

## Wijken in Veghel, Uden en Geldrop vergeleken

# FYSIEKE INGREPEN ALLEEN LOSSEN SOCIALE PROBLEMEN NIET OP

ELS EIJKELBOOM

Waarom gaat de ene wijk honderden jaren mee, terwijl de andere na nog geen twintig jaar al wordt afgebroken? Om een antwoord op deze vraag te vinden werd voor drie woonwijken, respectievelijk in Veghel, Uden en Geldrop, een vergelijkend onderzoek uitgevoerd. Een van de belangrijkste conclusies is dat het aanpassen van de fysieke woonomgeving niet voldoende is om de sociale problemen van een wijk op te lossen.

Een van de consequenties van toenemende ruimte op de woningmarkt is dat de minst gewilde woningcomplexen met exploitatieproblemen te maken kunnen krijgen. Die problemen ontstaan echter niet van de ene op de andere dag, maar zijn reeds in een vroeg stadium aanwezig. Door verschillende oorzaken kunnen zij in de loop der tijd manifest worden. Uitgangspunt van het onderzoek was de wijk De Leest in de Brabantse gemeente

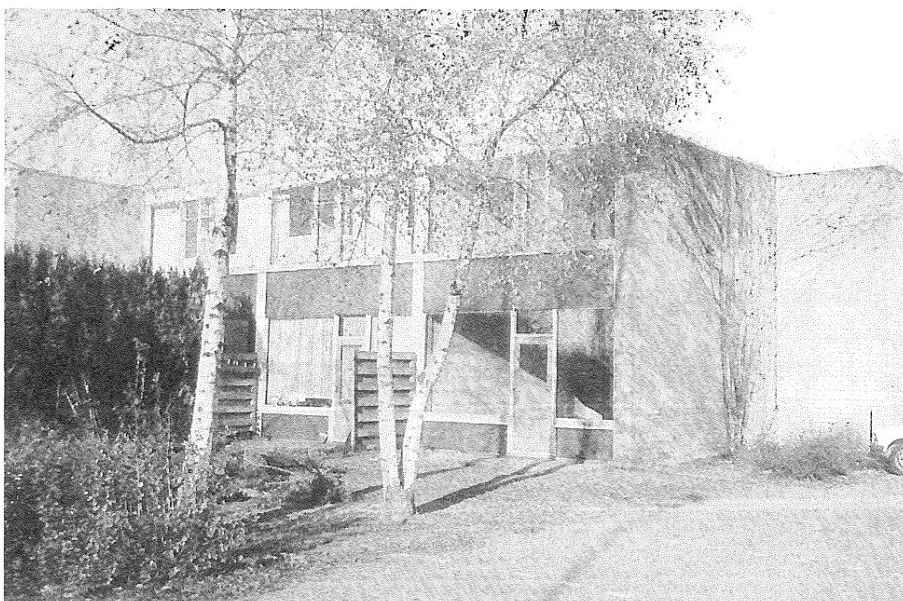
Veghel. De woningbouwvereniging in de wijk kampte al jaren met verhuurbaarheidsproblemen. Uiteindelijk werden 177 woningen gesloopt en 240 verbouwd. Totale kosten: twintig miljoen gulden. Hoe kon het zover komen en hoe functioneren vergelijkbare wijken in andere gemeenten?

### BIJZONDER

De Leest in Veghel is een bijzondere wijk. Begin jaren zeventig werd de wijk gebouwd volgens een onconventioneel plan dat voorzag in 'blokkendoosachtige' eengezinswoningen zonder zolder. De woningen werden grotendeels geprefabriceerd aangeleverd, zodat snel en goedkoop gebouwd kon worden. Behalve progressief van techniek was het ontwerp ook progressief van opzet. De woningen waren in groepjes en in een omgeving met veel openbaar groen geprojecteerd.

Auto's dienden op parkeerhofjes te worden neergezet. De schuurtjes werden op veel plaatsen vóór de huizen gebouwd. Dat gaf de wijk een onalledaags aanzicht en verminderde tegelijkertijd de inkkijk. Aanvankelijk waren planologen en bestuurders uit het hele land enthousiast over het 'nieuwe wonen'. Dit leidde ertoe dat varianten van deze wijk werden gerealiseerd in onder andere Uden, Helmond, Winterswijk, Geldrop en Helden-Panningen.

Naast een uitvoerig onderzoek in de gemeente Veghel zijn case-studies uitgevoerd in twee gemeenten met een dergelijk project als De Leest. Aangezien omstandigheden als grootte van de gemeente, ligging binnen een stadsgewest en sociaal-economische status van de gemeente zoveel mogelijk constant dienden te worden gehouden, zijn uiteindelijk Uden en Geldrop als meest geschikte vergelijkingsgemeenten naar voren gekomen.



Leegstaande laagbouw-woningen in De Leest: gevolg van de slechte naam en sociale problemen in de flatgebouwen. Foto: Els Eijkelboom.

### LEEGSTAND

De problemen in de Veghelse wijk begonnen doordat in het begin van de jaren zeventig te veel woningen gebouwd werden met het oog op de verwachte groei van de werkgelegenheid. Deze groei bleek minder sterk uit te vallen dan verwacht waardoor de veronderstelde vestiging uitbleef. De zo ontstane ruimte op de woningmarkt was er de directe oorzaak van dat een toch al niet zo'n gewild complex het eerste te maken kreeg met leegstand.

De wijk De Leest bevatte aanvankelijk 1119 huurwoningen, onderverdeeld in eengezinswoningen en flats. Eind jaren zeventig werden de eerste problemen zichtbaar in leegstand van de flats. Deze problemen waren het gevolg van "een concentratie van bewoners die een ander

re dan de gebruikelijke wooncultuur hadden", zoals een woordvoerder van de gemeente het voorzichtig uitdrukt. Bovendien waren er in Veghel genoeg alternatieven voor het wonen in een flat: eengezinswoningen, die bovendien goedkoper waren. Een grootschalige renovatie in 1986 heeft het leegstandspercentage niet doen dalen en in 1989 werden de slechts zeventien jaar oude flatgebouwen gesloopt. Niet verhinderd kon worden dat door de slechte naam en de sociale problemen in de flatgebouwen ook de laagbouw in de wijk in een negatieve spiraal terecht kwam.

De slechte technische staat van de woningen en de stedenbouwkundige opzet, die niet meer aan de moderne eisen voldeed, speelden hierbij ook een rol. De mobiliteit nam toe, waarbij vooral de sociaal-economisch sterkeren kans zagen zich elders te vestigen. Een versoepeling van de selectienormen bij de woonruimteverdeling werkte negatief: een sterk sociaal verval van de wijk was het gevolg. Het is frappant dat de gemeente Veghel ondanks de vrij ruime woningmarkt en verhuurbaarheidsproblemen ook nu nog blijft bouwen: de gemeente wil groeien.

## UDEN

In navolging van de Veghelse wijk De Leest gaven verschillende beleggers in het midden van de jaren zeventig opdracht driehonderd eengezinswoningen in de wijk Wachtendonk in de gemeente Uden te bouwen. Aanvankelijk had de wijk geen goede naam: ver weg van het centrum en voornamelijk bewoond door mensen uit de Randstad. Udenaren hadden weinig belangstelling voor de van de traditionele bouw afwijkende huizen. Daarnaast bleken technische problemen veel ongemak te veroorzaken. Het aantal verhuizingen in de wijk is altijd hoog geweest. Een grondige renovatie in 1987 kon exploitatieproblemen echter op tijd voorkomen en de wijk is nu redelijk in trek. Het sociale klimaat in de wijk is goed. "Sociaal zwakkeren komen niet bij een makelaar aankloppen", aldus de beherende makelaar van het complex. De wijk bevindt zich zeker niet aan de onderkant van de Udense woningmarkt. Die plaats wordt ingenomen door een hoogbouwwijk aan de andere kant van de gemeente.

In de wijk De Coevering in de gemeente Geldrop verrees, eveneens in het midden van de jaren zeventig, een met De Leest

vergelijkbaar complex: eengezinswoningen en flats, grotendeels in beheer van een woningbouwvereniging. Net als in Uden ondervond de wijk aanloopmoeligheden en ook nu nog prefereren woningzoekenden een goedkopere, technisch beter uitgevoerde traditionele woning in een andere buurt. Door de toenemende ruimte op de woningmarkt is de woningbouwvereniging bang voor de toekomstige verhuurbaarheid van de flats in de wijk. Gezien het voorbeeld van De Leest bestaan er plannen voor technische verbeteringen, maar of deze zullen helpen is de vraag. Daarnaast moet opgepast worden voor negatieve uitstralingseffecten op de nabijgelegen laagbouw. Al met al bevindt de wijk zich in een kwetsbare positie en in de toekomst moet zeker rekening



Toenemende ruimte op de woningmarkt bedreigt de verhuurbaarheid van flats in de wijk De Coevering (Geldrop). Foto: Els Eijkelboom.

worden gehouden met exploitatieproblemen. Het is zelfs niet uitgesloten dat in De Coevering dezelfde ontwikkeling zal optreden als in De Leest in Veghel.

## OVEREENKOMSTEN

Wanneer de drie beschreven wijken met elkaar worden vergeleken vallen een aantal overeenkomsten op. De onderzochte woningcomplexen zijn door een combinatie van factoren in het algemeen niet gewild en de verhuurbaarheidsproblemen manifesteren zich in deze complexen als de ruimte op de lokale woningmarkt toeneemt.

De onderzochte woningen in Uden functioneren nog het best, aangezien de woningmarkt hier vrij krap is, er in de gemeente flats staan die minder populair zijn dan de onderzochte eengezinswoning

en doordat de beheerder nauwelijks 'probleemhuishoudens' huisvest.

## VERSCHUIVING

Uit het onderzoek is niet duidelijk geworden in hoeverre sloop werkelijk een oplossing biedt voor exploitatieproblemen. Het is dan ook wenselijk dat nader onderzoek wordt wat de effecten van ingrijpende verbouw of sloop zijn op de rest van de woningvoorraad. Sloop draagt het gevaar met zich mee dat er een verschuiving van de problemen optreedt naar andere niet geliefde complexen op de lokale woningmarkt. In veel gevallen kunnen verhuurbaarheidsproblemen voorkomen worden door enige krapte op de woningmarkt te creëren.

Vanuit volkshuisvestingsoogpunt is dit echter een slecht instrument. In de volkshuisvesting gaat het immers in de eerste plaats om het huisvesten van mensen in door hen gewenste woningen. Anderzijds is enige krapte gewenst om verhuurbaarheidsproblemen te voorkomen.

Om verhuurbaarheidsproblemen als gevolg van nieuwbouw zoveel mogelijk te beperken kan deze het best gerealiseerd worden in kleine complexen, met voldoende tussenpozen in de bouw. Zo wordt voorkomen dat een bestaand complex massaal leegloopt naar nieuwbouw.

Benadrukt moet worden dat sloop niet alle problemen kan oplossen. Veel problemen zijn immers niet het gevolg van een concentratie van woningen, maar van een concentratie van probleemwoningbewoners. De Amsterdamse Bijlmermeer is hiervan een bekend voorbeeld. Probleemwijken zijn dan ook het meest gebaat bij een integrale gebiedsgerichte aanpak, waarbij zowel fysieke als sociale achterstanden worden verholpen.

Els Eijkelboom is stadsgeograaf en werkzaam als Assistent in Opleiding aan de Universiteit van Amsterdam. Dit artikel is gebaseerd op haar doctoraalscriptie *Woningen in nood?, een vergelijkende studie in drie naoorlogse wijken*. Deze scriptie is te leen bij de Bibliotheek Sociaal-Geografisch Instituut, Universiteit van Amsterdam.