

M. Liebrechts

Inleiding

Bij het horen van het woord stedelijk beheer hebben we de neiging achterdochtig te worden. Ook logisch als je de vaktijdschriften van de afgelopen 2 à 3 jaar nakijkt en de enorme belangstelling ziet. Alle disciplines hebben zich er reeds over gebogen, variërend van sociologen, planners, geografen, stedenbouwkundigen tot bouwkundigen.

Is deze belangstelling het gevolg van te veel beheer en de ermee samenhangende problemen, ontbreekt het aan effectief beheer, of wordt er werk gezocht nu de productie in de uitbreidingswijken, groeigemeenten en stadsvernieuwingsgebieden afneemt?

Parallellen zijn te trekken tussen de belangstelling voor het stedelijk beheer en die voor het woningbeheer de afgelopen 5 à 10 jaar gekregen heeft. Allereerst zien we dat vanaf begin 1970 schaalvergroting en professionalisering ontstaan. (1) Vervolgens ontstaan er dan nieuwe problemen, die met de bestaande middelen en ontwikkeld instrumentarium niet op te lossen zijn. Wie heeft de studiedagen kunnen tellen die de afgelopen jaren eraan besteed zijn?

Veelal neigen deze studiedagen ertoe om het probleem kwantitatief te vatten en oplossingen te zoeken binnen de huidige regels en verhoudingen. Dat is ook de kern van de kritiek op de huidige discussie. In deze bijdrage zal het dan ook niet gaan om het presenteren van (nieuwe) oplossingen. Geprobeerd wordt een schets te geven van de beheerproblemen vanuit het gebruik. Vanuit een 4-tal invalshoeken wordt er naar gekeken: productie, financiering, kwaliteit en beheer. Tot slot doen we een poging om een programma van eisen en randvoorwaarden te formuleren, waaraan oplossingen moeten voldoen.

Beheer: van begrip naar uitgangspunten

Beheer op zich zegt niets. Beheer is dus altijd gekoppeld aan activiteiten en objecten. Bij stedelijk beheer gaat het niet alleen om de woning, maar ook om de stedelijke woonomgeving en de maatschappelijke context

van wonen, leven en werken. De plaatsgebondenheid van het wonen hangt samen met buurt economie, plaatselijke werkgelegenheid, cultuur en leefstijl van de samenwonende bevolking, de waarde van het totale leefmilieu (2).

Stedelijk beheer betekent nu het scheppen van noodzakelijke voorwaarden. Dat houdt in: aan de ene kant anticiperen op de ontwikkelingen en aan de andere kant een visie bezitten over de kwaliteit van het wonen, het gebruik van de stad en de plaats van de bewoner, respectievelijk gebruiker hierbij. Beheer wordt veelal slechts in algemene zin geformuleerd. Bijvoorbeeld beheer in engere zin: onderhoud, nazorg en preventie; en beheer in ruimere zin: voorkoming van verval en de aanpassing van de stad aan nieuwe ontwikkelingen in de functies (3). Het zal duidelijk zijn dat zonder visie er weinig ingespeeld kan worden op ontwikkelingen. Uitgangspunten die aan stedelijk beheer ten grondslag moeten liggen zijn:

- afstemming van de organisatie op de behoefte van vergaande democratisering van woning en woonomgeving (beslissingsmacht op lager nivo);
- benutten van het potentieel van de mensen (arbeidsvermogen en creativiteit) op elke schaal;
- het voorwaarden scheppen voor het ontstaan van nieuwe collectiviteiten als reactie op de individualisering en fragmentarisering, te beginnen bij het wonen;

Aan de hand van de problemen die zich voordoen bij het huidige beheer van de stad, wijk en woning zullen deze drie uitgangspunten verder uitgewerkt worden. We beperken ons hierbij in eerste instantie tot de stadsvernieuwing en de problematiek van de na-oorlogse woningbouw.

Stadsvernieuwing: een gemiste kans?

Het verval van de oude wijken leidde in de jaren zeventig tot het opstarten van een grootscheepse stadsvernieuwingsoperatie. In een versneld tempo zijn een groot aantal problemen aangepakt. Hierbij lag het accent op de productie van woningen, variërend van woningverbetering tot nieuwbouw. Onder het motto 'bouwen voor de buurt', dat te karakteriseren is met 100% woningwet, renovatie in principe voor de zittende bevolking, wijkwijze huisvestingsregels, betaalbare woningen en materieel opdrachtgeverschap bewoners (4), zijn er een reeks van problemen opgelost. De technische kwaliteit van de woningen is verbeterd en ook op het ter-

rein van de verbetering van de woonomgeving en van voorzieningen zijn er resultaten geboekt.

Toch ligt mede aan die keuze van 'bouwen voor de buurt' en de technische benadering ten grondslag dat een aantal problemen niet opgelost is. In de stadsvernieuwingswijken hebben we nog altijd te maken met een achterstandsituatie. De bouw- en woontechnische kwaliteit is weliswaar verbeterd, maar de sociale problematiek kan niet via een eenmalige inhaalmanoeuvre worden opgelost.

Als we kijken naar de huidige problemen in de stadsvernieuwing, die ook na de grootscheepse operatie van de afgelopen 10 jaar nog aanwezig zijn, dan kunnen we het volgende konstateren: (5)

- Hoog werkloosheidspercentage en eenzijdige bevolkingssamenstelling van lagere inkomens.
- Sterk gestegen woonlasten. Door de afname van de financiële bijdrage van de overheid en stijgende energieprijzen in combinatie met de inkomensachteruitgang wordt een steeds groter deel van het inkomen besteed aan het wonen. Het gevolg is onder meer een afname van de sociale mobiliteit.
- Wijzigende bevolkingssamenstelling. Het kader met een betere opleiding en inkomen trekt weg. Het aandeel van culturele minderheden neemt toe en tevens stijgt het aandeel van bejaarden sterk. De voorzieningen zijn op geen enkele wijze hierop afgestemd.
- Afname van bedrijvigheid, leegstaande bedrijfsruimten en kantoorpanden.
- Gebrek aan groen en speelgelegenheid. In het algemeen is het voorzieningennivo niet afgestemd op de toename van de vrije tijd.
- Eenzijdige woningsamenstelling. Niet alleen richt de productie zich bijna uitsluitend op de woningwetwoningen, maar beperkt het zich daarbij ook in hoge mate tot de bouw voor het traditionele huishoudtype. Niet of nauwelijks wordt de vraag gesteld, hoe aan allerlei nieuwe kollektiviteiten vormgegeven moet worden? Ook de relatie woning - woonomgeving en het gebruik van de stad is nauwelijks onderwerp van discussie.

De zichtbare gevolgen zijn de blijvende of vaak verergerde achterstandpositie van de stadsvernieuwingswijken, zichtbare verpaupering, vandalisme, verdwijnen van sociale samenhang en afname van sociale mobiliteit.

Hoewel het startpunt van de stadsvernieuwing gelegen is in de technische

aanpak van de woningen en het een inhaalmanoeuvre betreft, is er op geen enkele wijze aandacht besteed aan de vraag, hoe de kwaliteit van datgene wat verbeterd is in stand gehouden kan worden? Stadsvernieuwing heeft geen voorwaarden geschapen om hernieuwd verval tegen te gaan. De technische en financiële inspanningen hebben zich op een hoogwaardig 'af' produkt gericht, waarbij bestaande financiële en organisatorische kaders de oplossingen bepaald hebben.

Stadsvernieuwing is mede van de grond gekomen omdat bewoners zich zijn gaan organiseren in nieuwe, flexibele organisatievormen om een antwoord te kunnen bieden op bedreigingen of om verlangens gerealiseerd te krijgen (6). In de meeste stadsvernieuwingswijken heeft dit geleid tot een kontinu koalitiemodel tussen gemeente-ambtenaren en bewoners (7). Het gevolg is geweest dat de buurtbeweging een institutionele plaats heeft gekregen.

De problemen werden vervolgens vertaald in kwantitatieve grijpbare begrippen. Slechte huisvestingssituaties werden bediskussieerd in etiketteringsplannen, de woonbehoeften werden uitgedrukt in differentiatieschema's en de oplossingen werden vertaald in de jaarlijkse produktie-aantallen. Vanaf dat moment zijn de problemen weer organisatorisch grijpbaar. Voortdurend onderzoek naar de problemen en de wensen en verlangens rond de kwaliteit van het wonen is niet de inzet geweest.

Elk nieuw probleem vergt dan ook in eerste instantie vanuit de overheid een organisatorisch antwoord. Zo zien we dat de discussie in Rotterdam over de overgang van stadsvernieuwing naar beheer er een is over modellen. In nota's is er sprake van verschillende modellen, zoals een 'post-projektgroepmodel', waarin sprake is van een koördinator voor de woning/woon omgeving, een 'overleggroep wijkbeheer', getrokken door een wijkbeheerder, die ook gaat over werkgelegenheid en welzijn, een 'bewonersorganisatiemodel' en een 'korporatiemodel', met ook weer zorg voor de woon omgeving (8). Maar wil stadsvernieuwing niet een gemiste kans zijn, dan zal het over de produktievraag heengetild moeten worden en de aksentverschuiving moet gaan in de richting van een langere termijn aanpak. Het organisatiemodel is dan het resultaat en niet het startpunt.

Welke lering is er nu uit de stadsvernieuwing te trekken?

Stadsvernieuwing is een vorm van beheer. Het is een inhaalmanoeuvre, die nodig is omdat er in een bepaalde periode slecht beheerd is. In die zin moet stadsvernieuwing voorwaarden scheppen om problemen tijdens het be-

heer te voorkomen. De huidige aanpak, die vooral gericht is op de productie van wooneenheden, beantwoordt hier niet aan.

Het gevolg is dat er een hoogwaardig product gerealiseerd wordt, dat bestemd is voor een specifiek huishoudtype en al direkt onbetaalbaar is. Jarenlange strijd rond de woonlasten hebben niets aan deze benadering veranderd.

Tijdens de stadsvernieuwingsaanpak worden wijken heel redelijk beheerd. Dit is mede mogelijk omdat er organisaties - projektgroepen, bewonersorganisaties - en financiële voorwaarden aanwezig zijn. Na de inhaalmanoeuvre, als de produktietrein voorbij is, is goed beheer alleen mogelijk als er voorwaarden gekreëerd zijn. Huidige oplossingen moeten dan een onderdeel vormen van een aanpak op langere termijn, die een procesmatige en participatieve benadering mogelijk maakt. (9) Toekomstig gebruik en beheer vormt daarbij een onderdeel. De wijze van produceren en financieren moet dat ook mogelijk maken.

Na-oorlogse woningen vragen om een andere aanpak

De problemen die zich in de na-oorlogse woningbouw voordoen zijn signalen, die niet verkeerd begrepen moeten worden. In de discussie wordt veelal onderscheid gemaakt tussen complexen, waar louter sprake is van bouw- en woontechnische problemen, en situaties waarin dit gekoppeld is aan vandalisme, sociale achteruitgang, leegstand, enz. Sommige complexen krijgen zelfs het etiket 'misbaksel'. Priemus verstaat hieronder complexen waarin bewoners niet graag wonen en/of waarvan de exploitatie verliesgevend is (10). Factoren die hier van invloed zijn - naast ontwerp-aspecten, die leiden tot een ongunstige prijs/kwaliteitverhouding - zijn: hoge woonlasten, bouwtechnische problemen, ongunstige ligging, slecht woningbeheer en extreem gebruik. Geruchtmakende projecten zijn onder andere Jagershoven te Helmond en Bijlmermeer te Amsterdam.

Wat zijn nu de problemen en waarom deze aandacht?

Niet zonder reden is de aandacht verschoven van de stadsvernieuwing naar de na-oorlogse woningbouw. Zeventig procent van het woningbestand dateert uit deze periode, waarvan de helft in handen is van sociale verhuurders. (11) Problemen op welk terrein ook - technisch of sociaal - vertalen zich direkt in financiële konsekwenties door leegstand, huurachterstand of extra onderhoud.

In de afgelopen jaren is de stroom van onderzoeken op gang gekomen. Duidelijk is dat het aantal probleemcomplexen het incident overstijgt. Voortdurend wordt geprobeerd de problemen die zich voordoen te categoriseren naar bouwkundig, financieel en sociaal.

Uit onderzoek blijkt dan dat vrij veel probleemcomplexen in meer dan één probleemcategorie vallen. Verder blijkt dat van de complexen waar zich sociale problemen voordoen, bijna de helft ook bouwkundige problemen te zien geven en dat bij veel complexen sprake is van leegstand (12).

Maar wat kunnen we met die kennis?

We weten dan hoe ernstig de signalen zijn, maar het probleem kennen we er niet mee.

Het zal duidelijk zijn dat een samenhang van deze factoren het verval versterkt. De eerste signalen die gegeven worden zijn de grote verhuisbewegingen. De wijken krijgen het karakter van een doorgangswijk. Toewijzingen vinden vervolgens plaats aan starters, die de woningen noodgedwongen aksepteran, aan etnische minderheden en sociaal zwakkeren. De problemen worden versterkt. Het verval beperkt zich niet alleen tot woning of woongebouw, maar heeft vervolgens ook effecten op de woonomgeving, voorzieningennivo, schaal en aanzien van de buurt. Is er in het begin nog sprake van een organisatiegraad van bewoners, bij gebrek aan respons van de andere betrokkenen neemt in de loop der tijd de betrokkenheid af, het kader trekt weg. De genoemde kenmerken en het ontbreken van organisatie brengen de wijk in een neergaande spiraal. Was er aanvankelijk een probleem in een complex, uiteindelijk hebben we te maken met 'n "probleemcomplex". Op dat moment wordt er geroepen om een integrale aanpak of sloop om opnieuw te beginnen.

Vanuit deze bijna uitzichtloze situatie worden dan uiteindelijk aanzetten gedaan om de problemen aan te pakken. (13) Plannen worden opgesteld om de gebrekkig uitgevoerde beheertaken te herstellen. Andere, wijkgerichte organisaties worden in het leven geroepen, waarin alle participanten - al of niet gemandateerd - vertegenwoordigd zijn; onderkend wordt dat wonen meer is dan het beschikken over een woning, dat wil zeggen, de ontsluiting van het woongebouw wordt aangepakt en de inrichting van de woonomgeving. Er worden ideeën geopperd om de monotone funktie te doorbreken.

In het begin is gesteld dat je het probleem moet leren kennen en dus onderzoeken, wil je het kunnen oplossen. Maar voor elk onderzoek geldt dat wat je ontdekt afhankelijk is van de positie die je inneemt. Dit geldt

ook voor de aanpak van de na-oorlogse wijken en de vorm die stedelijk beheer in de toekomst krijgt.

Naar onze mening is het noodzakelijk bestaande kaders te doorbreken. Kijken we bijvoorbeeld naar het beheer in de sociale woningbouw. Na de oorlog hebben de corporaties een sterke groei doorgemaakt. Kenmerkend hierbij zijn schaalvergroting, specifieke vorm van professionalisering en rationalisatie van het beheer. De huurder is van een lid van een kleinschalige belangenorganisatie in de rol van een consument van grootschalige exploitatie gedwongen. (14) Problemen van huurders worden in de praktijk moeilijk erkend door de verhuurder. Als je nu de oplossing alleen binnen de bestaande verhoudingen zoekt, kan het zijn dat een oplossing niet te realiseren is, omdat dat juist een onderdeel ervan is.

Hoewel het slechts een illustratie is, is de achtergrond hiervan dat we bereid moeten zijn bestaande situaties of schijnbare verworvenheden ter discussie te stellen. In volkshuisvesting en stedenbouw en dus ook het beheer zijn kwantiteiten en gemiddelden gaan domineren. Allerlei behoeften zijn meetbaar gemaakt en in vast omlijnde regelingen vastgelegd. Als we lessen uit de stadsvernieuwing willen trekken, dan zullen we moeten beginnen een aanpak van onderaf te realiseren en daar ruimte voor te creëren. Deze andere aanpak begint bij het wonen en de bewoner.

Van veranderingen in het gebruik naar een programma

Het thema van deze lezing is veranderingen in het gebruik en de aanpak van stedelijk beheer. Om de veranderingen in het gebruik en dus ook de konsekventies van het beheer te kunnen plaatsen, is het noodzakelijk een globale schets te geven van allerlei algemene ontwikkelingen die hiermee verband houden. (15) De belangrijkste factoren zijn zijdelings reeds aan bod gekomen. Het gaat om:

- een intensiever gebruik van de woning en woonomgeving en een zich wijzigende beleving van de buurt tengevolge van daling van het inkomen en van het ontstaan van meer vrije tijd;
- de roep om een herbezinning op de verhouding privé en kollektief om ruimte te scheppen voor de gewenste culturele identiteit;
- de bevolkingssamenstelling wijzigt, er ontstaan verschillen in inkomenspositie, arbeidsmarktpositie en culturele positie.

Dit wordt nog versterkt door de groeiende verzelfstandiging van het

individu, afbrokkeling van het traditionele gezin en het ontstaan van nieuwe woon- en leefvormen;

- de toename van de emancipatie van de gebruiker en het verlangen om zeggenschap te krijgen over de inrichting van het eigen leven, zowel als groep of als individu. Dit vormt aangrijpingspunten voor nieuwe beheervormen en beheer van onderaf.

Alleen over beheer praten heeft geen zin. Beheer is niet los te koppelen van de wijze waarop woningen en stedelijke structuren geproduceerd worden, de wijze waarop financiële middelen ter beschikking gesteld worden, de wijze waarop de aanvangskwaliteit wordt ingevuld of hoe er over kwaliteit wordt nagedacht en natuurlijk de wijze waarop beheer organisatorisch vorm krijgt.

Achtereenvolgens zullen we kijken naar de ideeën en eisen die vanuit een zich veranderend gebruik gesteld worden en verband houden met de productie, financiering, kwaliteit en beheerorganisatie. (16)

Productie (17)

De wijze waarop de woning en de stedelijke materiële structuren tot stand komen, neigt ernaar om te komen tot een 'af' product. Traditioneel is dit te verklaren omdat woningen voorheen gerealiseerd werden om ca. 100 jaar hun diensten te bewijzen en de structuren van de stad een nog langere periode zijn functie vervulden.

Beperken we ons tot de productie van woningen, dan zijn er op dit moment allerlei tendenzen binnen de productie te constateren die van invloed zijn op de toekomstige positie van de gebruiker: de zich wijzigende productievraag van nieuwbouw naar instandhouding, verwetenschappelijking van de productie, accumulatie en concentratie in het bouwbedrijf en zich wijzigende productietechnieken en -methoden.

De vraag is, of deze tendenzen ook bijdragen tot een versterking van de positie van de gebruiker? Controle op de productie of een productie afgestemd op de zich ontwikkelende woonbehoeften betekent dat niet nieuwe oplossingen bedacht moeten worden die voor decennia de kwaliteit en het gebruik vastleggen. Zowel de productie als het product moeten flexibel zijn. Hierbij wordt flexibel opgevat als het creëren van mogelijkheden om op de specifieke vraag van de lokale gebruikers, nu en in de toekomst, in te spelen. Oude panden in stadscentra laten een dergelijke flexibiliteit

zien door de aanwezige overmaat en de gestapelde bouwconstructie. De rol van de gebruiker en de betaalbaarheid zijn factoren die de ontwikkeling in de produktie moeten sturen. Een idee is om een onderscheid te maken in een 'af' product, welk door bouwbedrijven geproduceerd kan worden en te beschouwen is als een infrastructuur voor wonen. Andere onderdelen zullen door gebruikers gerealiseerd of door hen als deelproduct aan lokale - vaak buurtgebonden - bouwbedrijven uitbesteed moeten kunnen worden. (18)

Financiering (19)

De financiële ruimte van de betrokken partijen wordt steeds beperkter. De overheid stelt steeds minder financiële middelen ter beschikking. Voor de sociale beheerder is het steeds moeilijker de exploitatie sluitend te krijgen zonder dat de kwaliteit er onder lijdt. En de woonlasten zijn voor de gebruiker niet of nauwelijks op te brengen.

Te konstateren valt, dat er een verschuiving plaats vindt van het accent op het terugdringen van de stichtingskosten naar die op de exploitatiekosten. Verder vinden er experimenten plaats in de sfeer van cascobouw, waarbij een scheiding plaats vindt van het casco en de afbouw. Dit speelt niet alleen bij nieuwbouw, maar ook bij bestaande panden. Bijvoorbeeld kraakpanden wensen vaak geen of beperkte bemoeienissen van de overheid. In die zin pleiten ze voor cascoherstel door de eigenaar (gemeente of woningbouwvereniging), wensen op basis van zelfwerkzaamheid de afwerking te realiseren en willen uiteindelijk het pand zelf beheren. De keuze hiervoor is gelegen in de geringe koopkracht, de beschikbaarheid van tijd en de specifieke opvattingen over wat wonen is (20).

De huidige financiering van de huisvesting en de bemoeienissen van de overheid ermee is vooral gericht op de traditionele wijze van produceren, beheren en gebruiken. Zij is niet voldoende probleemgericht. De huidige financiering kent alleen een 'af' product waarin voor zelfwerkzaamheid, gefaseerde uitvoering en een zich wijzigend gebruik geen plaats is. In de financiële normering van de overheid is er tot nu toe alleen plaats voor gezinsbewoning of het aftreksel ervan, de H.V.A.T. (Huisvesting Voor Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens).

Ideeën die er leven gaan in de richting van een dynamische financiering. Dat wil zeggen, dat er een onderscheid gemaakt wordt tussen langlopende

en korte geldstromen. De langlopende geldstromen kunnen gekoppeld worden aan dat deel van het gebouw waarvan de verwachte levensduur zich over 30 à 50 jaar uitstrekt. De kortere geldstromen houden verband met wijzigingen in het gebruik, en hierop zou de gebruiker een grote invloed kunnen hebben. Hiervoor zal ook een andere vorm van beheer uitgewerkt moeten worden.

Meer zekerheid op langere termijn is noodzakelijk, zodat de betrokkenen weten waar ze aan toe zijn. Voorwaarde is wel dat de overheidsbijdragen over de gehele exploitatieperiode gegarandeerd worden. Beslissingen over de aanwending ervan kunnen bij de direkt betrokkenen worden gelegd. Onder voorwaarde van een planmatig beheer kunnen de betrokkenen, bijvoorbeeld op complexniveau, schuiven in de verdeling over de verschillende exploitatieposten en in de tijd. Uitgaande van de specifieke situatie is er een gerichte afweging tussen kwaliteit en kosten mogelijk. Een dergelijke benadering veronderstelt ook een andere vorm van beheer.

Beheer (21)

Bij het praten over beheer dient er een onderscheid gemaakt te worden tussen de niveau's waarop het zich afspeelt:

- Bij woningbeheer gaat het om zeggenschap van de bewoner over onderhoud en dergelijke van de woningen. Op dit gebied is er bijzonder weinig geregeld, in tegenstelling tot de situatie bij grote ingrepen in de woning. Invloed op het beleid van de verhuurders is hier aan de orde.
- Bij wijkbeheer gaat het om een veel uitgebreider probleem. Bijvoorbeeld, stadsvernieuwing is opgezet om in achterstandsituaties verbetering te brengen. Na de bouwkundige verbetering die in de afgelopen tijd gerealiseerd is, blijft echter vaak een wijk over waar de achterstand op andere terreinen alleen nog is toegenomen.

We beperken ons in deze context tot het woningbeheer. In het beheer van de sociale woningbouw hebben zich de afgelopen decennia grote concentraties voorgedaan. Hiermee doelen we op de schaalvergroting van woningcorporaties. Tegelijkertijd met de omvang van het woningbestand neemt de professionalisering van het beheer toe. De gebruiker wordt in de rol van passieve konsument teruggedrongen, gekoppeld aan de individualisering van

het wonen. In het kader van de emancipatie zien we dat de traditionele huurder geen genoegen meer neemt met deze rol, zich organiseert en zich met beheer gaat bemoeien. Tegelijkertijd vragen nieuwe woonvormen, zoals woongroepen en centraal wonen - nieuwe vormen van collectiviteit - om een andere wijze van beheer. We pleiten voor gedifferentieerde beheervormen. Afhankelijk van de situatie zal bekeken moeten worden welke beheertaken door wie uitgevoerd zullen worden en wie waarover zeggenschap heeft. De huidige verhoudingen tussen huurder en verhuurder moeten losgelaten worden. Op complexniveau, als het gaat om de traditionele sociale woningbouw, of op een ander niveau, waarop sprake is van een collectiviteit, zal een keuze gemaakt moeten worden hoe de vorm van het beheer er uit zal moeten zien. De huidige woningcorporaties zullen dan weer in de rol van dienstverlenende organisatie teruggedrongen worden. De praktijk zal dan uitwijzen waaraan in de toekomst behoefte zal zijn.

Kwaliteit

Allerlei maatschappelijke ontwikkelingen, zoals emancipatie van vrouwen en jongeren, individualisering versus vormen van collectiviteit (verschillende woonvormen, verschillende huishoudtypen) en de verschuiving van arbeidstijd naar vrije tijd stellen nieuwe eisen aan de gebouwde omgeving. Hiervoor zal ruimte moeten zijn. In de benadering van Stichting Archicult staan niet oplossingen voorop die tot een bepaalde vorm van gebruik leiden, maar het ontwikkelen van instrumenten, die een hulpmiddel kunnen zijn bij het vormgeven aan het gewenste gebruik en de ontwikkeling ervan. Het gebruik beperkt zich hierbij niet tot de ruimte binnen de woning. Wonen en gebruik hebben betrekking op alle onderdelen van de gebouwde omgeving. Onderscheid is alleen te maken in (mogelijke) activiteiten en de verschillende mate van collectiviteit.

Toch kunnen we globaal algemene kwaliteitseisen formuleren of criteria waaraan de kwaliteit getoetst kan worden. Het betreft hier afmetingen, flexibiliteit en vormgeving in relatie tot het gebruik van de woonomgeving. (22) Daarnaast moet er opnieuw discussie komen over het begrip buurt, het gebruik van de stad en de gewenste vorm van collectiviteit.

Programma

De vraag is, aan welke voorwaarden moet voldaan worden om tot een (stedelijk) beheer te komen, die ruimte biedt voor veranderingen in het gebruik?

- Bij de productie moet niet uitgegaan worden van een 'af' product. Ruimte moet gecreëerd worden om in te kunnen spelen op veranderende behoeften. Plannen zullen op deze noodzakelijke flexibiliteit getoetst moeten worden. Verder zal er bij de productie van woning en woonomgeving ruimte moeten zijn om het aanwezige arbeidspotentieel op wijk-, buurt-, complex- of woningniveau in te zetten. Dit betekent dat er ruimte moet komen voor zelfwerkzaamheid en buurtgebonden bedrijven, die kunnen inspelen op kleine veranderingen in de tijd.
- De financiering moet zich niet richten op de eenmalige investeringslasten. Bewuster zullen de kosten in de tijd in de beschouwing betrokken worden. Voorwaarde is wel dat er zekerheid gegeven wordt over langere termijn. De achtergrond hiervan is dat de betrokkenen het beste weten hoe de middelen in de tijd ingezet moeten worden.
- De beheervorm moet afgestemd worden op de gewenste betrokkenheid van de bewoners en dit stimuleren. Uiteindelijk dragen zij de consequenties voor allerlei tekortkomingen. In de praktijk betekent dit, dat er geen blauwdruk gegeven kan worden, maar dat per situatie, per moment dit ingevuld wordt. Overheidsinstanties en apparaten van corporaties zijn in eerste instantie dienstverlenende instituten, waarvan al of niet gebruik gemaakt kan worden.
- Kwaliteit moet opnieuw bekeken worden. De sterke kwantitatieve benadering heeft de kwaliteit uitgehold. Uiteindelijk gaat het niet om vierkante meters, maar om de kwaliteit van het wonen en leven. Zegenschap voor bewoners en de gewenste ruimte voor creativiteit van het individu en het collectief, zullen een andere benadering van de kwaliteit vereisen.

Nawoord

In het betoog tot nu toe heeft de procesmatige benadering centraal gestaan. Samengevat komt het erop neer dat stedelijk beheer ruimte zal moeten bieden om veranderingen in gebruik op te nemen. Gestelde voorwaarden

zijn onder andere zeggenschap van de gebruiker, de aanwezigheid van een visie over het gebruik van de stad en een flexibele materiële, financiële en organisatorische structuur.

Dit vraagt toch wel enige kanttekeningen, omdat het nogal snel tot misverstanden kan leiden. Allereerst moet de grotere zeggenschap van bewoners niet opgevat worden als 'instant-inspraak', dat wil zeggen eisen van bewoners, die door deskundigen - rekening houdend met de technische beperking - maar ten uitvoer gebracht moeten worden.

We pleiten voor een vernieuwde, probleemgerichte aanpak. Bij een dergelijke benadering gaat het niet alleen om het eindproduct, maar om het proces waarin bewoners gekonfronteerd worden met hun eigen grenzen met betrekking tot de waarden en normen zowel ten aanzien van de wijze van wonen, de ruimtelijke structuur als het beheer, die tot dan toe als vanzelfsprekend golden. (23)

Bijvoorbeeld het probleem veiligheid en/of vandalisme wordt veelal slechts beschouwd binnen de huidige kaders. Oplossingen worden dan bedacht in de vorm van het afsluiten van portieken, betere materialen, extra sloten en het aanstellen van een huismeester. Het sterk individueel gericht wonen blijft gehandhaafd, het beheer blijft op dezelfde voet verder gaan en de collectieve ruimte in het woongebouw heeft nog altijd alleen een verkeersfunctie. Naar onze mening is het probleem van vandalisme niet los te zien van de wijze van beheer en de wijze waarop aan individuele en collectieve ruimten vorm is gegeven.

In die zin kan een andere aanpak van stedelijk beheer eventueel leiden tot andere benaderingen en opvattingen in de stedenbouw, woningbouwarchitectuur en volkshuisvesting, zodat beheer geen sluitstuk wordt, maar naast het gebruik het startpunt.

Noten:

1. J.v.d.Brink en M.Liebregst, 'Goudse woningbouwverenigingen onder de loep', Serviceburo Stadsvernieuwing, Gouda, 1983.
2. Kwee Swan Liat, 'Woonhulp en bouwhulp: een sociaal-technisch instrumentarium', een reactie op de reader 'Ontwerpen voor wonen, nu en in de toekomst', Eindhoven, 1985
3. Jan van Dieten, 'Beheer is eigenlijk heel gewoon', NCIV-Volkshuisvesting nr. 3/86.
4. S.Fleischeuer, 'Stadsvernieuwing niet zonder scheppen werkgelegenheid', Renovatie en Onderhoud, 19 maart 1986.
5. Zie de reader 'Werken aan beheer en stadsvernieuwing', een uitgave van AVBR, Rotterdam, maart 1985.
en
J.Smeets, 'Stadsvernieuwing en stedelijk beheer in een maatschappelijk kader', lezing gehouden op de gelijknamige studiedag, georganiseerd door de AVBR, Rotterdam, 27 maart 1985.
6. N.Nelissen, 'Buurt: tussen mythe en werkelijkheid', NCIV-Volkshuisvesting nr. 7-8/85
7. Ibidem noot (5).
8. Ibidem noot (3).
9. Ibidem noot (5).
10. H.Priemus, 'Leergeld in de volkshuisvesting', NCIV-Volkshuisvesting.
11. 'Na-oorlogs woningbezit - enkele feiten en cijfers', Woningraad Extra nr. 33, NWR, september 1985.
12. A.Hoenderdos, 'Exploitatieproblemen van na-oorlogse woningen', NCIV-Volkshuisvesting nr. 3/86.
13. Zie o.a. E.Kalle en H. van Kooyen, 'Integrale aanpak problemen in hoogbouw, Breda Geeren - Noord', NCIV-Volkshuisvesting nr. 10/85
14. Ibidem noot (1).
15. Zie o.a.:
'Vier jaar emancipatieraad', een uitgave van de Emancipatieraad, Den Haag, april 1985.
F.Dieleman, 'Maatschappelijke ontwikkelingen en volkshuisvesting tot het jaar 2000', NCIV -Volkshuisvesting nr. 1/86.
16. Zie ook 'Stichting Bouwhulp, tussen attitude en wetenschapsopvatting, een hoofdstuk uit een publikatie van Stichting Bouwhulp, juli 1985.

17. Ibidem noot (6).

en

een 3-tal artikelen in 'Bouwwereld' van M.Liebregts en J.Persoon.

18. In tegenstelling tot 'open bouwen' staat hier niet de huidige wijze van produceren centraal, maar het gebruik. Belangrijke aspecten die hier een rol spelen zijn overmaat en technische veranderbaarheid, gekoppeld aan een gebruikswijze.

19. P.Huijbregts en M.Liebregts, 'Niet stichtingskosten centraal maar exploitatiekosten', Renovatie en Onderhoud, maart 1986.

20. Zie ook:

R.Scherpenisse, 'Het failliet van de pingpongballenkultuur', Iglo nr. 1/86.

Hierin wordt een beschrijving gegeven van het woon-werk-project in de Transvaalbuurt te Den Haag, waarbij jongeren ingeschakeld worden bij het opknappen van lege panden. Door veel zelfwerkzaamheid kan het kwalitatief goede woningen opleveren voor een relatief lage prijs.

21. 'Beheer onder controle, de woonklant als koning', Stichting Bouwhulp, kongresbrochure, oktober 1984.

22. P.Huijbregts en M.Liebregts, 'Woonlasten tussen ontwerp en beleid, onderzoeksverslag van Stichting Bouwhulp, maart 1986.

23. J.v.d.Brink, M.Liebregts en S.Lijmbach, 'Stadsvernieuwing: een kwestie van kijken', het voorwoord in 'Stedebouwkundige ruimte en vormgeving', een reader uitgebracht door Stichting Archicult, december 1985.

24. Bij de totstandkoming van deze lezing is gebruik gemaakt van inhoudelijk commentaar van P.Huijbregts.