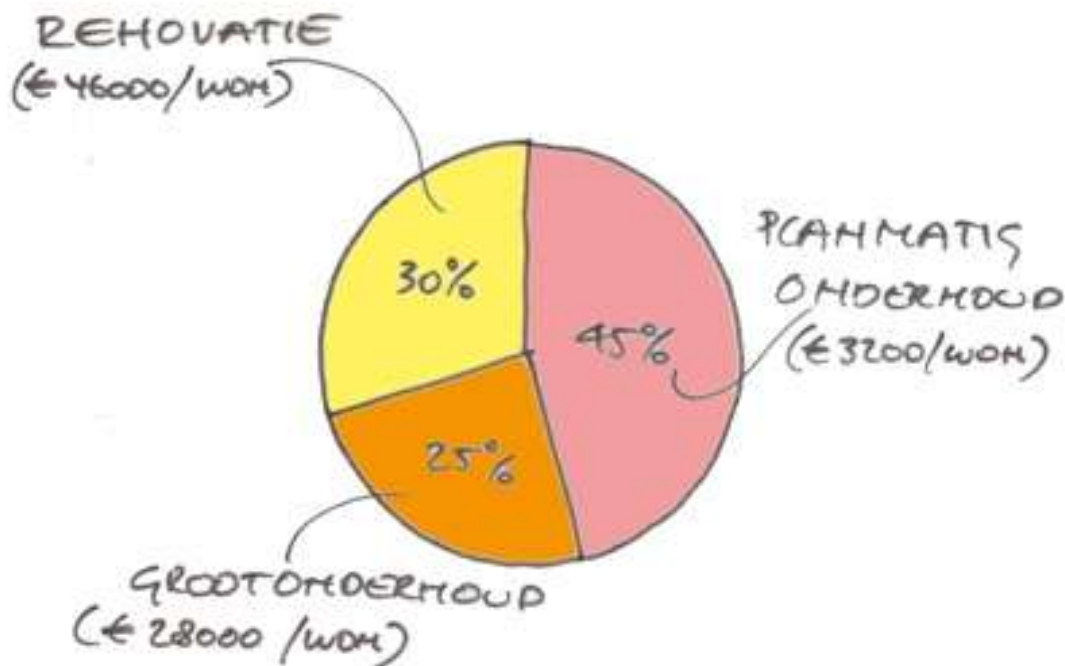


Auteurs: Martin Liebregts en Jelle Persoon

KWALITEITSAANPASSING WONINGVOORRAAD VEREIST EXTRA KENNIS

De afgelopen twintig jaar is de kwaliteitsaanpassing in de bestaande sociale woningvoorraad zeer bescheiden geweest. De nadruk heeft gelegen op conserveren (groot onderhoud/planmatig onderhoud), in combinatie met vervangende nieuwbouw. De renovatie is dus wat achter gebleven, evenals de meer ingrijpende aanpassing van de sociale woningvoorraad.



Aanpak woningen 2007 - 2009 gebaseerd op een enquête onder 17 Brabantse corporaties

Als de praktijk achterwege blijft, ontstaat er ook geen kennis in de organisaties.

In de huidige praktijk ligt de nadruk op planmatig onderhoud. Bijna de helft van alle middelen wordt hieraan besteed. Renovaties hebben meer een incidenteel karakter. Dit houdt in dat ook de kennis op dit gebied geen kans heeft gehad om zich te herstellen. Stond in de jaren tachtig de kwaliteitsaanpassing dominant in het teken van renovatie en werd dit proces sterk ondersteund door gemeentelijke diensten (volkshuisvesting). Nu, bijna vijfentwintig jaar later, is de expertise zowel bij gemeenten als bij corporaties bijna volledig verdwenen. Juist nu bij de huidige omvang van de voorraad (1), de roep om extra kwaliteitsaanpassingen en de toenemende maatschappelijke complexiteit wordt de behoefte aan kennis noodzakelijker dan ooit. Een andere weg bestaat niet.

Van sloop naar renovatie

In de afgelopen tien jaar is sloop een belangrijk middel geweest om de bestaande voorraad in de sociale woningbouw kwalitatief aan te passen (2). Steeds meer neemt de gedachte de overhand dat dit niet de oplossing is. Bijna iedereen is van mening dat renovatie de voorkeur heeft boven nieuwbouw bij een grotere kwaliteitssprong (3). Dit vormt een beetje een contrast met de praktijk van de afgelopen tien jaar. Iedereen is er van overtuigd dat de bestaande voorraad de komende jaren een structurele kwaliteitssprong moet maken. In die zin heeft er een belangrijke omslag in het denken plaatsgevonden. De financiële crisis, die nu al bijna twee jaar duurt, heeft iedereen weer met beide benen op de grond gebracht. En dan gaat het alleen nog om de financiële motieven. Nog veel belangrijker zijn de sociale, maatschappelijke overwegingen. Uiteindelijk is sloop veel ingrijpender in het leven van mensen dan renovatie.

De kennisbehoeften

Juist de bewustwording dat renovatie meer is dan conserveren of op de winkel passen, leidt ook tot een kennisbehoefte, die meer verband houdt met de toekomst en de te verwachten ontwikkelingen. De top drie van belangrijke kennis heeft te maken met:

- *De kosten in de tijd.* Zowel exploitatiekosten als waardeontwikkeling staan hoog op de agenda. Niet de actuele hypes maar het begrip voor de toekomst wordt belangrijk geacht.
- *De woontechnische kwaliteit.* Met andere woorden, wat zijn de huidige gebruiksmogelijkheden en hoe verhouden ze zich tot de toekomst. Pas op de tweede plaats komt de onderhoudskwaliteit.
- *Het afwegingsproces.* Hoe komt men in de praktijk tot een goede afweging voor de aanpak van de woningen.

Op zich zijn deze aspecten voor onroerend goed essentieel. Bij een kwaliteitsaanpassing wordt een beslissing genomen voor de langere termijn. Het gaat niet om vandaag of gisteren, maar om de dag na overmorgen. In die zin reageert men bij de kwaliteitsaanpassing over zijn eigen graf. Maar dit geldt ook voor nieuwbouw en dan wordt die doordringende vraag over de toekomst bijna nooit gesteld.

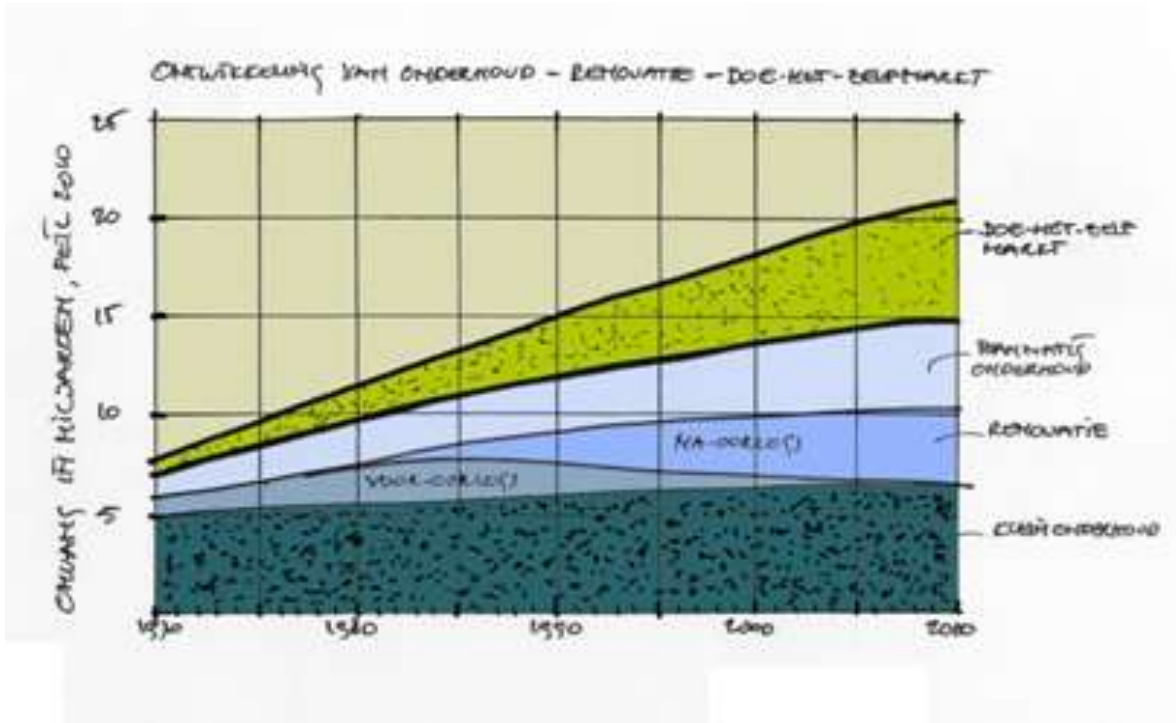
De individuele klant centraler

Als je aan corporatiemedewerkers vraagt of de huidige kwaliteitsaanpassing zich vooral richt op conserveren, dan zeggen ze massaal 'oneens'. Als diezelfde vraag gesteld wordt aan de andere participanten in de renovatiepraktijk - bouwers en toeleverende industrie - dan wordt er volmondig 'eens' op geantwoord. Dit weerspiegelt wel hoe moeilijk het is afstand te nemen van de eigen praktijk. Vaak is dat wat je wilt of beoogt vaak in je hoofd al de nieuwe praktijk.

Blijkbaar is hier niemand van uitgezonderd, ook de medewerkers van corporaties niet.

Over andere zaken bestaat in de branche (beheerders, bouwers en toeleverende industrie) grote eenstemmigheid. Dat gaat over de positie van de bewoner. Men is het erover eens dat de gevraagde woonkwaliteit steeds meer individueler wordt. Tegelijkertijd is men ook van mening dat de bewoner/klant optimaal bediend moet worden.

Dit is niet verbazingwekkend als men zich rekenschap geeft van een woningmarkt, die in toenemende mate gedomineerd wordt door eigenaar-bewoners (4). Voor de praktijk van de mogelijkheden vormt dit marktsegment dan ook de spiegel.



Nog te weinig begrip voor stedenbouw en architectuur

Begrip voor de betekenis van de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit ontbreekt nog bij alle partijen. De betreffende kennis wordt van minder belang geacht, terwijl eenieder van zichzelf weet dat deze kwaliteiten domineren bij de keuze van je woning en dus ook de waardebeoordeling. Nog vaak is de insteek van technici eng technisch. Het richt zich op de (bouw-)techniek en de kosten van vandaag. De grote omslag moet plaatsvinden door met elkaar mee begrip te krijgen voor de waarden op langere termijn. Pas dan is een duurzame benadering van vastgoed mogelijk.

Het denken

Kennis alleen verandert de praktijk nog niet. Men moet ook op nieuwe ideeën gebracht worden. Het denken zal om moeten. Twee belangrijke aspecten hierbij zijn het 'levensduurdenken' (5) en het 'componentdenken' (6). Met levensduurdenken, waarbij men beseft dat woningen zo'n honderdtwintig jaar meegaan, worden de financiële mogelijkheden verruimd doordat investeringen op langere termijn worden beschouwd. Het componentdenken geeft de mogelijkheid om aansluitend op de huidige praktijk extra kwaliteit toe te voegen. Componenten zoals daken, gevels, installaties, douche/toilet/keuken staan centraal in de huidige aanpak. Het componentdenken houdt in dat zowel bij de vraag als bij het aanbod de componenten afzonderlijk worden beschouwd in hun mogelijkheden om extra kwaliteit voor de woning toe te voegen.

Pakt men bijvoorbeeld het dak aan, dan kan men relatief eenvoudig door extra dakisolatie en het vernieuwen van de installatie op zolder twee energielabels opschuiven. Door het toevoegen van een dakkapel kan men ook nog de bruikbaarheid van de woning vergroten.

Op een dergelijke manier worden de mogelijkheden om kwaliteit toe te voegen ook bij planmatig onderhoud vergroot. Wanneer ook het aanbod zich gaat richten op deze vraag en componenten gaat ontwikkelen die breed toepasbaar zijn,

begint er echt wat te veranderen. De klant kan dan centraler komen te staan en de kwaliteitssprong wordt dan, zij het met kleine tussensprongetjes, ingezet.

Bronnen

- (1) De gemiddelde leeftijd van de sociale woningvoorraad bedraagt in 2010 ca. negenendertig jaar
- (2) De afgelopen jaren is het aantal woningonttrekkingen structureel toegenomen van 13.000 per jaar naar ca. 25.000 per jaar. In deze toename speelde de sociale woningbouw een dominante rol
- (3) Door de BouwhulpGroep wordt er op dit moment uitgebreid onderzoek gedaan naar de praktijk van de renovatie, de te verwachten ontwikkelingen en de gewenste kennis onder woningcorporaties, bouwers en toeleverende industrie. De eerste bevindingen worden in dit artikel mede gebruikt.
- (4) 'De toekomst ligt besloten in het verleden', Martin Liebrechts en Arie Verheij, kennisbank Bestaande Woningbouw, 29 januari 2010
- (5) Zie ook 'Levensduurdenken voorkomt kortzichtigheid', Martin Liebrechts, kennisbank Bestaande Woningbouw, 18 januari 2010
- (6) Zie ook 'Wat maakt componentrenovatie 'CR'?', Yuri van Bergen en Martin Liebrechts, kennisbank Bestaande Woningbouw, 19 juni 2009