

Voorbeeldproject bij Vijf maal Vijf-activiteiten

REEDS VEERTIG JAAR **NA AANLEG** **STADSVERNIEUWING NODIG** **IN OVERSCHIE**

LIA DE LANGE



Na-oorlogse woningbouw nu al ernstig verpauperd. Foto: Martijn Gallenkamp

Met een driedaagse Week van de Volkshuisvesting in november jongstleden is het doek gevallen voor Vijf maal Vijf, een in 1987 opgerichte landelijke werkgroep die zich zorgen maakte over de kwaliteit van de volkshuisvesting en van het wonen in de jaren negentig. Gedurende twee jaar heeft Vijf maal Vijf met lezingen, de begeleiding van projecten en een slotmanifestatie in de Vertrek- en aankomsthal van de Holland-Amerika-lijn speldeprikken uitgedeeld aan direct en indirect betrokkenen bij het bouwproces. Inzet: de kwaliteit van volkshuisvesting en stedebouw in de jaren negentig.

Tussen alle kritische geluiden dreigt de relativering van dit alles in het niet te vallen, maar toch is die er. Vijf maal Vijf wijst er in één van de tijdens de slotmanifestatie gepresenteerde publicaties¹ op dat het met de Nederlandse volkshuisvesting in vergelijking met de ons omringende landen zo beroerd nog niet is gesteld. Toch leidde de gedeelde onvrede met de

kwaliteit van de volkshuisvesting in '87 tot de oprichting van een landelijke werkgroep. Hierin verzamelden zich wethouders, architecten, stedebouwkundigen, wetenschappers, vertegenwoordigers van bewonersgroepen en opdrachtgevers uit Vijf verschillende steden: Vijf maal Vijf.

KWALITEIT

Een bron van zorg was de nadruk op het belang van kwantiteit, die het streven naar kwaliteit te vaak overvleugelt: het accent is volgens de werkgroep in de loop der jaren teveel verschoven naar het binnenhalen van contingenten en het realiseren van zo groot mogelijke bouwstromen. Daarnaast hebben overheidsbezuinigingen in het begin van de jaren tachtig hun tol geëist. Bovendien werkt de fijnmazige regelgeving te vaak verstikkend en zorgt ze hooguit voor een schijn van kwaliteit: de straat waar vanwege eisen ten aanzien van geluidshinder op de begane grond geen woningbouw wordt gerealiseerd scoort

op de factor sociale veiligheid slecht. Vijf maal Vijf heeft er vanaf het begin van haar bestaan op gewezen dat immateriële doelstellingen van volkshuisvesting en stadsontwikkeling hoog op de agenda horen. Om de discussie over het kwaliteitsstreven concreter te maken werd er vanuit de werkgroep een begeleidingsgroep samengesteld die tot taak kreeg een zestal projecten in verschillende steden te begeleiden en de discussie over immateriële doelstellingen te stimuleren. Op de problematiek van één van deze voorbeeldprojecten, het Rotterdamse Overschie, zal in dit Rotterdam-nummer nader worden ingegaan.

OVERSCHIE

Overschie, een in 1941 door de gemeente Rotterdam geannexeerd dorp ten noordoosten van de toenmalige stadsgrens, werd direct na de oorlog tot nieuwe woonlocatie verklaard. De woningnood in Rotterdam was als gevolg van de verwoesting van de binnenstad hoger dan elders in Nederland. Overschie was het eerste na-oorlogse nieuwbouwproject in Rotterdam: tussen 1946 en 1959 werden er 4500 woningen gebouwd.

Bepalend voor de uitvoering van het plan was het uitgangspunt dat er goedkoop en bovenal snel gebouwd moest worden. Daarnaast zou met het realiseren van het plan werk geboden moeten worden aan ongeschoolde arbeiders. De doelgroepen waarvoor werd gebouwd waren jonge gezinnen en arbeiders, werkzaam in het aangrenzende industriegebied Spaanse Polder.

Het stedebouwkundig plan stond in het teken van de CIAM gedachte: er werd een open strokenbouw gerealiseerd, met een uniforme indeling van de woningen in de evenwijdig lopende stroken: wonen aan de zuidwest- en slapen aan de noordoostzijde. De ruimte tussen de stroken werd afwisselend ingericht als openbaar groen/ gemeenschappelijke tuinen en openbare weg. Het grootste deel van de bebouwing werd gevormd door portiek- en etagewoningen in vier lagen, 20 % door galerijflats

met negen verdiepingen. De woningen, alle twee- of driekamerwoningen werden gebouwd volgens vooroorlogse oppervlakenormen. Bij de bouw van Overschie werd met slechte materialen gewerkt en ongeschoolde bouwers hadden niet voldoende kennis van de toegepaste nieuwe montagebouw en bovendien werden kosten en tijd gespaard door de bodem onvoldoende in te laten klinken.

De gevolgen laten zich raden: enkele decennia na de bouw waren veel woningen verzakt en vertoonden zij allerlei bouwtechnische gebreken. Het bouwtechnisch verval is echter niet het enige probleem waarmee Overschie te kampen heeft: de eenzijdige woningvoorraad van vooral kleine woningen leidde ertoe dat gezinnen wegtrokken, waardoor het draagvlak voor voorzieningen afkalde. Een ander minpunt is het feit dat de wijk wordt doorsneden door Rijksweg 13, met alle geluids- en milieugevolgen vandien. Daarnaast vormt Rijksweg 20 een belangrijke barrière tussen Overschie en het stadscentrum.

Naast deze kommer en kwel heeft de wijk echter ook een aantal kwaliteiten: de opzet is ruim, er is veel groen, de ligging tussen stadsrand en centrum is gunstig en de huren zijn laag.

ALTERNATIEVEN

Enkele jaren voordat Vijf maal Vijf haar blik op Overschie richtte waren gemeente, bewoners en het gemeentelijk woningbedrijf Rotterdam, dat 90% van de Overschiese woningen beheert, overeengekomen dat er een oplossing voor de problemen gevonden moest worden en dat daarbij de nadruk zou moeten liggen op het aanpakken van het bouwtechnisch verval. Door de belangentegenstellingen tussen de partijen lukte het echter niet om tot overeenstemming over de te volgen strategie te komen. De bewoners en de gemeentelijke projectgroep waren voorstander van hoog-niveaurenovatie, waardoor enerzijds de kwaliteit van de woningen op een acceptabel peil zou komen en anderzijds de huren laag zouden blijven. Het gemeentelijk woningbedrijf zag als beheerder daarentegen meer heil in een groot deelsloop/nieuwbouw en een gedeeltelijke renovatie. Een volledige hoog-niveaurenovatie-aanpak zou voor het gemeentelijk woningbedrijf een financiële aderlating van 70 miljoen gulden betekenen: als Vierde-Ringsgebied heeft Overschie geen officiële stadsvernieuwingsstatus, terwijl de Rijksregeling Verbetering vroeg-naoorlogse voorraad is bedoeld voor complexen waar de woningkwaliteit met relatief kleine ingrepen naar een redelijk niveau getild kan worden.

De meningsverschillen tussen gemeentelijke projectgroep en bewoners en het woningbedrijf leidden tot een patstelling die voor de gemeenteraad aanleiding was om in te grijpen. Er werd een stuurgroep gevormd bestaande uit directeurs van de betrokken gemeentelijke diensten en van het woningbedrijf. De bewonersorganisatie kreeg in dit overleg geen plaats. In

het nieuwe overleg werd er van uitgegaan dat de Rijksregeling niet op korte termijn zal worden gewijzigd en dat men daarom in financieel opzicht moest roeien met de riemen die men had. Vijf maal Vijf waarschuwde tegen deze strategie: volgens de werkgroep is het uiteindelijke compromis niet meer dan een rekenplan, dat de toekomstige kwaliteit van de wijk dreigt te gaan bepalen. Bij de discussie over de toekomst van Overschie zouden naar de smaak van de werkgroep vooral de kwaliteiten van Overschie een grote rol moeten spelen. Dit klinkt allemaal heel verstandig maar in feite dragen dergelijke uitspraken weinig bij aan het zoeken naar een oplossing voor de nijpende Overschie-problematiek. Het is typisch de 'hoogpercentage ijle lucht kritiek' van een partij die vrijblijvend commentaar kan leveren.

PLAN

De problematiek van Overschie is helder: een groot deel van de woningen voldoet niet aan de huidige kwaliteits- en oppervlakte-eisen, de woningdifferentiatie is bijzonder klein. Daardoor is er geen doorstroming binnen de wijk mogelijk en fungeert ze steeds meer als buurt voor starters en ouderen en vormt ze een vangnet voor huishoudens die de hoge stadsvernieuwingshuren ontvluchten. De oplossing zal in eerste instantie gezocht moeten worden in bouwkundige ingrepen, in de buurt zelf. In het uiteindelijke plan is dan ook besloten om in het deel ten oosten van de Rijksweg 13 (Kleinpolder-Oost) vooral sloop en nieuwbouw te realiseren. Gefaseerd over tien jaar zullen laagbouw, gestapelde laagbouw en urban villa's gerealiseerd worden. Na acties van de bewonersorganisatie B.O.O.S., waaronder een bezetting van het kantoor van het Gemeentelijk Woningbedrijf, is besloten in



Galerijflats. Foto: Martijn Gallenkamp

Welschen VII (Kleinpolder-West) hoog-niveaurenovatie toe te passen. Daarmee is Overschie de eerste wijk in Nederland waar hoog-niveau-renovatie op na-oorlogse woningbouw wordt toegepast. Intussen is het wachten op de bijstelling van de Rijksregeling, die in andere gebieden wellicht tot een soepeler weg naar een goede aanpak zal leiden.

Hoe groot was nu de bijdrage die Vijf maal Vijf aan het Overschie-overleg leverde? Die bijdrage was er, behalve aandringen op architectonisch onderzoek en het wol-

lige verhaal over ruimere kaders, nauwelijks. Het hoofdstuk Overschie in de bundel *Initiatief en Inspiratie* hoort dan ook thuis in de categorie 'pronken met andermans (in dit geval lokale overheid, beheerder en bewoners) veren'.

Vanuit de ervaring met de voorbeeldprojecten is een aantal thema's geformuleerd die een rol zouden moeten spelen als kwaliteitsdoelstellingen voor de jaren negentig. Op de eerste plaats zouden projecten steeds in de context van de stad als geheel geplaatst moeten worden: wat is de functie van een wijk, de plaats in het historisch gegroeide stedenbouwkundig geheel? Daarnaast is het van belang oog te hebben voor demografische en sociaal-economische ontwikkelingen en voor de opkomst van nieuwe woonvormen.

Van tevoren dienen expliciete kwalitatieve doelstellingen geformuleerd te worden. Tenslotte wijst Vijf maal Vijf het automatiseren van de volgorde onderzoek-programmering-ontwerp af en wijst zij op het belang van een goede samenwerking tussen architecten, bewoners, bestuurders en opdrachtgevers, die gezamenlijk zullen moeten streven naar volkshuisvesting van hoge kwaliteit.

MENTALITEIT

Het zou te denken geven wanneer Vijf maal Vijf met bovengenoemde thema's iets nieuws heeft gebracht. Van personen die beroepshalve verantwoordelijk zijn voor de inrichting van de ruimte zou verwacht mogen worden dat zij doordacht, creatief en met oog voor het geheel te werk gaan. Meer nog dan geld ('met hetzelfde geld kan iets moois en lelijks worden gebouwd') is volgens Vijf maal Vijf de mentaliteit van de betrokken partijen bepalend voor de kwaliteit van de toekomstige gebouwde omgeving.

Hoewel er zeker fouten gemaakt worden, wekt Vijf maal Vijf in haar publicaties teveel de indruk dat er maar wat wordt aangerommeld in de volkshuisvesting. Omdat men er geen heil in zag de kwaliteitsbewaking in een apart instituut onder te brengen heeft Vijf maal Vijf gekozen voor een bliksembestaan. Gelet op de toegenomen aandacht voor de architectonische kwaliteit van de volkshuisvesting is Vijf maal Vijf voor wat betreft de belangenbehartiging van de esthetiek niet alleen blijven staan. Voor het overige zullen de jaren negentig moeten uitwijzen of de werkgroep al dan niet een roepende in de woestijn is geweest. Wellicht heeft de werkgroep werkelijk als frisse wind door de bouwwereld gewaaid, wellicht was de groep onderdeel van een ontwikkeling waarvoor de tijd nu eenmaal rijp was. Hoe het ook zij, het bestaan van Vijf maal Vijf heeft in ieder geval enkele aardige congressen en publicaties opgeleverd.

Lia de Lange is afgestudeerd sociaal-geograaf en redacteur van AGORA

1. **Werkgroep 5 x 5: Voorbij het gangbare en Initiatief en inspiratie** Amsterdam, 1989