

# REFLECTIE

## De cultuur van het wonen

mei 2003



**Bouwhulp**  
Groep



**WONEN IN DE TIJD**  
herstructurering van 143 woningen van de  
mijnwerkerskolonie 'Laurentiusplein en  
omgeving' te Voerendaal, in opdracht van  
Woningstichting Voerendaal (1999-2004)

**NIEUWBOUW IN VEGHEL**  
nieuwbouw van seniorencomplex 'Peppelhof'  
te Veghel, in opdracht van Woonbelang  
Veghel (1996/1999)

**BIJPLAATSEN LIFT IN  
PORTIEKWONINGEN IN TILBURG**  
een renovatieplan voor het woningcomplex  
'Karmelietenstraat en omgeving' te Tilburg,  
ontwikkeld in opdracht van TBV wonen  
(1999-2001)

**CASCO-RENOVATIE IN VOERENDAAL**  
een schilrenovatie voor 68 woningen van de  
mijnwerkerskolonie 'Laurentiusplein en  
omgeving' te Voerendaal, in opdracht van  
Woningstichting Voerendaal  
(2002-2003)

**BALKONVERGROTING IN VLAARDINGEN**  
een onderdeel van de gedifferentieerde  
aanpak van 520 PLN-galerijflats (17 blokken),  
in opdracht van Waterweg Wonen (1998-  
2002)

**SCHILRENOVATIE IN ARNHEM**  
een schilrenovatie van 72  
eengezinswoningen, gelegen aan 'de  
Hakfortlaan en omgeving', in opdracht van  
Portaal Arnhem/Nijmegen  
(2001-2002)

**IN HOLLAND STAAT EEN HUIS**  
een onderzoek naar de  
toekomstmogelijkheden van 750  
eengezinswoningen in Alkmaar, in opdracht  
van Perspectief Overdie Schermereiland  
(2002)

## INLEIDING

WONEN EN VERANDERING

2

## WONEN IN DE TIJD

4

## MOOI IN EENVOUD

ARCHITECTONISCHE SAMENHANG

8

NIEUWBOUW IN VEGHEL

9

BIJPLAATSEN LIFT IN PORTIEKWONINGEN IN TILBURG

10

CASCO-RENOVATIE IN VOERENDAAL

11

BALKONVERGROTING IN VLAARDINGEN

12

PUIVERVANGING IN ARNHEM

13

## IN HOLLAND STAAT EEN HUIS

14

## DE VRAAG IN DE TIJD

VAN STADSVERNIEUWING NAAR HERSTRUCTURERING

18

Een of twee keer per jaar verschijnt Reflectie, de periodiek van de Bouwhulp Groep, om de klanten en contacten een beeld te geven van onze activiteiten. Onze bespiegelingen pogen elke keer een lijfspreuk mee te geven. De afgelopen jaren zijn er uiteenlopende nummers verschenen, o.a. Bouwen en wonen à la carte, Vormgeven aan het imago van het wonen, Van wijk tot kast, Van tuinstad tot IFD. Zo krijgt eenieder een beeld van de veranderingen en vernieuwingen, waarmee de Bouwhulp Groep actief is. Uiteindelijk is adviseren een bijdrage leveren aan de gewenste veranderingen vanuit een gedegen expertise. In dit nummer staat de cultuur van het wonen centraal. Hierbij gaat het om de veranderingen in het gebruik en de aanpassingen die het vraagt, ingebed in het wonen van alledag.

Teksten en illustraties Bouwhulp Groep  
Redactie Martin Liebregts en Sandra Arts

Bouwhulp Groep  
Postbus 2133  
5600 CC Eindhoven

Kantooradres  
Insulindelaan 124  
5613 BT Eindhoven

Tel. 040 244 57 58  
Fax 040 244 11 90

www.bouwhulp.nl  
info@bouwhulp.nl

WONEN EN VERANDERING

De afgelopen eeuw heeft het wonen grote veranderingen ondergaan. De ruimte per persoon is sterk toegenomen. Bewoonden voorheen gewoonlijk tien tot vijftien personen een woning, nu is vijf personen al een uitzondering. Zo ook heeft het comfort van een woning een hoge vlucht genomen.

Wonen is niet meer alleen iets functioneels, maar geeft mede uitdrukking aan je identiteit en imago. Zo is de keuken meer dan koken, zowel qua uitrusting als uitstraling. De twintigste eeuw laat de ontwikkeling zien van volkshuisvesting en vervolgens (massa-)woningbouw naar individueel wonen (lifestyle).

Deze veranderingen hebben consequenties voor de eisen die aan een woning gesteld worden, de vorm die eraan gegeven wordt en de processen waarin aanpassingen plaatsvinden.

Verandering in het wonen

De woning is de meest zekere plaats in het bestaan van mensen. Het is de plek die men binnen grenzen naar eigen behoefte en inzicht kan inrichten. Veranderingen, zeker als die van buitenaf komen, zijn in eerste instantie een bedreiging. Als de woning niet had voldaan, was men meestal wel verhuisd. Dat is dan ook een voortdurend terugkerend dilemma als de woning of buurt ingrijpend aangepakt wordt. Op dat moment komen andere eisen om de hoek kijken, die verband houden met de exploitatie voor de langere termijn.

De cultuur van het wonen is meer dan een modeverschijnsel of de waan van de dag. Niet alleen de stenen bepalen de kwaliteit van het wonen, maar ook de burens, het duivenhok, de zelfaangebrachte keukens. Ingrijpen in de woonsituatie vereist begrip, zonder dat dit de oplossing kan bepalen.

Een beeld van verleden, heden en toekomst

Het aardige aan bestaande buurten en steden is dat ze een verleden hebben. Elke toevoeging of verandering aan het bestaande krijgt zijn bijzondere betekenis binnen de context. De tijd wordt leesbaar en omringt ons. Niet de op zichzelf staande boom, het bijzondere architectonische geveltje of het aanwezige straatprofiel bepalen de waarde, maar de samenhang ertussen.

Architectuur is een beeld van haar tijd en poogt tegelijkertijd door zorgvuldigheid tot en met het detail tijdloos te zijn. Iedereen weet dat een woning geen eindbeeld kent, maar voortdurend aangepast moet worden aan de behoefte in de tijd.

Herstructureringsprocessen

Veranderingsprocessen zijn ingewikkeld. Zeker als eisen, wensen en belangen van de diverse betrokkenen sterk uiteenlopen. Wil zo'n proces in een buurt of wijk succesvol zijn, dan moet er vertrouwen zijn en een grote mate van enthousiasme om dit te kunnen realiseren. Een open en inzichtelijk communicatieproces kan dit ondersteunen. Omdat de huidige en toekomstige kwaliteit en de inzet van de financiële middelen de basis vormen voor de te nemen beslissingen, is het van belang dat alle participanten hier inzicht in krijgen. Startpunt ligt bij de beoordeling van het bestaande, de aanwezige knelpunten en potenties.

In deze Reflectie worden de bovengenoemde thema's geïllustreerd met voorbeelden:

- De mijnwerkerskolonie in Voerendaal laat de ontwikkelingen in de tijd zien en demonstreert de dilemma's bij de aanpak;
- 'Mooi in eenvoud' omvat voorbeelden van de architectenpraktijk van de Bouwhulp Groep;
- 'In Holland staat een huis' laat een van de hulpmiddelen zien, die Bouwhulp Groep gebruikt om herstructureringsprocessen te ondersteunen.

1900										1900
1950										1950
2000										2000
	huishoudensgrootte	plattegrond	wonen/zitten	koken	slapen	baden	toilet	buitenruimte	vrije tijd	mobiliteit



## WONEN IN DE TIJD

Het verleden van elke buurt is een stukje van de geschiedenis van de Nederlandse wooncultuur. Het laat veranderingen en aanpassingen zien, die in de tijd zijn uitgevoerd om een antwoord te geven op de zich wijzigende woonbehoefte. De mijnwerkerskolonie Laurentiusplein e.o. te Voerendaal is een aardig voorbeeld van wat de tijd met een buurt doet. De 143 woningen zijn in de periode 1915-1921 gebouwd en ontworpen door J. Stuyt, de eerste woningbouwarchitect van Limburg.

### Woongeschiedenis

Niet alleen de bewoners zijn in de loop der tijd veranderd, ook de omgeving, de woningen en het gebruik hebben grote wijzigingen ondergaan. Tot circa 1930 beschikten de woningen niet over een eigen wateraansluiting. Tot dan toe was de pomp op het pleintje de gemeenschappelijke watervoorziening. De bestrating bestond aanvankelijk uit steenslag, maar de aanleg van de riolering in de direct naoorlogse periode heeft ook dit beeld gewijzigd. De straten zijn toen tegelijkertijd van klinkers voorzien. Vijftig jaar na de bouw bleek dat de indertijd riante woningen niet meer volledig voldeden aan de eisen van die tijd. Begin jaren vijftig werd de eerste provisorische douche in de berging aangebracht, om aan deze eisen enigszins te voldoen. De grote omslag kwam in de zeventiger

jaren. Door de renovatie werd de uitrusting van de woningen (keuken, douche, toilet, verwarming) op een algemeen aanvaardbaar peil gebracht. De bestaande aanbouwen werden vervangen door een aanbouw met een plat dak, met daarin een badkamer, keuken en toilet. Ook werden er nieuwe grotere bergingen geplaatst. De karakteristieke rode keramische pannen werden vervangen door grijze betonpannen en de gesloten gevels werden opengebrouwen. De lichttoetreding van de vensters werd vergroot door het verwijderen van de kozijnindelingen. De periode daarna hebben de bewoners door allerlei aan- en bijbouwen gepoogd de ruimtelijke tekortkomingen van de plattegrond te compenseren. Geleidelijk heeft ook hier de auto bezit genomen van de straat. Vooral het pleintje heeft zijn oorspronkelijke schoonheid volledig verloren. Tot in de zestiger jaren

stonden er acht grote bomen en was het plein afgezet met buxushagen met in het midden een bloemperk. In de loop der jaren is de auto gaan overheersen. Ook het gebruik en beeld van de tuinen zijn in de negentig jaren van het bestaan veranderd. De achterzijde van de woningen had tot de vijftiger jaren een volledig open karakter. Men kon vrij over de tuinen uitkijken. De tuin was vooral bestemd voor het telen van groenten. Geleidelijk aan zijn de tuinen meer en meer in het teken van de hobby komen te staan: duivenhokken, voliëres en knutselruimten. Na de renovatie in 1978 zijn er steeds meer garages achter in de tuin geplaatst. Nu is dat bijna in driekwart van de woningen het geval. Ondanks de veranderingen in de afgelopen decennia wordt de buurt nog steeds voor een groot deel bewoond door mensen die er geboren zijn.

De heer Erven, 80 jaar:  
*'Mijn moeder heeft zeventien kinderen gekregen. Hiervan hebben er elf het overleefd. Uiteindelijk woonden we met deze kinderen, onze ouders en een tweelingbroer van mijn moeder op Laurentiusplein 11.'*



oorspronkelijke situatie



huidige situatie



toekomstige situatie



De heer Hermkens, 87 jaar:  
'Als inwoner van Hoensbroek was het moeilijk om in Voerendaal aan een woning te komen. Via via is het gelukt.'



De heer Veldman, 72 jaar, en zijn vrouw:  
'Het pleintje was vroeger bijzonder mooi en een genot om naar te kijken: bomen, buxushagen en bloemperken, zonder auto's.'

**Ruimte voor de toekomst**

Zoals de woongeschiedenis laat zien, heeft de kolonie veel kleine en grote aanpassingen ondergaan. Bij de huidige aanpak is ervoor gekozen niet de uniformiteit, maar de differentiatie centraal te stellen, vanuit de woonbehoefte op korte en langere termijn in Voerendaal.

Niet woonwensen van de zittende bewoners is in dit geval het doel, maar de maatschappelijk te huisvesten doelgroepen. Voor de 143 eengezinswoningen heeft dat tot de volgende aanpak geleid:

- 17 woningen worden gesloopt en vervangen door 24 seniorenwoningen;
- 68 woningen hebben een grootonderhoudsplan gekregen. Dit biedt de mogelijkheid om op een termijn van vijftien jaar opnieuw het aanbod tegen het licht van de vraag te houden;

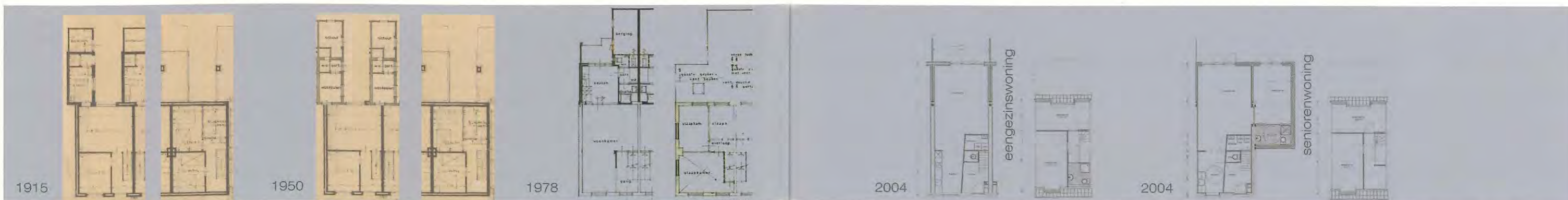
- 35 woningen zijn geschikt gemaakt voor de verkoop. Het casco is hierbij grondig aangepakt;
- 23 woningen, gelegen op het pleintje, worden hoogwaardig aangepakt, met realisatie van 8 seniorenwoningen. Hier is sprake van een hoogniveaurenovatie in een monumentaal jasje.

Alle plannen worden gerealiseerd binnen een vooraf vastgesteld beeldkwaliteitsplan, waarbij de cultuurhistorische waarde van de buurt een prominente plaats heeft gekregen.

**Opnieuw ordenen**

De geschiedenis - van bijvoorbeeld deze mijnwerkerskolonie - laat zien dat er in de tijd voortdurend aanpassingen plaatsvinden. De overheid, de eigenaar of de bewoner neemt

hier toe het initiatief. Ondanks het feit dat mensen zeer verknocht kunnen zijn aan de plek, veranderen de behoeften voortdurend. Zo willen mensen meer individuele ruimte, nemen vrije tijd en hobby's een steeds belangrijkere plaats in, worden de comfort-eisen steeds hoger en is de auto een niet meer weg te denken fenomeen. Als aan deze eisen en wensen niet tegemoet gekomen wordt, probeert ieder voor zich een antwoord te verzinnen door eigen aanpassingen of door te kiezen voor een andere woning. Renovatie zal een antwoord moeten geven op de nieuwe eisen met behoud van de oorspronkelijke, historische gegroeide kwaliteit en waarde.



## ARCHITECTONISCHE SAMENHANG

In het architectenwerk van de Bouwhulp Groep zijn enkele thema's te onderscheiden, die verband houden met de architectonisch benadering van ons bureau. Te onderscheiden zijn:

- *Van geheel naar detail.* Met andere woorden, de samenhang van het ontwerp;
- *Autonome toevoeging* en de verfraaiing van het totale beeld;
- *Herstel van verminkingen*;
- *In de geest van het bestaande*
- *Verluxen*: ruimte voor een fijnere detaillering.

### **Van geheel naar detail**

In tegenstelling tot de bestaande woningbouw biedt nieuwbouw meer mogelijkheden om vanuit een eigen visie een doorwerkte samenhang aan te brengen tussen het geheel en het detail. In het voorbeeld van Veghel is transparantie van de gemeenschappelijke ruimte (atrium, trappenhuis e.d.) het ontwerpuitgangspunt. Om dit te ondersteunen is er bijvoorbeeld een trap ontworpen, die qua vorm en materiaal daarbij past.

### **Autonome toevoeging**

De Nederlandse naoorlogse woningbouw wordt gekenmerkt door soberheid. Bij toevoegingen moet ervoor gezorgd worden dat de intrinsieke kwaliteit van het bestaande gehandhaafd blijft. Om dit te bewerkstelligen, kan er gekozen worden om de vereiste uitbreiding enigszins los te koppelen van het bestaande. Door deze autonome toevoeging kan het totaal een nieuwe kwaliteit krijgen. Een voorbeeld hiervan is de toevoeging van een lift/trappenhuis.

### **Herstel van verminkingen**

Door onderhoud en renovaties is er in de zeventiger en tachtiger jaren veel kapot gemaakt aan de oorspronkelijke, architectonische kwaliteit van bestaande woningen. Een van de huidige opgaven is bij een nieuwe aanpak te bekijken hoe deze verminkingen uit het verleden hersteld of verzacht kunnen worden. De mijnkolonie in Voerendaal is zo'n voorbeeld.

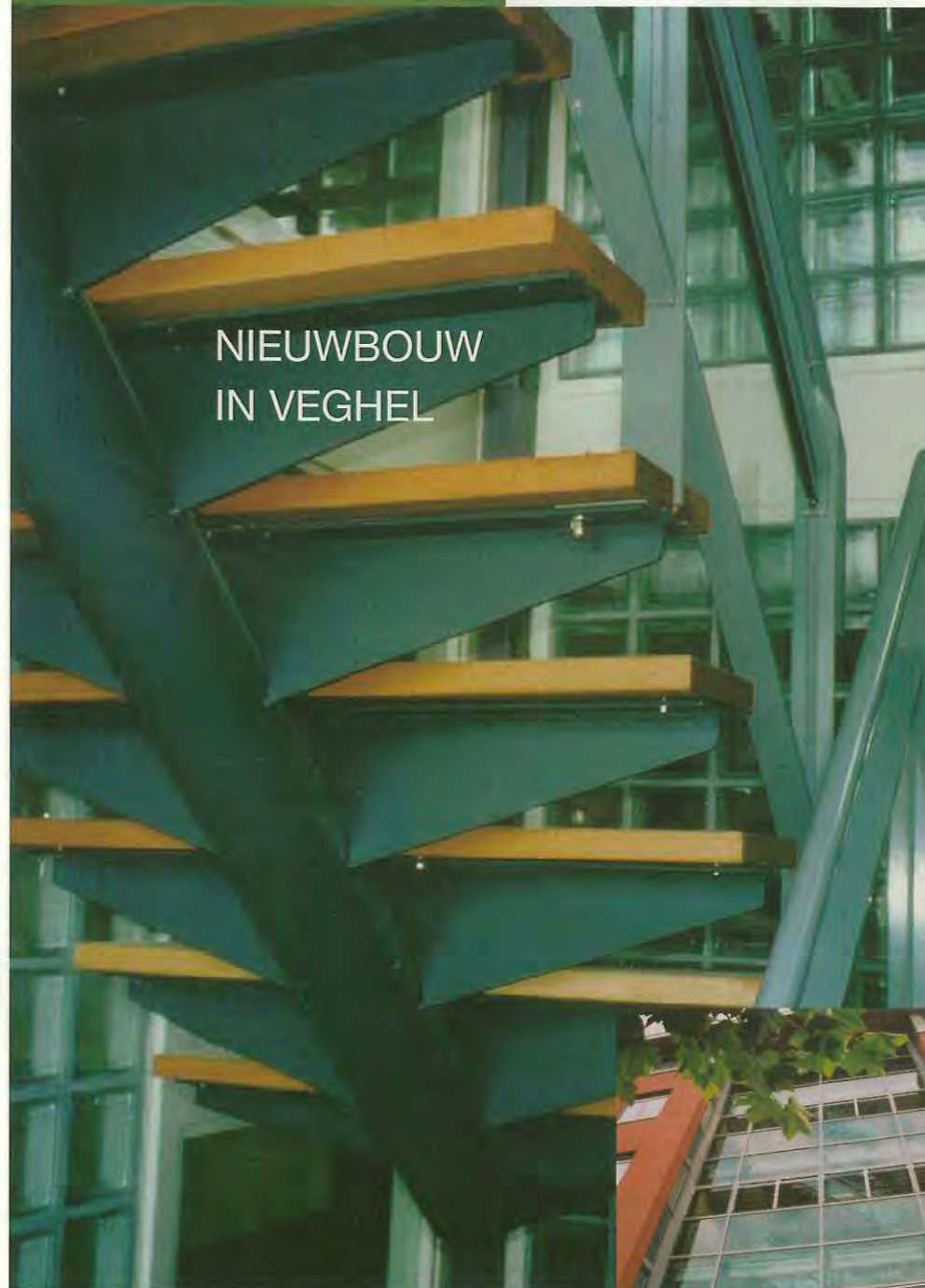
### **In de geest van het bestaande**

De meeste woongebouwen zijn in het verleden met weliswaar beperkte middelen zorgvuldig ontworpen. De bouw eind zestiger en begin zeventiger jaren vormt hierop misschien de uitzondering. Kwantiteit en kosten hebben de bouwproductie toen sterk overheerst. Deze periode wordt ook wel aangeduid met 'aannemersbouw': goede plattegronden in uiterst sobere gebouwen.

Indien er dus sprake is van eigen kwaliteit, zal hier zorgvuldig mee omgegaan moeten worden. Een van de oplossingen is in de geest van het bestaande te ontwerpen, zonder historiserend te zijn. Het voorbeeld van de balkonvergroting past in deze benadering. Bij keuze van constructie en materialen is een relatie gelegd met het oorspronkelijke ontwerp.

### **Verluxen**

De massawoningbouw uit het verleden vraagt in het heden om meer luxe en eigen identiteit. Door verfijnde detaillering en toevoeging van ornamenten kan het geheel een nieuwe uitstraling krijgen



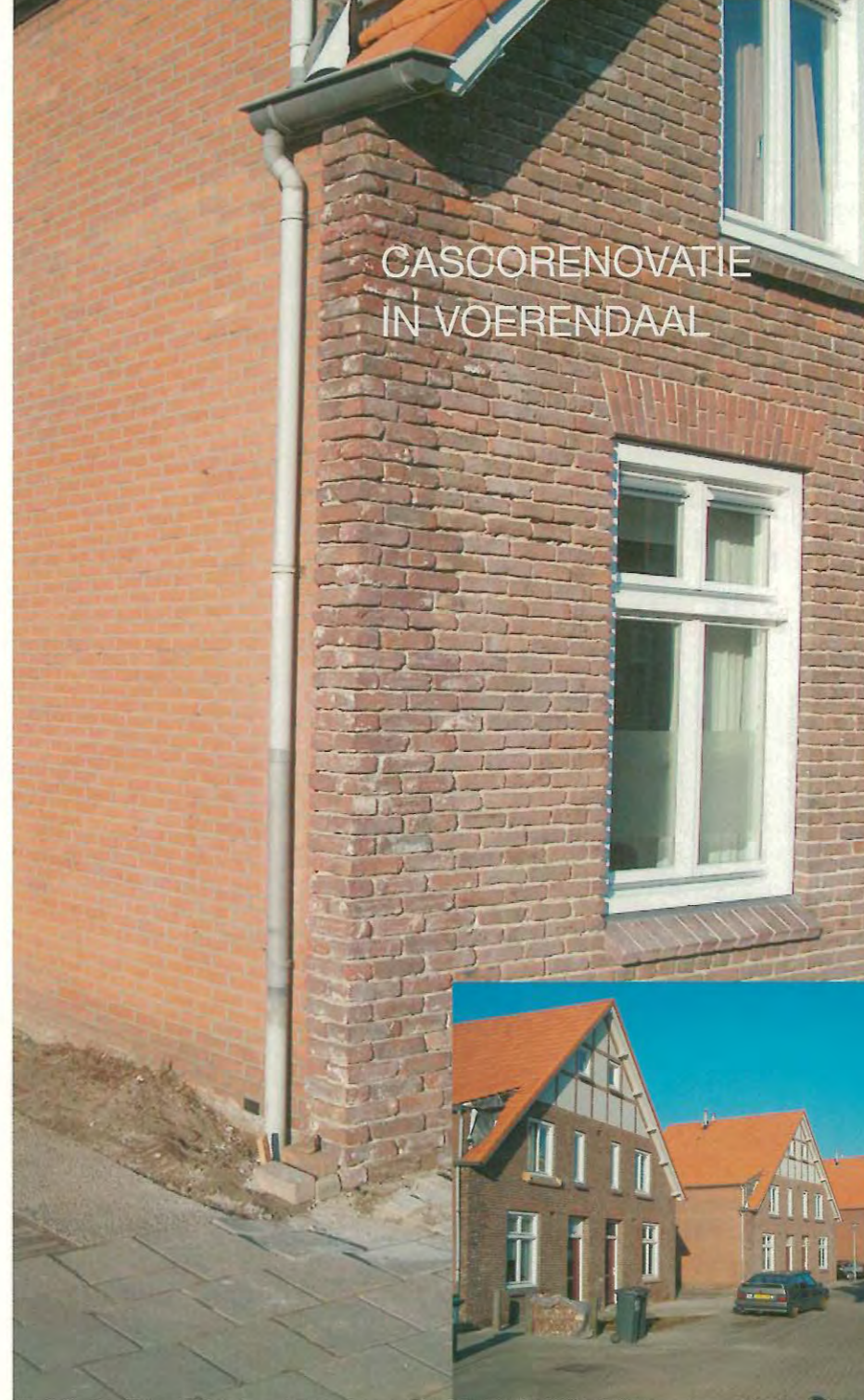
behoud van de ruimtelijkheid  
accentueren van de slankheid  
van het element



BIJPLAATSEN LIFT IN PORTIEKWONINGEN  
IN TILBURG



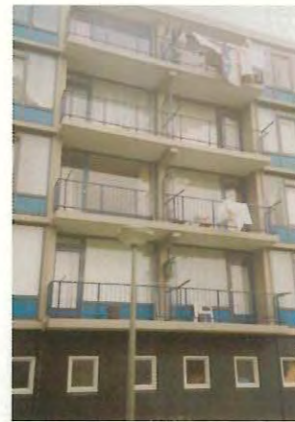
toevoegen van extra kwaliteit  
transparantie en eenvoud  
versterking van het bestaande  
nieuw en oud als zodanig lees-  
baar



CASCORENOVATIE  
IN VOERENDAAL



behoud en herstellen van het  
cultuurhistorisch relict  
verzachten van in het verleden  
aangebrachte verminkingen  
leesbaar maken van oorspron-  
kelijke ontwerputgangspunten



BALKONVERGROTING  
IN VLAARDINGEN



bruikbaarheid van de  
buitenruimte  
de toevoeging geïntegreerd in  
het geheel



het doorbreken van de unifor-  
miteit en massaliteit met  
behoud van de eenheid  
eenvoud in kleur en materiaal



SCHILRENOVATIE  
IN ARNHEM







IN HOLLAND STAAT EEN HUIS

Zeventig procent van de Nederlandse woningvoorraad bestaat uit eengezinswoningen, die gebouwd zijn in een economische periode met weinig ruimte. Zowel de grootte als het comfort zijn beperkt. Veelal gaat het om rijtjeswoningen: het handelsmerk van Nederland. De toekomstige aanpassingen van deze woningen is een van de grotere maatschappelijke opgaven. De behoefte aan meer kwaliteit zal de bewoner binnen de bestaande woning willen realiseren, zoals

dat ook in het verleden plaatsvond (van wevershuisje tot Yuppenoptrek). De mogelijkheden van de eengezinswoningen zijn groot. De individuele kavel vormt de basis voor uiteenlopende wijzigingen. De bestaande stad laat het ons dagelijks zien. Echter wat mogelijk is, is nauw verbonden met de kwaliteit van het bestaande en de wensen voor de toekomst. Om de kansen hiervoor in de bestaande voorraad te vergroten en om te zetten in oplossingen, moet er een proces op gang gebracht worden.

**De vraag gaat aan het antwoord vooraf**

Een opendeur zal iedereen zeggen. Natuurlijk gaat de vraag aan het antwoord vooraf. Toch is de praktijk het hier niet altijd mee eens. Vaak wordt gestart met een



oplossing alvorens alle mogelijkheden worden onderzocht tegen het licht van de vraag. Juist voor de bestaande woningbouw en wijken - al of niet in combinatie met herstructurering - is het van belang dat via open processen er ruimte ontstaat om de verschillende vragen te stellen en vervolgens in samenspraak met betrokkenen naar de mogelijke oplossingen te zoeken. Om een dergelijke procesmatige manier van werken te ondersteunen, zijn er zowel ten aanzien van de kwaliteit als de kosten methoden en/of hulpmiddelen nodig. De essentie van deze methoden moet zijn dat ze derden inzicht in de knelpunten, potenties en consequenties geven. Zo kan het proces een zoektocht worden naar mogelijke, zinvolle oplossingen.



De wijk Overdie te Alkmaar is de laatste vijftig jaar uitgebreid van lintbebouwing langs een lijnbaan tot de huidige grootte van ca. 3.600 woningen. Vijftig procent daarvan bestaat uit eengezinswoningen, die vooral in de vijftiger en zestiger jaren zijn gebouwd. Gezien het eenzijdige aanbod en de ontwikkelingen op de Alkmaarse woningmarkt betekende stilstand achteruitgang.

Alle maatschappelijke partijen (gemeente, corporaties, bewonersorganisaties) hebben sinds 1998 de handen ineengeslagen om gezamenlijk te bekijken welke sociale en fysieke maatregelen nodig zijn om op termijn een prettige en duurzame wijk van Overdie te maken om in te wonen en te werken.

In de afgelopen jaren is er eerst een integraal wijkontwikkelingsperspectief opgesteld, dat binnenkort uitmondt in een integraal plan.

**Op zoek naar de mogelijkheden**

Door de Bouwhulp Groep is een methode ontwikkeld om in een vroeg stadium inzicht te verschaffen in de knelpunten en mogelijkheden van woningen. Beide aspecten zijn onlosmakelijk verbonden met de bestaande kwaliteit in relatie tot de doelgroep en het tijdsperspectief (vraag).

Bij elk begin van een proces moeten er op basis van beperkte gegevens verstrekende beslissingen genomen worden. Om dit te kunnen doen, is allereerst kennis en ervaring vereist. De jarenlange expertise van de Bouwhulp Groep vormt hiervoor het uitgangspunt. Maar voor het inzichtelijk verloop van processen is de toverkunst van een expert niet toereikend.

Daarom is door de Bouwhulp Groep de matjes-methode ontwikkeld. Met behulp van uiteenlopende referentiewaarden worden de



bestaande knelpunten en mogelijkheden zowel ten aanzien van de kwaliteit als kosten in beeld gebracht. Een onderdeel hiervan vormen de functionele gebruiksmatjes, die gerelateerd zijn aan woonactiviteiten, doelgroep en exploitatieperiode (15, 25, 40 en 50 jaar). Met deze matjes is aan te geven wat de knelpunten zijn van de huidige woning en wat de consequenties van mogelijke aanpassingen zijn. Bijvoorbeeld moet de plattegrond op vertrek-, verdieping-, travee- of woningniveau gewijzigd worden. Door deze beoordeling te koppelen aan kostenkengetallen, worden ook de financiële consequenties in kaart gebracht.

**Resultaat in tijdsperspectief**

Aanpassen van de voorraad kost geld. Maar dat gegeven is niet het belangrijkste. Vooral



doorslaggevend is wat de mogelijke opbrengsten zijn. Hierbij gaat het om een beoordeling van de risico's in de tijd. Uiteindelijk bepaalt dat of winst of verlies gerealiseerd wordt. Het resultaat in relatie tot de (maatschappelijke) vraag bepaalt mede de keuze van de oplossing. Het doorrekenen van de verschillende oplossingen bij verschillende uitgangspunten (stichtingskosten, rente, inflatie, huuropbrengsten en variabele exploitatielasten) laat ons in een vroeg stadium van het proces zien wat de financiële risico's zijn.

Een onderdeel van het integraal plan is de beoordeling van de bestaande eengezinswoningen op kwaliteit en toekomstmogelijkheden. Deze beoordeling vindt plaats binnen de vooraf geformuleerde doelstellingen:

- De bestaande eenzijdigheid van de woningvoorraad moet worden teruggebracht;
- De woningvoorraad moet aansluiten bij de behoefte van de huidige en toekomstige bewoners. Bewoners moeten een wooncarrière in de wijk kunnen maken;
- Voorkomen moet worden dat in (delen van) de wijk zodanige concentraties van huishoudens met een zwakke sociaal-economische positie ontstaan dat de leefbaarheid verslechtert.

De methode die hier omschreven staat, is toegepast bij de advisering in de wijk Overdie.



## VAN STADSVERNIEUWING NAAR HERSTRUCTURERING

De afgelopen decennia is de praktijk van bouwen en wonen sterk in beweging geweest. Stonden in de zeventiger jaren kwantiteit en betaalbaarheid boven aan de agenda, nu is kwaliteit het sleutelwoord geworden. In deze Reflectie pogen we in grote stappen terug te kijken vanuit onze eigen betrokkenheid. Het beeld dat hier gegeven wordt is niet compleet, maar zegt wel iets over de positie en opvattingen van de Bouwhulp Groep gedurende haar bestaan.



## Van buurt naar stad

In de zeventiger jaren stond bouwen voor de buurt centraal. Op het hoogtepunt van de massawoningbouw werd duidelijk dat de bestaande woningvoorraad ook een minimale kwaliteit moest bezitten en dat die kwaliteit in eerste instantie gewaarborgd moest worden voor de zittende bewoners. De verandering die aangebracht moest worden, lag op het niveau van de buurt. Geleidelijk is de schaal - waarop gestreefd wordt naar goede en leefbare situaties te komen - uitgebreid naar de wijk en de stad. Uiteindelijk bepaalt een groter geheel of er van een goede woon- en leefsituatie sprake is.



## Van kosten naar kwaliteit

Betaalbaar bouwen is nauw verbonden met participanten. Om hier invulling aan te geven, is het van belang dat tijdens het planproces duidelijk is waaraan de middelen besteed worden. Juist in de stadsvernieuwing, met directe bemoeienis van uiteenlopende partijen, is een start gemaakt om processen op dit punt inzichtelijk te maken en de kosten te verbreden van stichtingskosten naar exploitatiekosten. Ofschoon dit vraagstuk nog altijd speelt, krijgt de toekomstige kwaliteit een dominantere rol. Eerst de kwaliteit, dan de kosten. De middelen zijn nu eenmaal beperkt en moeten zo goed mogelijk ingezet worden.



## Van uniform beheer naar differentiatie

De periode dat beheerders streefden naar uniformiteit en minimaliseren van de onderhoudskosten ligt nog vers in het geheugen. Onderhoudsplanningen maakten iedereen extra bewust van het feit dat woningen niet alleen gebouwd, maar ook instandgehouden moesten worden. Tevens is echter de afgelopen jaren duidelijk geworden dat een Trabant van kunststof niet het antwoord is op de vereiste toekomstwaarde van woningen. Er ontstaat dan ook steeds meer ruimte om te zoeken naar de gewenste kwaliteitsdifferentiatie per situatie.



**Van bewoner naar doelgroep**

De bewoner bestaat niet meer. Op de woningmarkt zijn uiteenlopende doelgroepen met de bijbehorende lifestyle te onderscheiden. Omdat nu gebouwd wordt voor de toekomst, is het van belang dat er ruimte bestaat voor aanpassingen in de tijd. Juist het onderzoek naar de vereiste kwaliteit op termijn moet ervoor zorgen dat er ook in de toekomst passende ruimte is voor het wonen.

bewoners

doelgroep

**Van inspraak naar proces**

De grootste verandering van de afgelopen decennia is die van mondige bewoner naar kritische woonconsument geweest. De behoefte van de bewoner om op zijn eigen wijze inhoud te geven aan het wonen neemt nog steeds toe. In de zeventiger jaren stond bewonersinspraak centraal en de bijbehorende emancipatie. Er was duidelijk sprake van een gemeenschappelijk belang en oplossing. Op dit moment hebben we steeds meer te maken met individuele kritische consumenten. Niet iedereen wil hetzelfde. Er ontstaat een grote differentiatie in wensen en ambities. De aanpak van herstructurering en het realiseren van verandering stelt nieuwe eisen aan de invulling van de processen. Collectief draagvlak moet gecombineerd worden met een individuele benadering op maat.

inspraak

proces



Als bureau zijn we een onderdeel van die ontwikkelingen. Via deze periodiek pogen we een of twee keer per jaar enige reflectie toe te passen op de waan van de dag. Het bewuster onderkennen van deze ontwikkelingen en het innemen van een standpunt geeft de dagelijkse adviespraktijk een eigen en herkenbaar gezicht.

