



Foto: Martijn Gallenkamp

Voor aanpak naoorlogse wijken is samenwerking en durf nodig

De prijs van de grootschaligheid wordt na jaren betaald

Eén van de grootste stedelijke problemen in de jaren '70 was de slechte kwaliteit van de woningen en woonomgeving in de vooroorlogse wijken. Door middel van stadsvernieuwing is geprobeerd deze wijken weer leefbaar te maken. In de komende periode dreigen er grote problemen de kop op te steken in veel woonwijken die na de oorlog gebouwd zijn. Toen de eerste problemen hier de kop op staken leek het slechts te gaan om een beperkt aantal complexen met enkele specifieke gebreken. Een voorbeeld daarvan is het complex Jagershoven in Helmond, waaraan in het vorige nummer van Agora aandacht is geschonken. Langzaam maar zeker wordt echter duidelijk dat het niet tot enkele uitzonderingen beperkt blijft, maar dat zeer veel complexen te maken krijgen met verval. In diverse scripties is gezocht naar oorzaken en oplossingen voor dit probleem. Voor de aanpak

DIRK JAN DROOGH*

Het proces van verval is meer dan een aantal bouwtechnische problemen. Het is een ingewikkelde wisselwerking van vele op elkaar inwerkende factoren zoals leegstand, mutatiegraad, sociale positie van de bewoners, reputatie van het complex, criminaliteit, vandalisme en vervuiling, sociale veiligheid en anonimiteit, onderhoudssituatie, prijs en kwaliteit van de woningen. Verschillende vervalprocessen kunnen onafhankelijk van elkaar ontstaan, maar eenmaal op gang gebracht, kunnen zij ook andere processen op gang brengen of versterken.

Massaal

Op dit moment doen de problemen zich vooral voor bij grootschalige massale complexen en dan met name als *massaal ervaren* complexen. Het ontwerp lijkt dus van groot belang. Dit stamt veelal uit een periode waarin heel andere opvattingen en prioritei-

ten ten aanzien van woning en woonomgeving bestonden: er moest snel en veel gebouwd worden tegen een lage stichtingsprijs. Systeembouw met gefabriceerde elementen maakte dit mogelijk maar vereiste grote investeringen voor de aannemers. Om deze rendabel te laten zijn werden de kosten gedrukt door te besparen op dure hoekoplossingen en knikken in de bouwblokken. Blokken werden steeds langer en rechter en vaker herhaald, waarbij de verkaveling bepaald werd door het bereik van de hijskraan. Het gevolg is een grootschalige woonwijk zonder herkenbaarheid van de individuele woonblokken. De gebruiker zal zich al snel verloren voelen en de omgeving als onaantrekkelijk beschouwen met alle gevolgen van dien.

De massaliteit van de woonomgeving heeft tot gevolg dat gebruikers, veelal bewoners maar ook bezoekers, passanten en werknemers in de betreffende wijk, het gevoel krijgen geen binding te hebben met de omgeving.

In een dergelijke situatie kan een verschijnsel als vandalisme zich sneller voordoen. Vandalisme blijkt meestal gebezigd te worden door jongeren tussen de zes en de twintig jaar. Concentratie van dergelijke groepen in een wijk, door aanwezigheid van bepaalde voorzieningen als scholen, sportvelden, speelplaatsen en horeca kan vandalisme bevorderen. Anderzijds blijkt juist het ontbreken van voorzieningen en de daaruit voortvloeiende verveling de criminaliteit te vergroten.

Sociale controle

Naast het in die mate aanbrengen van ontspanningsmogelijkheden voor jongeren die de verveling verdrijven, maar geen nieuwe groepen jongeren aantrekken, is *sociale controle* het beste middel ter voorkoming van crimineel gedrag. De aanwezigheid van voldoende gebruikers is hierbij van groot belang. Onvoldoende mensen geeft te weinig mogelijkheden tot sociale controle, teveel mensen heeft een sfeer van anonimiteit tot gevolg die ook weer de persoonlijke betrokkenheid zal verkleinen. Een omgeving waar de hele dag door een redelijke hoeveelheid mensen aanwezig is, levert wat dit betreft dus de beste mogelijkheden. In wijken waar zich op grote schaal alleen woningen bevinden, zal dit minder snel het geval zijn. Juist de combinatie van meerdere functies waarborgt een constante aanwezigheid van mensen.

Dit is op zich echter nog niet genoeg. Het is zaak dat de omgeving ook werkelijk gecontroleerd kan worden. Het gaat er dan niet

zozeer om dat dit op elk moment gebeurt als wel dat potentiële daders en gebruikers het idee hebben dat er elk moment opgelet kan worden. Alle zich in de omgeving bevindende openbare en semi-openbare ruimten moeten op een of andere wijze visueel controleerbaar zijn. Juist in grootschalig gebouwde wooncomplexen komen dit soort ruimten (trappenhuis, bergingen en parkeergarages) veel voor. Zij zijn vanuit de woning of vanaf de straat meestal niet zichtbaar.

Daarnaast moet de gebruiker ook het gevoel hebben dat het veilig is. Alleen dan zal hij ook eventueel durven ingrijpen als hij onrechtmatigheden ziet gebeuren. Er moet dan ook overzicht bestaan om gevaren te zien aankomen. Alternatieve routes en mogelijke hulp (aanbellen) moeten aanwezig zijn. Daarnaast werkt een duidelijke territoriale verdeling goed, zodat het voor een buitenstaander duidelijk is dat hij een door de eigenaar controleerbaar gebied betreedt, waar de eigenaar zich mee verbonden en dus verantwoordelijk voor voelt. Juist zo'n verdeling van de ruimte vindt in grootschalige wooncomplexen niet plaats op individueel niveau. Het complex als geheel is verantwoordelijk. De grootschaligheid is dan funest voor de persoonlijke betrokkenheid. Men kent de andere bewoners niet en voelt dan ook geen gemeenschappelijke verantwoordelijkheid. Dit hangt veelal samen met de hoge mutatiegraad en de onevenwichtige bevolkingsopbouw van dergelijke complexen, op hun beurt weer gevolgen van de geringe betrokkenheid van de bewoner met zijn woonomgeving.

Eind zoek

Een hoge mutatiegraad en zelfs leegstand kan ook aan de woning zelf ten grondslag liggen. Deze heeft vaak eigenschappen die niet meer in overeenstemming zijn met de huidige wensen. Indien de woningmarkt en de financiële middelen van de bewoner dat toelaten, zal deze dan ook een woning betrekken die meer aan zijn wensen voldoet. Groepen die achter blijven, zullen veelal een zekere onverschilligheid hebben ten aanzien

van hun woning en omgeving, immers, zo gauw zij de kans krijgen, zijn ook zij vertrokken. Het complex krijgt te maken met een groot verloop en leegstand. Deze werkt weer stimulerend voor allerlei processen die het flatcomplex in een neerwaartse spiraal brengen waar moeilijk meer uit te komen is. Leegstand leidt tot een vermindering van de sociale controle en derhalve tot meer vandalisme en sociale onveiligheid, het complex krijgt een slechtere reputatie en nog minder potentiële huurders melden zich aan.

Ondertussen heeft de beheerder te maken met groeiende exploitatiekortingen tengevolge van huurdering en kosten om het complex in stand te houden. Het aantal vernielingen neemt toe, de voorzieningen voor algemeen gebruik (liften, verwarmingsinstallatie, schoonmaak) blijven, terwijl minder mensen hiervoor betalen. De gemeente krijgt te maken met een wijk waarin zich allerlei sociale misstanden gaan voordoen die criminaliteitsbevorderend werken. Ook wordt op deze manier een deel van de woningen aan de woningmarkt onttrokken. Op den duur zullen ook de kosten voor de gemeente groter worden en zal een complex zelfs de reputatie van de gehele gemeente naar beneden kunnen halen. Hoe langer het proces van verval zich voortzet, hoe moeilijker het is om het nog een halt toe te roepen. Vaak is sloop of een andere drastische bouwtechnische maatregel dan nog de enige uitweg.

De RPD stelt dat er in de naoorlogse wijken nu snel tot beheers- en herinrichtingsplannen moet worden gekomen om inhaaloperaties, als bij vooroorlogse wijken, te voorkomen. 'Een integrale en gevarieerde aanpak gericht op verbetering van het woon- en leefmilieu is noodzakelijk'. Ook de RARO stelt voor dat in plaats van het treffen van incidentele beheersmaatregelen per sector of dienst, wijken als geheel en op samenhangende wijze moeten worden doorgelicht, de woningvoorraad, woonomgeving en het sociale milieu in samenhang beschouwd. Het probleem is echter dat er in de praktijk een versnipperende beheerssituatie bestaat. Verschillende gemeentelijke diensten behe-



Vandalisme, criminaliteit, sociale onveiligheid, donkere en vrij-toegankelijke bergingsgang.

Foto: F. Keuzekamp

ren delen van de woonomgeving; woningtoewijzing en beheer vallen onder de eigenaar en welzijnszaken is ook weer verdeeld over verschillende instellingen. Het resultaat is een ongecoördineerd, veelal langs elkaar heen werkend geheel, dat in plaats van een systematische en preventieve aanpak de klachten afwacht en op kleine schaal ingrepen verricht. Dit wordt nog versterkt door de voor alle betrokkenen verminderde financiële middelen, mede in verband met bezuinigingen door de overheid. Tenslotte ontbreekt het ook aan een op de specifieke problemen van dit soort wijken toegesneden instrumentarium, hetgeen een snel en geïntegreerd ingrijpen niet bevordert.

Maatregelen

Een van de belangrijkste aspecten in de vervalspiraal waarin probleemwijken zich bevinden, is de toenemende leegstand. Deze leidt tot huurdering en exploitatiekortingen, bevordert vandalisme en een slechte reputatie. Het verminderen of het voorkomen van leegstand betekent dan ook veelal het doorbreken van de vervalspiraal. Leegstand is, strikt genomen, het gevolg van een slechte prijs-kwaliteitverhouding waarin een complex zich bevindt ten opzichte van de totale woningmarkt.

Het veranderen van deze verhouding, waardoor het complex gunstiger in de markt komt te liggen, lijkt dan ook een aangewezen methode om de leegstand te laten afnemen.

Het verlagen van de prijs kan door het verlagen van de *netto huur*, bijvoorbeeld tot net onder de huursubsidiegrens. Het verlagen van de *servicekosten* kan gebeuren door bepaalde taken aan de huurder over te dragen. Gedacht kan worden aan het privatiseren van groen of het door bewoners zelf op straat zetten van huisvuil, het stimuleren van bewonerszelfwerkzaamheid bij schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten en het onderhoud van woning en omgeving. Het verlagen van *bijkomende kosten*, zoals bij-

De massaliteit van de woonomgeving heeft tot gevolg dat de gebruiker het gevoel krijgt geen binding meer te hebben met de omgeving. Foto: Martijn Gallenkamp





Semi-openbare ruimtes als parkeergarages zijn geliefde objecten voor vandalisme en criminaliteit.

Foto: P. Grootelaars

voorbeeld parkeerkosten, is mogelijk door deze voor rekening te laten komen van de verhuurder. Ongebruikte parkeerplaatsen kunnen eventueel worden verhuurd aan bewoners van dichtbijgelegen andere complexen en ook valt voor parkeergarages te denken aan functieverandering, bijvoorbeeld in bedrijfsruimte.

Het verlagen van de *energiekosten* is mogelijk door allerlei bouwtechnische maatregelen. Dit kan bijvoorbeeld zijn het plaatsen van tijd klokken of drukknoppen voor portiekverlichting, het gebruik van energiezuinige lampen en langzamere (energiezuinige) liften, het plaatsen van energiezuinige collectieve verwarmingsketels, het isoleren van gevels, het individualiseren van elektriciteitsgebruik in bergingen en van stookkosten door het plaatsen van meters of individuele installaties. Tenslotte kan er ook nog een verlaging van de *aanvangskosten* plaatsvinden door het geven van cadeautjes bij de aanvang van de huur, zoals een maand gratis huur of gratis behang en/of vloerbedekking naar keuze.

Eigentijds

Naast het verlagen van de prijs kan ook tot kwaliteitsverbetering worden overgegaan. Dit kan door zowel bouwtechnische als beheer-technische maatregelen. Het opknappen van de directe omgeving van het complex verhoogt de *stedebouwkundige kwaliteit*. Te denken valt aan recreatieve en groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen als parkeren en openbaar vervoer en winkelvoorzieningen. Voor het verbeteren van de *woon-technische kwaliteit* zijn diverse bouwtechnische maatregelen mogelijk. Zo kan de indeling van de woning meer aangepast worden aan de wensen van deze tijd, sanitaire voorzieningen kunnen worden uitgebreid of vernieuwd, het uiterlijk van de woning en het complex kan aantrekkelijker worden gemaakt door het aanbrengen van eigentijdse kleuren en gebruik van verschillende materialen. De massaliteit kan verminderd worden door het verstevigen van afscheidingen van bergingen en het veranderen van ontsluitin-

gen, bijvoorbeeld het compartimenteren van galerijen of vervangen door portieken. De *bouwtechnische kwaliteit* kan verbeterd worden door het uitvoeren van groot onderhoud. Met name hout- en betonrot zijn veel voorkomende gebreken. Daarnaast kunnen verbeteringen als het aanbrengen van dubbel glas, gevelisolatie en ventilatiemogelijkheden plaatsvinden.

Naast bouwtechnische maatregelen kan tot verbetering van de *kwaliteit van het beheer* worden overgegaan, bijvoorbeeld door het aanstellen van een huismeester en het intensiveren van het onderhoud. De *betrokkenheid van bewoners* wordt vergroot door het sneller reageren op klachten, stimuleren van bewonersinspraak en het overdragen van beheerstaken aan bewoners. Ook wel of niet selectiever toewijzen van woningen kan over-

Carports onder woningen; uit het zicht, oncontroleerbaar en dus een bron van onrustgevoelens. Het Oostrik, Deventer. Foto: F. Keuzekamp



wogen worden evenals het veranderen van de naam van het complex. De *sociale kwaliteit* tenslotte, kan vergroot worden door een aantal bouwtechnische maatregelen als het gebruik van vandalisme-bestendig materiaal en het vergroten van de mogelijkheden tot sociale controle zoals het afsluiten van vluchtroutes en het minder massaal maken van ontsluitingen. Op beheerstechnisch gebied zijn maatregelen als het spreiden van probleemgevallen, het snel optreden bij ongewenste ontwikkelingen en het inschakelen van justitie en welzijnswerk mogelijk.

Woningmarkt

Ondanks een betere prijs-kwaliteitverhouding kan een complex toch nog te weinig gegadigden trekken uit de doelgroep waarvoor het van oorsprong bedoeld was. Een mogelijkheid is dan om (een deel van) de woningen aan te passen zodat zij ook voor andere doelgroepen, waar nog een minder groot aanbod voor bestaat, interessant worden. Hierbij valt te denken aan bouwtechnische maatregelen om ze aantrekkelijk te maken voor ouderen (plaatsen van liften, alarmsysteem), gehandicapten (verbreden van deuropeningen, andere sanitaire voorzieningen en keukenblok, verwijderen van drempels), kleine huishoudens (splitsen) of juist grotere huishoudens als woongroepen (samenvoegen van woningen).

Daarnaast kan ook op andere groepen gericht worden door het veranderen van de selectiecriteria of het gemeubileerd verhuren van woningen. Tenslotte kan ook verkoop van woningen, in plaats van verhuur, overwogen worden.

Hoe dan ook vereisen dit soort wooncomplexen een geïntegreerde aanpak vanuit de diverse daarbij betrokken instellingen. Het incidenteel nemen van enkele maatregelen zal veelal niet genoeg zijn de neerwaartse spiraal te doorbreken en zal dan ook weggegooid geld blijken te zijn.

Grootscheepse ingrepen aan de woningen zullen veelal niet door de exploitant zelf gefinancierd kunnen worden, wat steun van elders nodig maakt. Ingrepen in de woonomgeving zullen veelal de gemeente moeten worden gedaan en woningcorporaties zullen veelal de initiatieven moeten nemen tot een ander beleid. Juist samenwerking en de durf tot investeren zullen nodig zijn om bestaande problemen uit het slop te halen en toekomstige problemen te voorkomen.

*Redactie Agora

Auteur: H. Heeger

Titel: Financiële en bouwtechnische maatregelen bij na-oorlogse woningcomplexen met leegstandsproblemen

Verkrijgbaar: Inlichtingen STRABO/redactie Agora 020-271958

Auteur: W. Kromhout

Titel: Naoorlogse wijken en gemeentelijk beleid
Ter inzage: Bibliotheek Geografisch Instituut Groningen

Auteur: M.F. Coenen

Titel: Ontwerpaspecten van na-oorlogse sociale woningcomplexen met exploitatieproblemen
Verkrijgbaar: Inlichtingen STRABO/redactie Agora 020-271958