

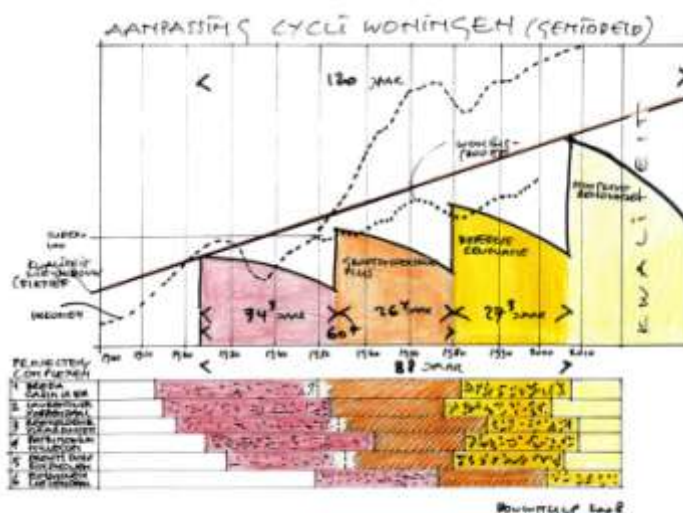
KENNISBANK 2012

AANTEKENINGEN BIJ HET RITME VAN HET WONINGBEHEER

Martin Liebrechts, 14 augustus 2012

De vakantieperiode is bij uitstek het moment om op een andere manier naar de gebeurtenissen in je eigen vak te kijken. Een aantal publicaties (1) (2) (3) (4) (5) gaf hiertoe aanleiding. In alle gevallen gaat het om de kijk op de aanpassing in de tijd van de gebouwde omgeving. Zo blijken alle winkelcentra van de oude groeikernen (begin jaren zeventig) de afgelopen jaren grondig aangepakt te zijn (1). De aanpassingscyclus van deze centra bedraagt zo'n dertig jaar, ofwel een volledige generatie.

Zo'n geluid was voor mij dus aanleiding nog eens uitgebreider stil te staan bij het ritme van de woningaanpassing, ofwel vooral dat van het woningbeheer. De beschouwingen over cyclus, ritme, kwaliteit, generatie en tot slot het ritme van de aanpassing moeten de praktijk wat inzichtelijker maken.



Tussen cycli en ritme

Het beheer van gebouwen en woningen lijkt vaak op een administratieve reeks van handelingen, die bijna met rekenkundige precisie kan worden vertaald in plannings. Het gebeurt niet vaak dat we begrip hebben van de eigenheid van gebouwen en de veranderende maatschappelijke context. Dit was tot nu toe ook niet nodig omdat het accent lag op de termijnen tot vijftien jaar, waarbij verzorgen de dominante factor is, en er gekeken werd door de bril van nieuwbouw, ofwel: indien nodig, vervangen we alles. Maar geleidelijk dringt de werkelijkheid ons een andere manier van denken en onderzoeken op. Uiteindelijk hebben we met elkaar in een eeuw tijd 6 miljoen woningen gebouwd, met de bijbehorende sociale en materiële infrastructuur. En nu staan we voor de vraag wat de eigenheid van de ontwikkeling van de vraag en de potentie van het bestaande aanbod is om hierop te anticiperen. In die zin zullen we met elkaar op basis van onderzoek begrip moeten krijgen van wat zinvolle cycli van aanpassingen zijn en wat het ritme in de tijd moet zijn om hier greep op te krijgen. En woorden en begrippen kunnen dit proces ondersteunen en vormgeven. De week van zeven dagen krijgt een maat door de herhalende cyclus van zeven verschillende opeenvolgende dagen (2). Een gelijksoortige benadering zou gevonden of bedacht kunnen worden voor het beheer van gebouwen in de tijd. Terugkijken kan hierbij behulpzaam zijn, maar uiteindelijk zullen we het ritme van de aanpassing samen opnieuw moeten uitvinden. Eigenlijk zijn we als modernisten alleen

gewend om iets nieuws te maken en te weinig getraind om dit in dialoog met het bestaande te doen, zonder te vervallen in herhalen.

Het verband tussen terug- en vooruitkijken wordt gepoogd enigszins in beeld te brengen door de verandering in kwaliteit/vraag van het wonen in het verleden te typeren en vervolgens dit te verbinden met een kijk op de toekomstige vraag.

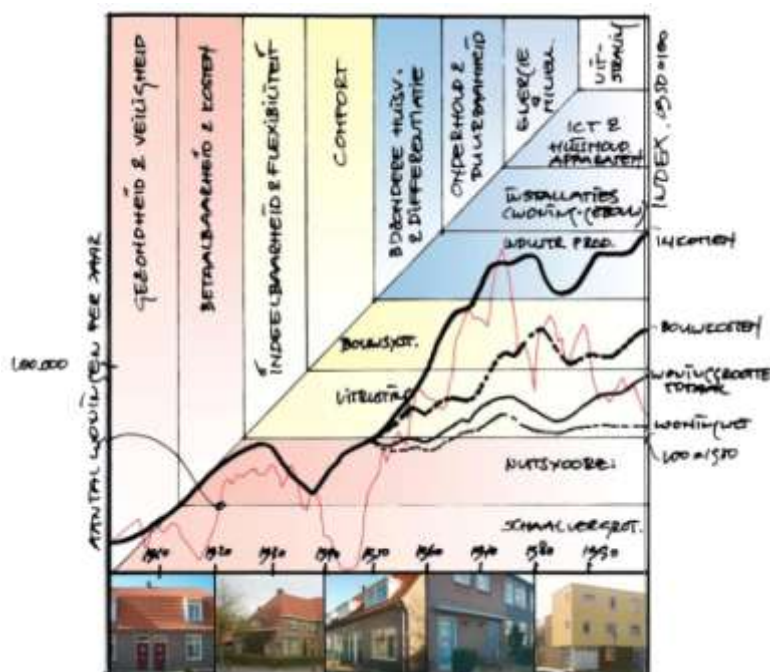
De generatie van eigen kwaliteit

De gedachte dat iedere generatie zijn eigen kwaliteit nastreeft, kwam in me op bij het lezen van de onderzoeksresultaten van Franco Moretti. Hij laat zien dat elke vijftientig tot dertig jaar er een nieuwe verzameling van genres (romans) overheersen, wanneer een nieuwe generatie lezers naar nieuwe literaire conventies op zoek is (3) (4). Met andere woorden, algemene karakteristieken ontwikkelen zich cyclisch. Eenzelfde beeld laat de kwaliteitsontwikkeling van woningen in de tijd zien. Globaal zijn er de afgelopen eeuw een aantal hoofdaccenten geweest bij de realisatie van nieuwbouwwoningen, waarvan de effecten vertraagd bij de aanpak van de bestaande voorraad ingezet zijn (zie voor de technologische ontwikkeling ook bron 5):

- 1920 - 1950: Toenemende aandacht voor voorzieningen/sanitair (water, riolering elektra)
- 1950 - 1980: Verbetering van de uitrusting (douche, cv, mv)
- 1980 - 2010: Meer ruimte voor individuele kwaliteit.

Zo heeft ook elke generatie van bewoners de kwaliteit van de woningvoorraad in de tijd zien verschuiven, los van grootte en architectuur. Maar zeker ook deze laatste aspecten kennen zo hun eigen generatie.

Als het dan gaat om de kwaliteitsaanpassing van de bestaande woningvoorraad kan dit geheel of gedeeltelijk vertraagd in de tijd uitgevoerd worden. Het is dus niet één kwaliteitsbeeld dat overheerst. Er is dus ook niet één antwoord.



Het ritme van de aanpassing en de variabelen

Nog steeds neigen we er te veel toe om het beheer van woningen boekhoudkundig te benaderen om het vervolgens in een planning uit te zetten. Het beheer wordt gedomineerd door optellen en aftrekken en vervolgens prestaties nu vast te leggen, zonder begrip voor de ontwikkeling in de tijd. Het beheer wordt

niet gezien als een bron van voortdurende mogelijkheden om aanbod af te stemmen op de ontwikkelende, gedifferentieerde vraag, maar als een noodzakelijk kwaad, dat het liefst afgekocht moet worden via prestatiecontracten.

Het ritme van de mogelijke aanpassing wordt niet als een kans gezien om bij wisselende bewoning (na vijftien jaar), of bij verandering van generatie (doelgroep), of door verschillen in gebruik in combinatie met de oorspronkelijke kwaliteit (eigenschappen) die benut moeten worden. Voorraadbeheer is nog te veel een traditionele planeconomie, waarbij het papier de werkelijkheid moet bepalen of voorstellen.

Nu de kwaliteit steeds meer een individueel karakter krijgt, wat zich vertaalt in de zoektocht naar de serie van één (7), is het noodzakelijk een beter begrip van het ritme van de aanpassing te krijgen. Als we dit bewust doen, zullen we ontdekken dat het ritme van de aanpassing weliswaar divers is in de praktijk, maar wel bepaald wordt door de enkele hoofdvariabelen: technische eigenschappen, gebruik/huishoudentype en maatschappelijke/technologische ontwikkelingen.

Zoeken naar evenwicht

In de toekomst zal er creatiever omgegaan moeten worden met het beheer van woningen en de kwaliteitsaanpassing ervan. Het zoeken is naar het evenwicht tussen de specifieke technische eigenschappen en de (technische) levensduur van de bouwdelen en de zich ontwikkelende behoefte. En dan gaat het niet meer om het complex maar om de woning en de gebruiker.

En de technische vernieuwingen, die de mogelijkheden van de aanpassing gaan bepalen, zullen zich in de tijd steeds sneller een plaatst in de markt gaan verwerven (5). En dan gaat het niet om de hele woning, maar om (samenhangende) bouwdelen. Op deze manier wordt woningbeheer geen monotoon geluid, maar een wisselend muziekstuk met meerdere smaken en melodieën.

Bronnen/achtergrondinformatie

- (1) 'De stap van de barbecue naar de braderie moet klein zijn', een artikel in de Groene Amsterdammer van Jaap Huisman, 9 augustus 2012
- (2) 'Ritme. Op zoek naar een terugkerende tijd', Marli Huijer, oktober 2011
- (3) 'Graphs, Maps, And Trees', Franco Moretti, London, 2005
- (4) 'Briljante ideeën: Hoe kom je erop?', 'Innovatief denken kun je leren', Steven Johnson, Amsterdam, 2011
 ...Het kostte de kleurentelevisie tien jaar om van randverschijnsel tot het niveau van algemene gangbaarheid door te dringen, twee generaties later kostte het HDTV precies even lang om tot een massaal succes uit te groeien. Het is zelfs zo dat de belangrijkste ontwikkelingen in de massacommunicatie zich gedurende de gehele twintigste eeuw met een bijna griezelige regelmatigheid hebben aangediend. Noem het de 10/10-regel: een decennium om een nieuw systeem te ontwikkelen en een decennium om het ingang te laten vinden bij het grote publiek.
 ...Maar zelfs met al die extra lagen van innovatie ontwikkelde YouTube zich in minder dan twee jaar van idee tot massale omarming. ...Zij brachten de 10/10-regel terug tot een 1/1
- (5) 'Made in Holland, een techniekgeschiedenis van Nederland 1800-2000', Harry Lintsen e.a., Zutphen, 2005
 Ingenieurs hebben twee belangrijke taken binnen de maatschappelijke arbeidsverdeling, te weten:
 - Het innoveren: het vernieuwen van producten, het verbeteren van de infrastructuur, het bouwen van constructies, het ontwikkelen van installaties, het ontwerpen van productieprocessen en van functie verwerkende systemen.
 - Het managen: de controle over de bedrijfsactiviteiten, het verzorgen van communicatie tussen mensen en groepen, het afstemmen van mensen en diensten op elkaar, het voorbereiden en voeren van een beleid. Kortom, het beheersen van organisaties en processen
- (6) Voor de beschrijving van de cycli van de woningaanpassing zie o.a. 'Onderhoud en Renovatietechniek', een collegedictaat van de TU/e, Martin Liebrechts, Eindhoven, 1999
- (7) 'Voor De serie van één' wordt verwezen naar 'Manifest, Renovatievisie 2050', Martin Liebrechts Yuri van Bergen, 2011