

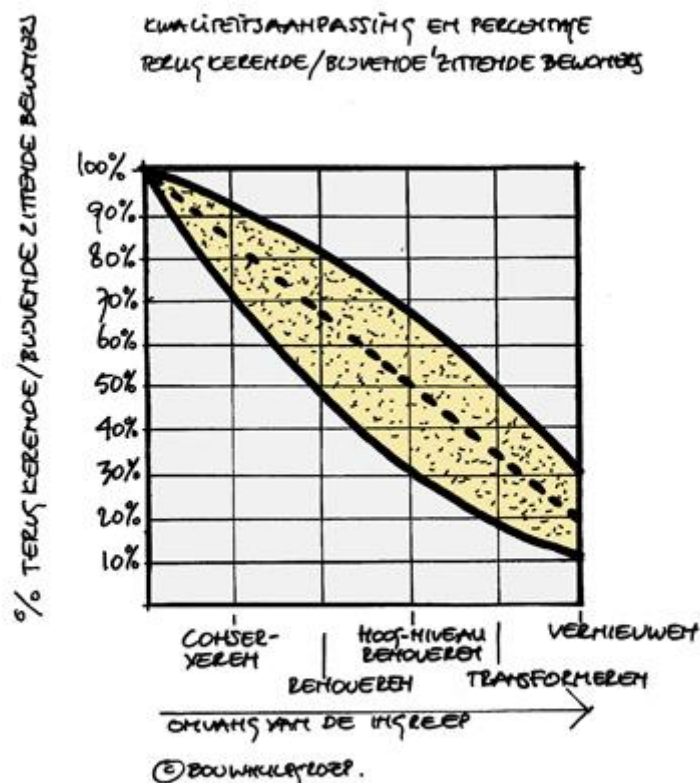
SLEUTELBEGRIPPEN BIJ KWALITEITSAANPASSING

1 juni, 2011 | door Martin Liebrechts

Essentie van woningaanpassing

Over allerlei afzonderlijke onderdelen van de kwaliteitsaanpassing van de woningvoorraad worden hele studies verricht en uiteenlopende verhalen verteld. De een weet het nog gedetailleerder dan de ander. Een van hen ben ik (soms). Het zijn vaak de oneliners die in dergelijke uiteenzettingen domineren. Onderhoud, comfort, energie, gezondheid etc. passeren dan het papier. Bij nader inzien allemaal maatschappelijke thema's, die niet afzonderlijk maar integraal een rol spelen bij de gewenste, te beschouwen exploitatieperiode. Het betreft allemaal afzonderlijke bijzaken, die pas gezamenlijk iets over de kwaliteit zeggen. De essentie van de kwaliteitsaanpassing is naar mijn mening simpeler en gaat het hierbij om drie hoofdkwesties (of sleutelbegrippen):

- Ingrep voor wie (doelgroep en vraag)?
- Ruimte en aanpassing (aanbod)
- Eenheid van handelen (woning, individu, ensemble, gemeenschappelijk).



Ingreep voor wie?

Het was een studiedag die ik enkele jaren geleden bijwoonde, deels als gastspreker. Niet mijn verhaal staat hier centraal, maar het relaas over een jaren durende herstructurering van een gebied. Geen middel was onbeproefd gelaten om het proces met de bewoners tot een succes te maken. En wat bleek aan het einde van het betoog? Dat wel 20 procent van de oorspronkelijke bewoners zijn teruggekeerd in de nieuwbouw. Lang heeft dit verhaal door mijn hoofd gespeeld. Alle registers worden procesmatig opengetrokken om 20 procent van de bewoners bij een transformatie of nieuwbouw te laten terugkeren. Als al deze ingezette middelen vooraf gebundeld zouden worden, zijn er dan niet andere, effectieve wegen te bewandelen om de sociale structuur te versterken?

Reeds uit de periode van de renovatie in de jaren tachtig van de vorige eeuw was bekend dat ca. 50 procent van de oorspronkelijke bewoners terug keert. Als drager van een 'buurtcultuur' geen slecht resultaat. In de praktijk geldt nu eenmaal de regel, hoe ingrijpender de kwaliteitsaanpassing, des te groter de verschuiving van doelgroep. De enige correctie op dit percentage is mogelijk als het gaat om een (collectief) particulier opdrachtgeverschap, ofwel ingeval de kwaliteitsaanpassing ook bijna persoonlijk wordt. De doelgroep moet dus bij ingrijpende aanpassingen niet altijd meer op de betreffende fysieke eenheid beschouwd worden, maar op het niveau van een buurt. Het gaat dan om structurele kwaliteitsaanpassing, die veelal voor een ander groep bestemd is en het woongebied sterker en stabiel moet maken.

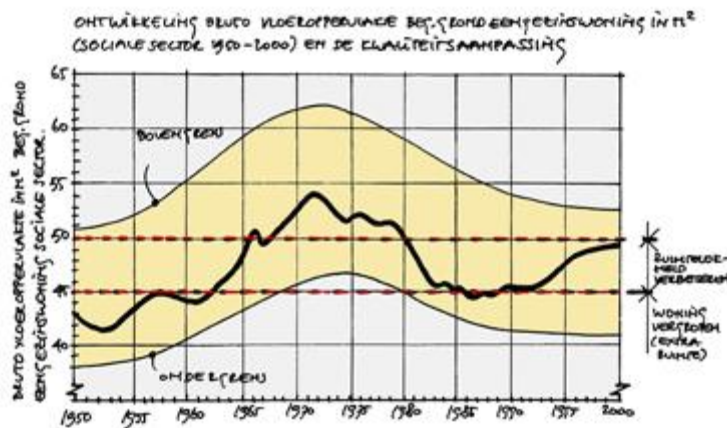
Ruimte en aanpassing

Ruimteaanpassing maakt renovatie veelal ingrijpend van karakter. De kunst is in een vroeg stadium te kunnen beoordelen wat de gewenste ruimteaanpassing is bij een langere beschouwings-/exploitatieperiode (dertig jaar of meer). Op het moment dat de periode vijftien jaar betreft, hoeven we qua ruimte bijna nergens aan te denken, hoogstens gaat het om het verplaatsen van het toilet of de douche. De huidige bewoners hebben nu eenmaal gekozen voor de beschikbare grootte van de woning.

Bij de aanpassing van de ruimte van de woning onderscheiden we drie invalshoeken/strategieën als het om de langere termijn gaat:

- Ruimte toevoegen (vergroten van de woning door uitbreiden of samenvoegen)
- Ruimtelijkheid verbeteren. Door het realiseren van visuele verbindingen of samenvoegen van ruimte om de belevingswaarde van de hele woning te verbeteren
- De beschikbare ruimte is voldoende. Soms is het nodig een kleine herschikking uit te voeren.

Voor de grondgebonden sociale huurwoning is voor de ontwikkeling van de grootte in de periode 1950-2000 een zonering aangegeven voor de te volgen strategie (zie de figuur).



De eenheid van handelen

Jarenlang waren het complex (boekhoudkundig) of de buurt de eenheid van handelen. Overzichtelijk en gedefinieerd door het verleden (ofwel door onze voorgangers). De zoektocht is in de eenentwintigste eeuw begonnen, om de nieuwe eenheid van kwaliteitsaanpassing te definiëren. Twee kaders bepalen het speelveld:

- De individuele woning. Zij vormt de basis voor de vraag op woningniveau en het antwoord op de vraag naar de 'serie van één'
- De stedenbouwkundige ruimtelijke eenheid (de straat, het blok of het ensemble/stempel). In elke stedenbouwkundige setting zal deze eenheid vastgelegd moeten worden om de gemeenschappelijkheid in kwaliteit te benoemen (beeldkwaliteit).

Juist het zoeken naar dit nieuwe evenwicht tussen woningniveau en gebiedsniveau, zal de kwaliteitsaanpassing het huidige decennium gaan bepalen.

Een nieuw perspectief

Op dit moment zitten we echter met elkaar in een overgangsfase. Jarenlang waren de boekhoudkundige eenheden de dragers voor de kwaliteitsaanpassing. Wat ooit de overheid had geformaliseerd als eenheid, verander je niet zomaar. Maar nu in de nieuwe tijd pogen we nieuwe kaders vast te leggen om het dagelijks handelen te sturen. Misschien brengt de bovengenoemde vraagstelling de nieuwe werkelijkheid dichterbij door antwoorden en ideeën van alle betrokkenen.