

1973 - 1988: 15 jaar LOS

waar moet je als bewoners allemaal op letten

Bewonerskwaliteit, wat moet je er mee?

Kwaliteit, en nog eens kwaliteit. Iedereen gebruikt dit woord, iedereen is voor kwaliteit. Maar wat versta je er nu onder? Bij woningverbetering of groot-onderhoudsplannen blijken de meningen nogal eens uiteen te lopen. Verhuurders leggen het accent op het onderhoud en verhuurbaarheid, terwijl bewoners op basis van jaren wonen zo hun eigen verlangens en eisen hebben. De vraag is nu, hoe je als bewoner meer greep krijgt op de kwaliteit. Met andere woorden: dat je als bewoner ook waar voor je geld krijgt.

Stapsgewijs

Voordat men meubels of een auto koopt, kijkt men eerst in de portemonnee of het giroboekje om te weten wat er te verspijkeren is. Alternatieven worden op een rij gezet en er wordt een globale kosten-batensvergelijking gemaakt. Voor- en nadelen van de ene mogelijkheid worden vergeleken met die van een ander. Dit moment is bijna het belangrijkste van de aankoop.

Bij verbeteren van woningen bestaat er ook niet één 'goede' oplossing. De oplossingen kunnen variëren van het plegen van onderhoud tot een ingrijpende verbetering. Ook hier is het van belang aan het begin van een proces een goede afweging te maken tussen kwaliteit en kosten, voordat er uitgebreide plannen gemaakt worden. Zo niet, dan stapelen de eisen zich op en uiteindelijk zijn de plannen te duur in verhouding tot de kosten. Terugdraaien of bijsturen is dan bijna niet meer mogelijk.

Knutselen

Bewoners worden bij het maken van verbeterplannen lastig gevallen met allerlei technische details. Op de grote lijnen hebben ze meestal minder invloed. Bijvoorbeeld: ze mogen wel wekenlang meepraten over de keuze van het type verwarmingstoestel, maar de mogelijkheid van een vergroting van het balkon komt niet of nauwelijks aan bod. Planprocessen krijgen voor bewoners zo het karakter van een Teleacursus 'knutselen in huis'.

Als bewoners invloed willen hebben op de kwaliteit, zullen ze moeten beginnen voor zichzelf op een rij te zetten wat ze belangrijk vinden.

Keuze van het verbeterniveau

Wanneer de discussie over de aanpak

van de woningen begint, is de belangrijkste vraag, op welk kwaliteitsniveau je uiteindelijk uit wilt komen. Wordt het een groot-onderhoudsplan, een hoog-nivo renovatie of iets daar tussenin. Om verantwoord voor een verbeterniveau te kiezen, moeten al in het begin de mogelijkheden voor uw woningen in beeld worden gebracht. Daartoe dient het zogenaamde haalbaarheidsonderzoek. Dit onderzoek moet informatie geven over de technische staat van de woning en de verbetermogelijkheden. Daarbij moet duidelijk worden welke investeringen nodig zijn en wat de eventuele nieuwe woonlasten worden. Is eenmaal -op grond van die informatie- het verbeterniveau gekozen, dan kan daarna het plan in detail uitgewerkt worden.

Woonlasten van belang

Niet altijd wordt een verbeterproces zo georganiseerd. Een voorbeeld geeft aan het nut van een haalbaarheidsonderzoek voor de keuze van het kwaliteitsniveau.

Het voorbeeldproject bestaat voor een deel uit redelijk ruime woningen. In het tweede gedeelte zijn de woningen veel kleiner. Alle woningen hebben vochtproblemen en een forse hoeveelheid achterstallig onderhoud. Met een globaal plan per verbeterniveau wordt duidelijk gemaakt hoe de woningen straks te gebruiken zijn, of de verbeterkosten binnen de grenzen van de korporatie en de gemeente blijven en welke woonlasten er zullen komen.

Bij de grote woningen is uiteindelijk gekozen voor een verbetering op midden nivo en bij de kleine woningen voor een groot-onderhoudsbeurt. Hoog nivo is hier afgewezen, omdat de gebruiksmogelijkheden van de woningen niet echt verschilden van de mogelijk-

heden bij het midden nivo, terwijl de woonlasten wel aanzienlijk hoger lagen. Bij de grote woningen werd gekozen voor midden nivo, omdat de woonlasten gelijk waren aan een groot-onderhoudsbeurt, terwijl wel aanzienlijk meer kwaliteit in de afwerking en uitrusting van de woning werd bereikt. De kleine woningen werden uiteindelijk zo klein gevonden, dat de lagere huur bij een onderhoudsbeurt door de bewoners als een maximum werd gezien.

Dit voorbeeld maakt duidelijk dat in eerste instantie de woonlasten afgezet worden tegen de gebruikskwaliteit. Bij de kwaliteit speelt de beschikbare ruimte een belangrijke rol. Herindeling van de woning moet iets extra's opleveren (zie tabel 1 en 2).

Kwaliteit en gebruik

De eisen die aan de woningen gesteld worden, houden verband met hoe ze gebruikt worden. Een kamer waar tien mensen moeten zitten, moet groter zijn dan een kamer voor één persoon. Voor bewoners is het van belang de activiteiten op een rij te zetten en aan te geven waar problemen zijn. Activiteiten als zitten, eten en slapen komen wel aan bod, maar zaken die meestal vergeten worden zijn: bergruimte, plaats voor de wasdroger en ruimte voor hobby's. Dus om eisen te kunnen stellen aan verbeteringen moet je eerst weten hoe je de woning gebruikt en hoe je hem niet gebruikt.

Allereerst moet er dus ruimte beschikbaar zijn. Dan komen er eisen om de hoek kijken, zoals uitzicht en inkijk. Vooral voor het woongedeelte speelt dit een belangrijke rol. Bij verbeterplannen speelt dit een rol als er gesproken



Stadsvernieuwing, woningverbetering? Voor bewoners telt bewonerskwaliteit

Tabel 1: Overzicht van werkzaamheden per verbeterniveau

	Groot-onderhoudsplan	Midden nivo renovatie	Hoog nivo renovatie
-Herindeling van de woning, het woonblok	geen	beperkt	geheel
-Aanbrengen douche	indien die ontbreekt	handhaven	ruime douche
-Opheffen van de technische gebreken	ja	ja	ja
-Woningisolatie	ja	naar keuze	overal
-Afwerking van de woning	waar nodig	waar nodig	geheel
-Nieuw keukenblok en sanitair	waar nodig	geheel	geheel
-Nieuwe leidingen gas, water, elektra en riolering	waar nodig	geheel	geheel

Tabel 2: Overzicht van kosten per verbetering

	Stichtingskosten	Huur na verbetering	Woonlasten na verbetering
Grote woningen			
- groot onderhoud	15.000, =	230, =	380, =
- midden nivo	65.000, =	245, =	380, =
- hoog nivo	89.500, =	310, =	445, =
Kleine woningen			
- groot onderhoud	3.200, =	180, =	330, =
- midden nivo	49.700, =	225, =	360, =
- hoog nivo	85.900, =	305, =	440, =

wordt over de raamindeling of een eventuele wijziging van de woningdifferentiatie. Om de eisen op een rij te zetten, kan gebruik gemaakt worden van vijf hoofdvragen (zie tabel 3).

Punten die bij woningverbetering vaak te weinig aandacht krijgen zijn: de ontsluiting van gestapelde woningen, de fietsenberging en de bruikbaarheid van de balkons. Bijvoorbeeld: balkons bezitten, door het ontbreken van privacy of afscherming en door last van wind, te weinig kwaliteit.

Bouwtechnische kwaliteit

Naast de meer woontechnische aandachtspunten moeten bij woningverbetering ook de bouwtechnische problemen veel aandacht krijgen. Plannen voor groot-onderhoud of woningverbetering worden vaak gemaakt, omdat de woningen allerlei gebreken vertonen, zoals vocht, tocht en geluidsoverlast. Na de uitvoering van de woningverbetering blijken deze problemen toch niet zo goed opgelost te zijn. Voorbeelden zijn:

vervolg op pag.6

te voelen. De bouwtechnische maatregelen waren geen doel op zich, maar één van de aangrijpingspunten om met bewoners de discussie over onveiligheid op straat te kunnen voeren. Er is dan ook door de werkgroep veel tijd en aandacht besteed om de bewoners bij het hele proces te betrekken: Huis aan huis enquêtes, portiekgesprekken en deelvergaderingen, ook overdag, gaven iedereen de mogelijkheid om mee te denken en gevoelens van onveiligheid met anderen te delen.

Maatregelen

Er zijn een aantal maatregelen genomen om de gevoelens van onveiligheid weg te nemen.

In de eerste plaats zijn er een aantal technische maatregelen genomen: portieken werden afgesloten, de verlichting in portieken en bergingen werd sterk verbeterd, de deuren van de straat naar de bergingen werden voorzien van draadglas en in de bergingsgangen kwamen spiegels, zodat het geheel te overzien was. De achterzijde van het kompleks grenst aan een onoverzichtelijk, half openbaar binnenterrein. Door het weghalen van trappen en het aanbrengen van hekken werd de scheiding tussen 'openbaar' en 'prive'-gebied verbeterd. Tenslotte werd de grote parkeergarage in kleinere compartimenten opgedeeld.

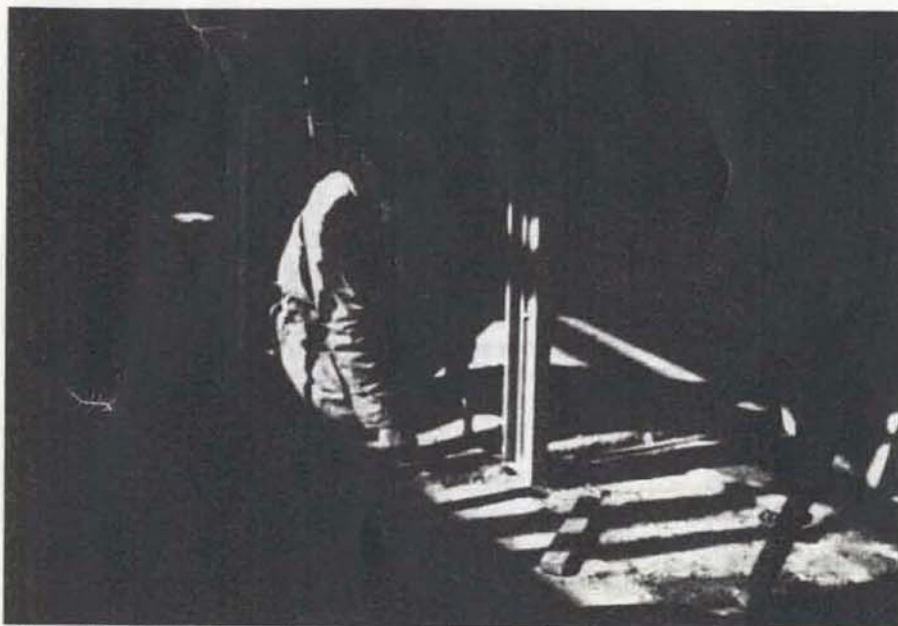
In de tweede plaats werd toestemming gekregen voor een experiment 'buurtgerichte toewijzing' om de sociale samenhang in de wijk te verbeteren. Met de woningbouwverenigingen werden er afspraken gemaakt over het beheer en onderhoud van het kompleks. In de derde plaats werd er extra energie gestopt in de verhuur van leegstaande bedrijfsruimten op de begane grond. Veel ruimten zijn nu weer verhuurd.

Strukturele fouten

Het hele projekt wordt geëvalueerd. De eerste reacties zijn positief en de sfeer in het kompleks is aanzienlijk verbeterd. Het is echter onmogelijk gebleken om een aantal strukturele fouten in het ontwerp te verbeteren, zoals de hele opzet van het kompleks, het gebrek aan uitzicht van woningen op de straat en de wijze waarop de woningen worden ontsloten (portieken, liften en galerijen).

Kavel 6 is een voorbeeld van een projekt waar bij de bouw te weinig aandacht is besteed aan de sociale veiligheid. In het volgende LOSblad wordt aan de hand van een nieuwbouw projekt in de Schildersbuurt aangegeven dat het anders kan. Dan wordt ook de voorlichtingskampagne beschreven. □

vervolg van pag.4



Bij woningverbetering verdient de technische uitwerking extra aandacht

Tabel 3

Ruimte:	Benodigde ruimte voor de activiteit? * Benodigde afmetingen * Ligging, bereikbaarheid in relatie tot andere activiteiten * Flexibiliteit indeling ruimte * Gewerfst uitzicht
Klimaat:	Onder welke kondities is de activiteit behaaglijk en gezond te verrichten? * Dag- en zonlichttoetreding * Luchtkwaliteit * Temperatuur benodigd voor activiteit * Vocht * Geluidgevoeligheid
Voorzieningen:	Onder welke omstandigheden kun je de activiteiten veilig verrichten? * Welke materialen te gebruiken * Vluchtroutes
Vormgeving:	In welke mate spelen estetica en oppervlaktekwaliteit een rol bij de activiteiten? * Gewenste/vereiste vormgeving/estitica * Oppervlaktekwaliteit

■ Vocht in bouwmuren bij toepassing van vloeren direkt op de grond. Voorheen bood de kruipruimte de mogelijkheid om het vocht weg te ventileren. Het optrekkend vocht was wel aanwezig, maar niet zichtbaar.

■ Aansluitingen van kozijn aan muren zijn niet tocht dicht, terwijl er dure, onderhoudsvrije raamkozijnen in worden geplaatst. De aansluitingen krijgen te weinig aandacht.

■ Geluidoverlast van burenen. woningen worden aan de buitenzijde extra geïsoleerd. Verkeerslawaaï dringt bijna niet meer de woningen binnen. Op dat moment worden de geluiden van de burenen beter hoorbaar. Doordat woningverbetering gepaard gaat met vele breekwerk, ontstaan er vele mogelijke geluidlekken die het probleem verergeren. Ventilatiekanalen die niet met zorg

zijn uitgevoerd, zijn een 'sprekend' voorbeeld.

Aanpak

Het is duidelijk dat er niet één 'goede' kwaliteit bestaat en dat kwaliteit verband houdt met de kosten. Voor bewoners tellen uiteindelijk de woonlasten: een optelsom van huur, servicekosten en energiekosten. Aan het begin van het proces zal het kwaliteitsnivo vastgesteld moeten worden, zodat het gebruikt kan worden voor de uitwerking. Bij woningverbetering verdient de technische uitwerking extra aandacht. Startpunt voor een oplossing is een goede inventarisatie. □

Martin Liebrechts
(Bouwhulp, Eindhoven)