn de cijfers niet hard. Ook geven de verschillende partijen verschillende cijfers (5).

Een ander aspect, dat door ons genoemd is, betreft de bijdrage tot een controleerbaar besluitvormingsproces m.b.t.

kosten en kwaliteit. Reeds is geconstateerd dat mogelijke keuzes tijdens het planproces niet voorzien worden van woonlastenkonsekwenties, met uitzondering bij incidenten en experimenten. Niet alleen de woonlastenkonsekwenties worden niet aangegeven, sterker nog, beslissingen over gebouw en installatie komen pas aan bod als je er in het planproces niet meer omheen kunt. Bijvoorbeeld, de installatie komt veelal pas ter sprake als de besteksfase nadert. Dat betekent in dit geval, dat een aantal oplossingen niet mogelijk zijn.

Verder zien we dat de huidige besluitvorming vooral gestructureerd wordt naar de handelingen, die verband houden met de opeenvolgende ambtelijke beslissingen en met de contractueel te leveren bijdragen van andere partijen. Bijvoorbeeld, wanneer is het schetsontwerp klaar, wanneer moet Bouw en Woningtoezicht het plan controleren, enz. ?

Tot slot de mogelijkheid om 'nieuwe' oplossingen te introduceren, die een woonlastenbesparend effect hebben. Hoewel het huidige standaardprogramma van eisen bedoeld is als richtlijn en niet als harde norm, zodat er op projektnivo nog ruimte is, is de praktijk anders. Oplossingen uit het verleden worden gereproduceerd. Voorzover er sprake is van nieuwe oplossingen, worden ze meestal uitgesloten op grond van het ontbreken van gegevens en (direkte) ervaring. Experimenten vervullen daarom ook een belangrijke voortrekkers rol.

Zoals uit de voorafgaande lezingen duidelijk geworden is, is in de afgelopen jaren, zeker in een aantal voortrekkersprojecten, veel bereikt t.a.v. het terugdringen van de woonlasten op projektnivo. Echter nog steeds zijn er op projektnivo keuzes te maken, die de woonlasten al of niet positief beïnvloeden.

Vanuit de huidige tekortkomingen naar het proces van een integrale woonlastenbewaking.

Als we de huidige praktijk bekijken, dan kunnen we samenvattend de volgende tekortkomingen konstateren t.a.v. de woonlastenbewaking :

- Een deel van het plan- en beheerproces blijft buiten beschouwing.
- Hoewel de belangrijkste woonlastencomponenten kwa omvang door de huidige aanpak zijn teruggebracht, blijven er een aantal componenten buiten beschouwing en worden de resterende marges niet volledig benut.
- Inzicht in de consequenties van besluiten t.a.v. woonlasten en exploitatiekosten is onvoldoende aanwezig en de benodigde rekentechniek hiervoor ontbreekt.
- De besluitvorming is niet gestructureerd t.a.v. de kosten en de kwaliteit. Ook de bijdragen van de verschillende partijen zijn er niet op gericht om hierin duidelijkheid te brengen.

Mede op grond van deze tekortkomingen hebben we voor de te ontwikkelen woonlastenbewakingsmethode de volgende uitgangspunten geformuleerd :

- Het gehele besluitvormingsproces, inclusief het stedenbouwkundig plan en de beheerfase, inzichtelijk te maken en zo te structureren, dat alle partijen weten waarover beslist wordt, wat de consequenties zijn en wat de bijdragen van de verschillende partijen moet zijn tijdens het proces.
- Het ontwikkelen van instrumenten, die bevorderen dat de bijdragen van de andere partijen, i.h.b. van de architect, leiden tot een optimale oplossing vanuit de woonlasten, met behoud van kwaliteit. Tevens zullen er rekentechnieken ontwikkeld moeten worden die het mogelijk maken allerlei oplossingen, die tijdens het planproces ontwikkeld worden, te voorzien van de woonlastenconsequenties.

Hierop zal in de volgende bijeenkomst nader ingegaan worden.

Rotterdam, 25 mei 1984 (83.005.03)

Stichting Bouwhulp : Pieter Huijbregts en Martin Liebrechts.

Noten bij de lezing 'naar een proces van integrale woonlastenbewaking'.

- (1) Onderzoeksverslag 'Woonlastenbewaking', Stichting Bouw-
hulp, 1984.
- (2) Ibidem.
- (3) G.Kremer, 'Woonlastenbewaking in de vernieuwbouw', le-
zing op de eerste kursusdag 'Woonlastenbewaking',
Rotterdam, 25-05-'84.
- (4) Onderzoeksverslag 'Woonlastenbewaking', Stichting Bouw-
hulp, 1984.
- (5) G.Kremer, 'Woonlastenbewaking in de vernieuwbouw', le-
zing op de eerste kursusdag 'Woonlastenbewaking',
Rotterdam, 25-05-'84.