

Fijnschaligdenken over kwaliteitsaanpassingen

Op weg naar de serie van één

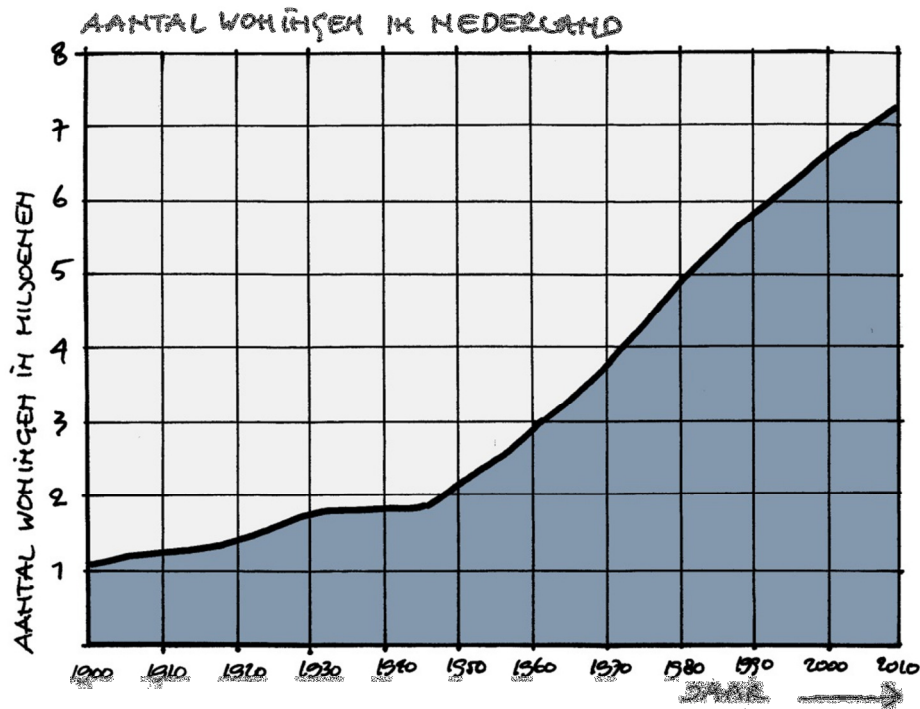
Auteur: Martin Liebregts en Jelle Persoon

Bij een ophanden zijnde transformatie in de maatschappij schieten woorden tekort om de mogelijkheden in de nabije toekomst te schetsen. Er is wel een gevoel, dat de antwoorden uit het verleden niet bepalend zullen zijn. De mogelijkheden van de traditionele telefoon bepalen niet de oplossingen die er nu met de gsm binnen handbereik zijn.

Voortdurend zijn we in deze fase van de transformatie op zoek naar woorden en begrippen die de zoektocht naar nieuwe oplossingen kunnen ondersteunen. Het eerste begrip dat hiervan bij de aanpassingen in de bestaande woningvoorraad is gelanceerd is 'levensduurdenken', dat zich richt op de relatie tussen tijd en gebruik en de voortdurende afstemming (1). Het tweede begrip dat nu op de agenda staat en dat het bezinnen op de toekomst moet faciliteren is 'fijnschaligdenken'.

Het fijnschaligdenken poogt te breken met de benaderingen uit het verleden, waarbij de grote schaal van de identieke oplossingen de sleutel vormden voor het antwoord. De ruimtelijke schaal moest groot zijn (liever een hele buurt of wijk dan een blok), de vraag moest uniform en gelijktijdig zijn (alleen bij deelname van meer dan 70%) en natuurlijk het moest gebeuren op hetzelfde moment. Dit kwam en komt neer op een uniforme aanpak van een groot gebied in een beperkte tijd. Een absurde gedachte als dit beschouwd wordt in de huidige benaderingen en mogelijkheden, waarbij op alle fronten gezocht wordt naar de 'serie van één', met project- en gebiedsoverschrijdende oplossingen. Niet het gebied of projectgrootte is bepalend, maar de kansen om met projectoverschrijdende oplossingen maatwerk te leveren. Dit geldt voor fysieke kwaliteitsaanpassingen, energieopwekking of zorgleveringen, die bij wonen een rol spelen.

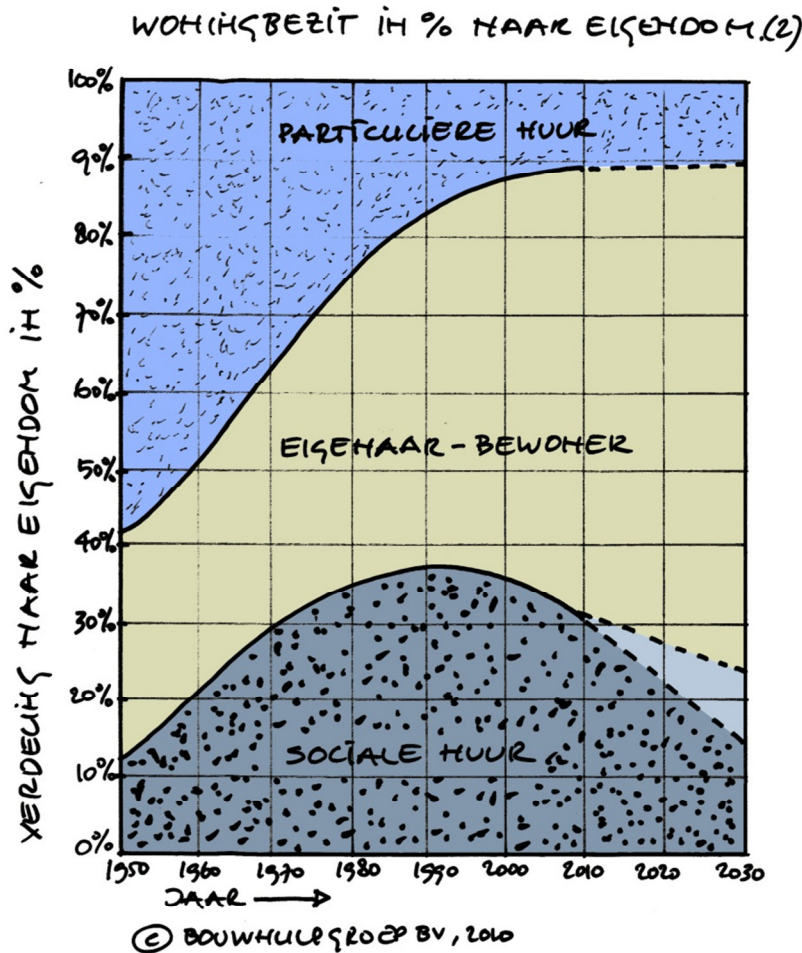
De ondertitel van dit artikel is niet voor niets 'op weg naar de serie van één'. Dit idee moet de basis vormen. Vervolgens komt de vraag, hoe wordt dit technisch vertaald? Een aardig voorbeeld dat deze gedachte illustreert is een voorbeeld van kwaliteitsaanpassing bij mutaties. In het verleden werd de woning intern complexgewijs aangepakt. Ineens werden alle douches, keukens en toiletten van een nieuwe afwerking voorzien. In de loop der jaren is het besef doorgebroken dit te doen op verzoek van een vraag van een huurder en/of bij huurderswisseling. Het probleem dat nu naar voren gebracht wordt is de overlast die het geeft voor de burens. Dit komt omdat men wel het moment gewijzigd heeft maar niet de techniek. De opgave is in de nieuwe situatie om met beperking van de overlast voor de burens de kwaliteitsaanpassingen uit te voeren. Nieuwe situaties vragen dus om nieuwe antwoorden. En het antwoord kan nooit zijn 'ja, maar'. Het accent zal moeten liggen op de formulering van de opgave met al zijn facetten dat is nu precies de basis voor fijnschaligdenken.



Particulier opdrachtgeverschap: de vraag van de gebruiker.

Het woningvraagstuk is decennia lang een maatschappelijk vraagstuk geweest. Er was een groot woningtekort en daarvoor moest een betaalbaar antwoord komen. Tot ver in de tachtiger jaren van de vorige eeuw is dit de leidraad geweest bij de realisatie van de woningbouwprogramma's, dus zowel zoveel mogelijk woningen tegen een aanvaardbare prijs voor een (specifieke) doelgroep. Deze benadering heeft geleid tot een dak boven het hoofd van een groot deel van de Nederlandse bevolking, maar tegelijkertijd tot een alles overheersende uniformiteit. De rijtjeswoning en de vinexwijken zijn hier nog de uitlopers van.

De nieuwe geluiden van het particuliere opdrachtgeverschap worden de laatste jaren steeds luider en dat geldt zowel voor de koop- als de huursector. De dominantie van de koopsector (eigenaar-bewoners) zal dit geluid alleen maar versterken. De collectivistische gedachte over woonkwaliteit zal geleidelijk meer tot het verleden gaan behoren op woningniveau. De vraag van de individuele bewoner/gebruiker gaat meer de leidraad vormen. De geluiden over versnipperd bezit dat nog weleens in de sociale huursector als probleem wordt gesignaleerd, zal gewoon praktijk worden. Het streven om op woningniveau de kwaliteit te bepalen zal in de tijd toenemen binnen maatschappelijke kaders. Particulier opdrachtgeverschap zal zowel bij nieuwbouw als bij kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad de richtsnoer vormen.



Versnipperd eigendom is de norm

De dominantie van de sociale huursector is al vanaf 1990 op zijn retour. Op dat moment was de particuliere en sociale huursector op zijn absolute hoogtepunt. Vanaf dat moment is alle denkracht om tot oplossingen te komen gericht op de sturing op de grote schaal (100 woningen of meer). In de sociale huursector speelt deze benadering een belangrijke rol. De handen gaan zweten, als er sprake is van verkoop en versnipperd bezit. En deze angst of bezorgdheid wordt ingegeven door de praktijk in het verleden. Bezitswijze of complexwijze aanpak is decennialang de praktijk geweest in de sociale huursector. Alleen uitponden of vervangende nieuwbouw – al of niet in combinatie met verkoop – was het beeld, dat op het netvlies kwam.

Op het moment dat versnipperd bezit de norm is – zoals in de meeste Europese landen – is dit geen bedreiging maar een opgave. Dit houdt in dat er gezocht moet worden naar oplossingen voor kwaliteitsaanpassing die per woning gerealiseerd kan worden bij een goede kosten-kwaliteitsverhouding en met optimale ontzorging (inclusief beperking van overlast). Natuurlijk zijn we gewend aan complexen rijtjeswoningen waarvan we bijvoorbeeld het dak in één keer willen aanpakken. We zullen moeten leren hoe zo'n dak fijnschalig ingevuld kan worden zonder dat het te duur of lelijk wordt.

Nieuwe beheercollectiviteiten

In de zeventiger en tachtiger jaren van de vorige eeuw kwamen er allerlei nieuwe behevormen naar voren, die in grote mate teruggingen naar de oorsprong van de sociale woningbouw als emancipatiebeweging. Zelfbeheer was toen een veel genoemd begrip. Het omvatte direct een collectiviteit ten aanzien van alle aspecten van gebruik en beheer van de woning. Het is in eerste instantie een reactie op de paternalistische beheerstructuur van de sociale huursector rond 1980. Nu, dertig jaar later gaat het om een andere vraag, in hoeverre kunnen de grote beheerstructuren van corporaties inspelen op particulier opdrachtgeverschap (ook in de huursector). Kan renoveren en onderhouden op maat een plaats krijgen of wordt het een structuur van "eigenaar-bewoners" waarbij het gemeenschappelijk belang geborgd wordt door een verenging van eigenaren. Voor een deel (op blokniveau) is dit gangbare praktijk maar het zoeken zal zijn hoe op buurtniveau het gemeenschappelijk belang wordt gezien en behartigd. Het beeldkwaliteitsplan kan een drager zijn in combinatie met de aanpak van het gemeenschappelijk groen. Dat houdt in dat beheer en beeldkwaliteit een gezamenlijk kader krijgen in de vorm van VVB (ofwel Vereniging Van Buurteigenaren). Op die manier krijgt wonen een extra dimensie.

Fijnschaligdenken

Het begon allemaal met de transformatie van de grote schaal naar de schaal van de individuele gebruiker. Het *fijnschaligdenken* richt zich op het gebruik nu en in de toekomst. Fijnschaligdenken moet in eerste instantie het wonen faciliteren en niet de huidige techniek of de abstractie als leidmotief hebben. Dit heeft tot gevolg dat voortdurend gedacht wordt vanuit de vraag van de individuele gebruiker. Het aanbod op woning- en gebiedsniveau moet dat ondersteunen. Deze benadering zorgt ervoor dat de vooringenomenheid over de gebiedsschaal ten einde is. Bij wijze van spreken is de wereld de markt, de keuze is ingebed in de locatie.

In de toekomst is het gebied een netwerk (2), dat gefaciliteerd wordt. In de wijk kunnen er 'x' energieleveranciers zijn – verspreid over Europa – maar er is één infrastructuur. Fijnschaligdenken vraagt erom vraag en aanbod los te koppelen van de techniek, die ruimtelijk begrensd is. Een nieuwe manier van denken die zal leiden tot nieuwe oplossingen. Terug naar de metafoor van de telefoon. Wie had twintig jaar geleden zich een beeld kunnen vormen van de huidige telefoniemarkt: met een veelheid van aanbieders, los van de traditionele infrastructuur en op elke plaats te benutten. In die zin vraagt fijnschaligdenken om te durven dromen, los van de beperktheid of problemen uit het verleden.

Bronnen:

- (1) 'Levensduurdenken over de bestaande woningvoorraad', Martin Liebrechts, Haico van Nunen, Jelle Persoon, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 11 november 2010
- (2) 'Gebiedsontwikkeling: op zoek naar een netwerk in de ruimte', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 17 mei 2010
- (3) 'De toekomst ligt besloten in het verleden', Martin Liebrechts, Arie Verheij, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 29 januari 2010