

RENDA 2013

PROGRAMMA-ARTIKEL

DE VRAAG NAAR DE KWALITEIT VAN DE WONINGEN IS NIET TE VOORSPELLEN

Auteurs: Martin Liebrechts 3 oktober 2013

Bescheidenheid met visie

Wie het weet, mag het zeggen. Maar geleidelijk beseffen we dat Nederland minder maakbaar is dan we dachten en niet alles te voorspellen is. Allerlei onzekerheden zullen zich op nationaal en regionaal niveau gaan voordoen door uiteenlopende sociaaleconomische en demografische ontwikkelingen, blauwdrukken voor de toekomst bestaan dus niet meer. De sleutel is gelegen in flexibelere en kleinschaligere planning (1). Dit geldt ook voor de aanpassing van de bestaande gebouwenvoorraad. De eenduidige kwaliteitsaanpassing, concept en oplossing behoren tot de verleden tijd. In die zin zullen we ons bescheidener moeten opstellen en meer ruimte laten en incalculeren voor toekomstige ontwikkelingen en gebeurtenissen. Dit geldt zowel voor allerlei maatschappelijke ontwikkelingen, maar ook voor de mogelijke technische vooruitgang die hierop een passend antwoord moet geven (2).

De zekerheid van het verleden

Een belangrijk gegeven voor de toekomst van de gebouwde omgeving en de gebouwen is, dat wat er nu staat ook over dertig jaar of meer nog het belangrijkste bestandsdeel van onze fysieke werkelijkheid zal vormen. Voor circa 80% zal de wereld in grote lijnen in 2040 uit de huidige bouwstenen bestaan, al of niet aangepast aan de wensen van de tijd. Vanuit dat gegeven is het essentieel dat de kennis van de bestaande woningen en gebouwen volledig beschikbaar is en dat mede op basis van deze gegevens en de wensen voor de toekomst de aanpassingen ontwikkeld en gerealiseerd kunnen worden. In die zin is het verleden een belangrijke zekerheid, waar we mee te maken hebben en vormt mede het startpunt voor de toekomst.

Supertankers

Zoals de bestaande gebouwenvoorraad sterk bepalend is voor de toekomst van het wonen, zo spelen er nog andere demografische en sociaal-economische grootheden een rol die mede van invloed zijn op de vraag naar kwaliteit in de toekomst. Een vijftal ontwikkelingen verdienen extra aandacht:

- De vergrijzing van de bevolking, in 2012 was 16 procent van de Nederlandse bevolking 65 jaar of ouder. De schatting is dat op zijn hoogtepunt, rond 2040, dit 26 procent zal bedragen. Maar er vindt een dubbele vergrijzing plaats. Ook het aandeel 80 jaar en ouder vormt een groter aandeel in de tijd (3).
- De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens (4). Vooral in stedelijke gebieden zal dit het dominante huishoudentype vormen.
- De toename van de kwaliteitseisen ten aanzien van comfort, binnenklimaat en duurzaamheid (onder ander energie).
- De uitbreiding van de zeggenschap van de bewoner, dat onder andere ondersteund wordt door de vergroting van het aandeel eigenaar-bewoners.
- Technologische ontwikkelingen: de aanwezigheid van de ICT, die de wereld binnen handbereik brengt en de ontwikkeling van de (energie) technologie (5).

De genoemde ontwikkelingen tezamen zorgen ervoor, dat de gewenste kwaliteit een ander gezicht krijgt. Minimaal zullen er op termijn voortdurend nieuwe vragen en oplossingen komen.

Onzekerheid over de locatie in de toekomst

Iedereen roept altijd 'locatie, locatie, locatie'. Maar ook dit aspect biedt niet zonder meer garantie voor de lange termijn. Natuurlijk blijft de binnenstad van Amsterdam de komende honderd jaar en meer uniek. Maar dit is niet te zeggen over andere locaties. Vele gebieden en steden in Nederland hebben een steeds veranderende positie ingenomen, mede onder invloed van sociaal-economische factoren (6). Voor de langere termijn bestaan er geen absolute garanties. Wel moet opgemerkt worden dat afstand tot stad, voorzieningen en werk in de afgelopen vijftig jaar steeds relatiever geworden is in Nederland.

Niemand kan in een glazen bol kijken. Een sprekend voorbeeld is Detroit in Amerika, eens het centrum van de auto-industrie. De stad had in 1950 1,8 miljoen inwoners en nu anno 2013 bedraagt dat circa 0,7 miljoen (een afname van 60 procent). Tegelijkertijd zijn er nog nooit zoveel auto's op de aardbol geweest. De rekensom is dus niet zo eenvoudig te maken.

Terug naar de uitspraak 'locatie, locatie, locatie'. Het is vooral dat bij de kwaliteitsaanpassing van vandaag en morgen de woonomgeving niet vergeten moet worden. Zij vormt de basis van de waardering van de woonkwaliteit. Verder rest bescheidenheid.

Scenario's voor woningbeheerders als antwoord op de vraag

Een belangrijk onderdeel van de te leveren kwaliteit in de toekomst op de (sociale) huurwoningmarkt houdt nauw verband met de positie die corporaties gaan innemen. Nu de hele sociale huurwoningmarkt enigszins onder druk is komen te staan door de verhuurdersheffing en de extra huurverhogingen in combinatie met de totale malaise op de woningmarkt doet zich de vraag voor, wat wordt de rol van corporaties en hoe gaat het met zeggenschap van de huurder mede in het licht van de toenemende markt van eigenaar-bewoners. Blijft alles zoals het was, krijgen we in de nabije toekomst te maken met de regiecorporatie, die de meeste uitvoerende taken uitbesteed of komt er een meer volkshuisvestelijke benadering, die kan uitmonden in zelfbeheer, meer de overhand.

Bij het begrip scenario's gaat het om de veronderstelde loop van de gebeurtenissen, in dit geval vooral op de markt van de sociale huurwoningen. Medio tachtiger jaren van de vorige eeuw een dominante speler op de woningmarkt. Geleidelijk is ze in positie overvleugeld door de eigenaar-bewoners en sinds de liberalisering na 1990 is de ontwikkeling in het beheer van de sociale huursector alle kanten opgegaan; een diversiteit in posities is ingenomen. De vraag is, waar is nu op termijn van de bewonerszijde behoefte aan. Uiteindelijk is alles toch begonnen om de bewoners een goede en betaalbare woning ter beschikking te stellen, waar hij/zij ook iets te zeggen heeft over het aanbod. Simpel gezegd de verhuurder is er voor de huurder. Niet meer en niet minder.

De wijze waarop de vraag naar kwaliteitsaanpassing van woningen in de toekomst zal worden ingevuld, is mede afhankelijk van de beschikbare middelen (en de betaalbaarheid), de zeggenschap over de aanpassing en het aanbod vanuit de markt om het tot stand te brengen. En het energiegebruik is slechts een van de vele variabelen. In geval van de woningmarkt gaat het minder over voorspellen en veel meer het maken van keuzen, wat betrekking heeft op zeggenschap, financiering en hypotheekvorm, aanbod van producten en diensten, etc.

Meerdere tijdsperspectieven, levensduur en betaalbaarheid

Kwaliteit is niet absoluut en sterk afhankelijk van het tijdsperspectief. Een casco van een grondgebonden woning gaat zeker 120 jaar mee. Maar voor woninginstallaties gelden andere regels (7). Hierbij spelen zowel de technische als de economische levensduur een rol. De levensduur van woninginstallaties, evenals die van auto's, bedraagt circa 30 jaar tot nu toe.

In de woningbouw pogen we de kwaliteit voortdurend te uniformeren, zeker in de sociale woningbouw. In alle andere sectoren van de maatschappij is hier geen sprake van. Of het nu om kleding, levensmiddelen of de auto gaat. Niemand zou de autogebruiker willen verplichten alleen in een hybride nieuwe auto te laten rijden. Een tweedehandse Amerikaanse Buick kan aantrekkelijker zijn, dan een zuinige nieuwe Fiat 500 als je maar weinig rijdt. Dus tijdsperspectief, levensduur en betaalbaarheid zijn geen simpele rechttoe rechtaan beschouwingen.

Het verhaal over kwaliteit is geen simpel technisch betoog, maar gaat over de complexiteit van de maatschappij en de mogelijkheden die de mensen hebben om aan hun kwaliteit inhoud te geven en te betalen. Iedereen kan zijn geld maar één keer uitgeven.

Programma van de eenvoud

Begin ver weg van de technuten en zoek de gebruiker of bewoner op. Dat moet het startpunt van de vraag naar kwaliteit van de woningen zijn. En dat betekent niet dat de huidige bewoner het antwoord zal geven, want dan had hij/zij wel een dominantere functie in de keten ingenomen. De toekomst is niet een kwestie van u vraagt, wij draaien. Het gaat er veel meer omdat het (toekomstig) gebruik en het wonen de leidraad moet vormen bij alles wat we bedenken en niet de techniek op zich. Enquêtes en vragenlijsten geven hier niet het antwoord op. De ontwikkelaars en ontwerpers zullen een empatisch gevoel voor het gebruik moeten ontwikkelen. Zo eenvoudig is het programma voor de toekomst. Dus voorspellen begint bij het verleden en het heden en vervolgens pogen met beide voeten op de grond te blijven en rekenschap te geven aan de 'grote' maatschappelijke ontwikkelingen.

Bronnen/verwijzingen

- (1) 'Nederland is niet meer te voorspellen', Bas Blokker, NRC, maandag 23 september 2013
...Ook de demografie kent zijn modes volgens Dorien Manting, Hoogleraar bevolkingsdynamiek en ruimtelijke ontwikkelingen aan de UvA: 'In Eindhoven willen afgestudeerde technuten wonen in het groen, in Amsterdam zoeken hoogopgeleiden een huis in de ring van de stad'
- (2) 'Industrie wordt onder de voet gelopen', Jan Bouwens, NRC, zaterdag 21 september 2013
De verwachting is dat zich in specifieke, kansrijke sectoren - zoals 3D printing, energie, gentechnologie en cloudtechnologie - de komende periode verregaande technologische ontwikkelingen zullen voordoen
- (3) RIVM, september 2013
- (4) 'Leven zonder gedoe, alleenstaand maar niet eenzaam', Margreet Fogteloo en Casper Thomas, de Groene Amsterdammer, 19 september 2013. In de nabije toekomst woont de helft van de mensen in ontwikkelde landen alleen. Toch moet de single nog steeds zijn plaats bevechten.
- (5) - 'Zonnecel Imec haalt 20,1% met procede 'Solaytect', Eindhovens Dagblad, 18 september 2013
Circa 2 procentpunten hoger dan gangbaar of wel een verbetering van 5 procent.
- Een ander bericht over zonne-installaties en rendement is het bericht 'IBM presenteert prototype zonne-installatie met 80 procent rendement'
- Verder is de technische levensduur van zonnepanelen circa 30 jaar (tot 45 jaar)
- (6) - 'Voorschot op de krimp', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 23 maart 2010
- 'Krimp biedt ruimte', Martin Liebrechts, Kennisbank Bestaande Woningbouw, 3 juni 2010
- 'Krimp is niet zo erg voor het dorp', Onno Havermans, NRC, 28 september 2013. Naar aanleiding van het proefschrift van Korrie Melis, 'Naar een leefbare regio'. Ondanks alle voorspellingen blijven de dorpen in stand. In het verleden zorgde de mobiliteit van de auto hiervoor, nu speelt internet met een grote mate voor zelfredzaamheid een rol.
- (7) Op dit moment (1/1/2013) zijn er in Nederland 7,9 miljoen personenauto's. Jaarlijks komen er circa 0,5 miljoen auto's bij. De gemiddelde levensduur van een auto bedraagt circa 25 à 30 jaar. Per jaar worden er circa 250.000 gesloopt en circa 100.000 à 150.000 geëxporteerd. Tegelijkertijd onderscheidt men in de autobranche voor personenauto's circa 13 klassen. De belangrijkste klasse voor de kwaliteit en prijs zijn:
 1. Miniklasse
 2. Compacte klasse
 3. Compacte middenklasse
 4. Middenklasse
 5. Hogere middenklasse
 6. Topklasse
 7. Sportieve modellen (sportwagens)

Daarnaast geeft het bouwjaar nog een belangrijke indicatie over de kwaliteit.