

KENNISBANK 2014

WONINGONDERHOUD EN OOG VOOR MILIEU VRAGEN OM INTEGRATIE

Auteur: Haico van Nunen, 18 augustus 2014

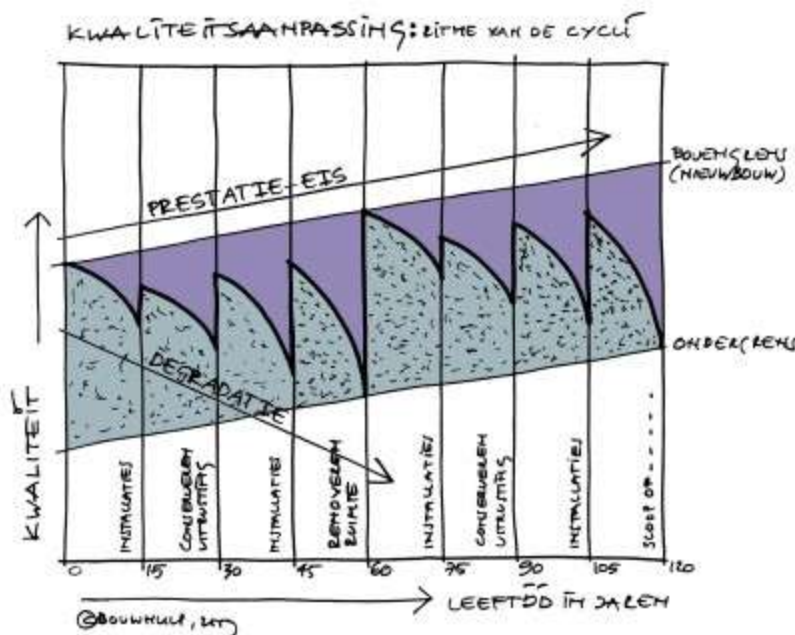
Iedere woning heeft haar eigen verhaal. Gebouwd vanuit een bepaalde gedachte om iemand te voorzien van woonruimte. Misschien door een particulier, om er zelf in te wonen, wellicht door iemand om er anderen in te huisvesten. Denk aan fabrikanten om hun arbeiders een plek te bieden, coöperaties, verenigingen of stichtingen vanuit hun maatschappelijke waarden en normen. Een klein deel van onze voorraad bestaat uit vooroorlogse woningen, maar het overgrote deel is van na de oorlog. Gebouwd in de wederopbouwperiode en vervolgens zijn deze woningen volgens de maten en de (economische) standaard van dat moment gebouwd (1). Sinds de woningen gebouwd zijn, hebben er al onderhoudsmaatregelen (of renovatie) plaatsgevonden. Ook daarin heeft iedere woning weer haar eigen verhaal. Voor wat betreft onderhoud en aanpassingen heeft iedere woning zijn eigen cyclus. Op hoofdlijnen is deze cyclus gelijk, maar de context, het verhaal van de woning, bepaalt de mogelijkheden die er zijn. Bij woningrenovatie gaat het dan ook om het begrijpen van het verhaal, zodat je het accommoderend vermogen van de woning kunt benutten.



Stapelen

Woningen zijn opgebouwd uit losse delen. Losse materialen die zijn verwerkt tot producten en componenten. Ieder onderdeel (product of component) van de woning heeft haar eigen vervangingsmoment (cyclus), maar het specifieke moment waarop echt iets móet gebeuren wisselt per woning. Het is afhankelijk van verscheidene factoren (2) en bovendien het moment waarop de keuze gemaakt wordt. Het is de kunst om te zien welke verbeteringen nodig zijn en op welk moment. Het strikt vasthouden aan (theoretische) geplande momenten is hierin weinig zinvol. Het gaat om het afwegen van de wensen van de huidige bewoners, in relatie tot de gewenste kwaliteit in de toekomst voor de nieuwe huurder, en als afgeleide daarvan voor de corporatie. Dat leidt er soms toe dat maatregelen niet worden uitgevoerd en pas bij mutatie worden gedaan. Het betreft de afweging tussen de korte en de lange termijn. De ingreep moet daarin niet bestaan uit losse maatregelen, maar juist uit een integrale

verbetering. Soms is het goed om weer even een inhaalslag te maken, kwaliteit weer op peil te brengen en de komende jaren een zekere exploitatie te hebben (3). Het brengt een zekere rust om dan vanuit de cyclus alles op een rij te zetten en het (planmatig) onderhoud vast te leggen. Hiermee is de koers uit te zetten voor een complex. De actuele situatie wordt dan toch wel weer door het verhaal van de woning bepaald. Bijvoorbeeld door de keuze voor planmatig werken of toch vraaggestuurd (4)?



Beheer, onderhoud en milieu

Bouwen is één, behouden is een tweede. De professionele beheerder, of het nu een corporatie, belegger of fonds is, heeft twee taken. Enerzijds het technisch onderhoud, zodat de woningen fysiek blijven voldoen. Anderzijds het technisch beheer van de woning. Zorgen dat alles in, aan en om de woning goed verloopt, zoals contracten, veiligheid en omgeving, maar ook de zorg bij calamiteiten. Van oudsher waren dit de twee taken. Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van taken van gemeente naar corporatie. Dit wordt langzaam weer teruggedraaid nu corporaties hun focus leggen op de primaire taak, huisvesten. Er komt echter een taak bij. Bij alles wat gedaan wordt, wordt het milieu steeds belangrijker. In eerste instantie vanuit energiebesparing. Dit is momenteel een dusdanig maatschappelijk thema dat daar bij onderhoud en beheer minimaal aandacht voor moet zijn en vaak zelfs de aanleiding vormt voor de verbeteringen. Maar ook richting materiaalgebruik en gezondheid wordt steeds meer verwacht van de bouwsector. In nieuwbouw is de materiaalbeoordeling verplicht, bij renovatie zal dit op termijn ook wel komen.

Het verhaal van de woning legt de basis voor de onderhoudscyclus. Gebruikte materialen, gerealiseerde kwaliteit en wijze van gebruik bepalen de eerste vervangingsmomenten. Daarna wordt het heel gedifferentieerd. Ieder verhaal resulteert in een eigen beeld zien. Als opgave kun je kiezen om je eigen nulpunt te bepalen (inhaalvraag) en vandaaruit verder gaan. Of ervoor kiezen om de verhalen te leren kennen en te benutten. Welke woning is waarvoor geschikt? In beide gevallen gaat het om het maken van een keuze. Een keuze waarin beheer en onderhoud worden afgezet tegen beleid en visie. Dat geheel, in combinatie met de maatschappelijke verantwoordelijkheid die we gezamenlijk hebben, (milieu) vormt de grondslag voor levensduurdenken (5).

Bronnen/verwijzingen:

- (1) 'Essay, de toekomst van de woningvoorraad', Martin Liebrechts en Haico van Nunen april 2014
- (2) Negen invloedfactoren voor de levensduur van een product worden vermeld in 'Assessment of the Sustainability of Flexible building. The Improved Factor Method: service life prediction of buildings in the Netherlands, applied to life cycle assessment, Haico van Nunen, 2010.
- (3) BouwhulpGroep heeft een onderhoudsmodel ontwikkeld op basis van een inhaalvraag en daarbij behorende onderhoudscycli om snel een beeld te krijgen van de toekomstige onderhoudsbehoefte.
- (4) 'Meer bewonerstevredenheid, minder techniek', Haico van Nunen, kennisbank bestaandewoningbouw 27 november 2013
- (5) Levensduur-denken is een weblog, dat zich richt op het speelveld van onderhoud, beheer en milieu. Een diversiteit aan artikelen is daar terug te vinden, met als centrale thema de wijze waarop de bestaande bouw zich in de toekomst zal ontwikkelen.