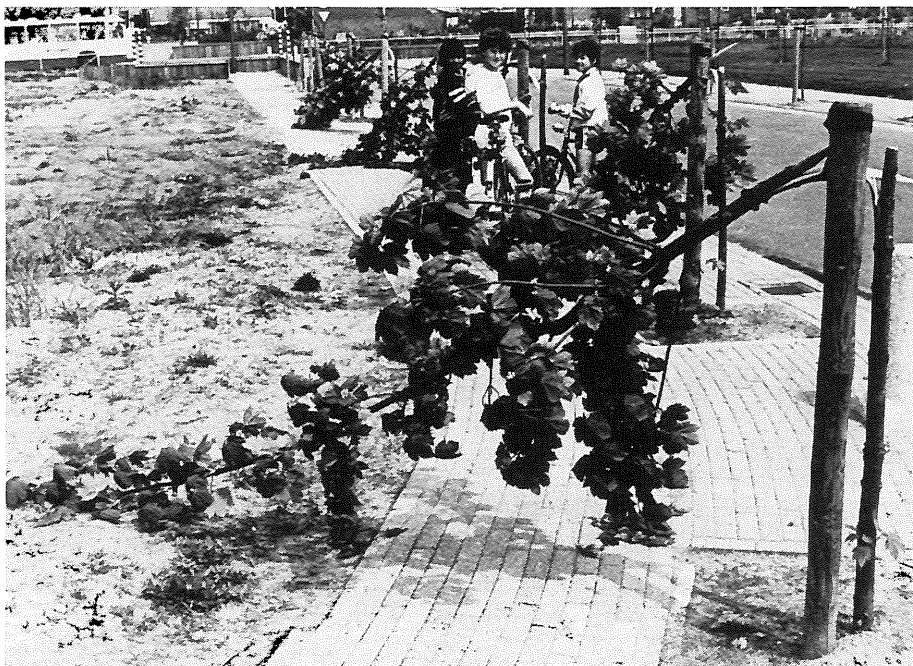


De theorie getoetst in Middelburg

Vandalisme rond hoogbouw is aan te pakken



Vernielde groenvoorzieningen..... Foto: Studio Gert Schutte, Almere

Al eerder is in Agora aandacht besteed aan de problemen rond de hoogbouw uit de jaren '50 en '60; problemen die voor een belangrijk deel liggen op het vlak van vandalisme en criminaliteit. In het juli-nummer van 1987 zijn de achtergronden van die problemen besproken, terwijl tevens werd ingegaan op de theoretische mogelijkheden om genoemde verschijnselen tegen te gaan. Han Bruinink ging in zijn doctoraal-onderzoek een stap verder. Naast een analyse van mogelijke ingrepen, heeft hij in een concrete situatie in Middelburg onderzocht hoe deze ingrepen in de praktijk werken.¹ Conclusie: aanpak van de problemen is goed mogelijk, zelfs met relatief eenvoudige middelen.

DIRK JAN DROOGH*

In het onderzoek wordt bekeken welke bouwkundige en ruimtelijke maatregelen getroffen kunnen worden om de criminaliteit in en rond hoogbouwcomplexen terug te dringen. Aangezien het in Nederland veelal aan gegevens ontbreekt, wordt eerst uitgegaan van buitenlandse onderzoeken, met name het werk van Oscar Newman² en Alice Coleman³. De hieruit voortkomende aanbevelingen worden kritisch bekeken om te beoordelen of zij geschikt zijn voor de Nederlandse situatie. Tenslotte wordt in een case-study van een hoogbouwcomplex in Middelburg een vergelijking gemaakt in de criminaliteitsgevoeligheid voor en na een aantal ingrepen. Bovendien wordt geanalyseerd of deze ingrepen wel de juiste waren geweest en welke maatregelen in dit geval misschien beter geweest zouden zijn. De problemen die zich voordoen bij hoog-

bouw zijn gecompliceerd en vormen een samenspel van factoren. Allereerst is het woonmilieu vaak relatief slecht vanwege de grootschaligheid, uniformiteit en homogeniteit in functie (alleen wonen). De meestal geïsoleerde ligging aan de stadsrand evenals de geringe betrokkenheid van de bewoners komen daar nog bij. Daarnaast vragen de woningen relatief veel onderhoud. Door de vaak geringe ervaring met systeembouw en het hoge bouwtempo in de periode waarin de flats tot stand kwamen, komen nu ontwerp-, bouw-, materiaal- en constructiefouten naar boven, waarvoor de onderhoudsfondsen ontoereikend zijn. Tenslotte is de huur in relatie tot de waardering van het gebodene vaak aan de hoge kant; te meer daar deze woonvorm tal van bijkomende kosten met zich meebrengt, zoals servicekosten voor gemeenschappelijke ruimten, gezamenlijke verwarming en huur van garageboxen. Dit alles heeft tot gevolg dat er een selectie-

ve uittocht van bewoners ontstaat. Zij die de middelen hebben, vertrekken naar een gunstiger woning, terwijl de minder draagkrachtigen achterblijven.

Puzzel

Bruinink ziet het geheel als een legpuzzel waarbij diverse stukjes een bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van het hoogbouwprobleem. Hij ziet de criminaliteit, waaronder het vaak zeer ernstige vormen aannemende vandalisme, als een van de meest urgente stukjes. Deze criminaliteit kan grofweg op drie manieren aangepakt worden. Allereerst kan geprobeerd worden de potentiële dader te beïnvloeden, zodat hij of zij zich niet schuldig zal maken aan crimineel gedrag. Deze gedragsbeïnvloeding zou kunnen plaatsvinden door bijvoorbeeld voorlichting op scholen, het creëren van speel- of ontspanningsmogelijkheden, politietoezicht of sancties.

Als tweede kan de sociale omgeving waarin de criminaliteit zich voordoet, aangepast worden. Het geldt hier de betrokken bewoners van een complex. Door hun betrokkenheid met de omgeving te vergroten, bijvoorbeeld door het geven van voorlichting of inspraak via een bewonersvereniging, neemt het verantwoordelijkheidsgevoel van de bewoners voor hun omgeving toe. Ook een ander toewijzingsbeleid of het aantrekken van een huismeester kunnen hieraan bijdragen. Een laatste vorm van criminaliteitsbestrijding is het aanpassen van de fysieke omgeving. Het gaat hierbij om ruimtelijke en bouwkundige maatregelen. Juist deze krijgen bij Bruinink, als planoloog, een centrale plaats.

Schaal

Op grond van bovengenoemde onderzoeken en relatering aan de Nederlandse situatie komt hij tot een lijst van mogelijke maatregelen. Deze richten zich met name op de schaal van het complex. Zo kan het aantal verdiepingen verminderd worden, het aantal woningen per blok en per entree worden verkleind en kunnen meer verschillende materialen worden gebruikt. Ook moet het aantal 'vluchtroutes' voor daders worden verminderd. Dat betekent zo min mogelijk verticale routes, geen bovengrondse loopbruggen en de in- en uitgangen aan één kant van het gebouw. Tenslotte moeten mogelijkheden voor sociale controle aanwezig zijn door verhoging van de zichtbaarheid. Dat wil zeggen geen lege ruimtes of garages onder de woonblokken aanleggen, de entree van buitenaf goed zichtbaar maken en de veel gebruikte ruimtes situeren aan de voorkant van het gebouw. Ook voor het buitengebied is een aantal

maatregelen mogelijk. Dit om een duidelijker afscheiding te maken tussen openbaar en privé. Deze afscheiding loopt bij hoogbouwcomplexen nu meestal heel geleidelijk, via het groen en de centrale trappenhuisen. Zo zou elk gebouw zijn eigen, duidelijk afgescheiden en van zo min mogelijk vluchtwegen voorziene buitengebied moeten hebben. Speelsterreinen moeten hier buiten liggen zodat jeugd uit de omgeving niet op het flatgebied hoeft te komen. Uit onderzoek blijkt namelijk dat met name de jeugd onder de zestien jaar van buiten het flatcomplex zelf, verantwoordelijk is voor een groot deel van de criminaliteit. Verder moet het buitengebied duidelijk zijn: rechte, korte, goed verlichte toegangspaden en een duidelijk stratenpatroon. Tenslotte zijn nog twee aanvullende maatregelen mogelijk, namelijk beveiligen door middel van het afsluiten van verschillende toegangsdeuren en sloop. Deze laatste maatregel is in Nederland nog niet gebruikelijk. Toch kan bij structurele leegstand de exploitatieberekening voor sloop en nieuwbouw soms gunstiger uitvallen dan voor renovatie.

Middelburg

Aan het begin van de jaren zeventig verschijnen aan de rand van Middelburg drie hoogbouwflats. Deze flats, met elk elf etages, zijn gezamenlijk goed voor 374 huurwoningen. Zij worden gebouwd met geprefabriceerde bouwplaten, die op de bouwplaats in elkaar kunnen worden gezet. De

onderste twee woonlagen beschikken over galerijen, de hoger gelegen woningen worden per twee ontsloten via een trapje naar een corridor op de vierde, zevende of tiende etage. Elke flat beschikt over twee centrale hallen waarin zich de lift, het trappenhuis en de brievenbussen bevinden. Rond de flats is een groengebied, dat voor iedereen toegankelijk is.

Zo'n tien jaar na de oplevering kampt het complex met grote problemen. Er is een fikse leegstand, de mutatiegraad is hoog, er zijn woontechnische gebreken en er worden diverse vormen van criminaliteit gesignaleerd. Door de verruiming van de woningmarkt zijn met name de middenklassegezinnen weggetrokken terwijl kansarme groepen hun plaats innemen. Het lagere sociale niveau manifesteert zich in een verminderde woonbeschaving met verschijnselen als vervuiling, vandalisme en prostitutie tot gevolg. Woontechnisch blijken met name de *corridors* en de *vrij toegankelijke entrees* slecht te voldoen. Beiden liggen uit het zicht van bewoners, waardoor de sociale controle gering is. De in de corridors gelegen bergingen ontnemen het daglicht en zijn slecht afsluitbaar, de entrees zijn een verzamelplaats voor jongeren.

De *criminaliteit* bestaat voornamelijk uit het vervuilen en vernielen van objecten in de openbare ruimte en diefstal van poststukken. Maatregelen van de woningbouwvereniging als het elektrisch afsluiten van entreedoors, het verplaatsen van de brieven-

bussen en het schilderen van entrees en corridors, blijken nauwelijks te helpen. Tezamen met de negatieve beeldvorming en negatieve exploitatie van de flats doet dit de woningbouwvereniging besluiten tot een grootschaliger aanpak van het probleem.

Aantobben of aftoppen

Eind 1982 komt de woningbouwvereniging dan ook met een plan om alle drie de flats af te toppen tot 4 etages. Technisch en financieel is het plan haalbaar en de gemeente geeft haar medewerking. Het Rijk durft de grote ingreep echter niet aan en een tweesporenbeleid is het gevolg: Eén flat wordt *afgetopt*, waarbij de afgehaalde verdiepingen (vanwege het systeem met bouwplaten) elders weer opgebouwd kunnen worden. De entreehallen worden verruimd en van meer glas voorzien. De andere twee flats ondergaan een *sanering*. Dit houdt in dat de flats van binnen en van buiten opgeknapt en geschilderd worden. De bergingen uit de corridors worden verwijderd zodat deze ruimer worden en van meer licht kunnen worden voorzien en in de centrale hallen worden de toegangsdeuren van een elektrische afsluiting voorzien. Ook de woonomgeving wordt verbeterd. Er worden 38 nieuwe eengezinswoningen gebouwd tussen de afgetopte flat en de reeds bestaande laagbouw. Verder wordt een parkeerterrein aangelegd en het groengebied toegankelijker gemaakt door middel van twee voetgangersbruggen bij de ingan-

De Middelburgse hoogbouwwijk na de metamorfose: Links een gesaneerde flat met de oorspronkelijke elf verdiepingen, rechts de afgetopte flat. Op de onderste foto zijn de verruimde entree en de nieuwe eengezinswoningen te zien. Foto's: Hans Dronkers



Advertentie

**ORIËNTATIECURSUS
ONROEREND GOED.**

De makelaardij biedt nog volop kansen voor mensen die van aanpakken weten. Wilt u meer over het makelaarsvak weten, dan is de Oriëntatiecursus Onroerend Goed van het ISW een uitstekende eerste stap.

In deze basiscursus komen o.a. de bouwkundige aspecten, de taxatie van onroerend goed, koop en verkoop, huur en verhuur, hypotheek en publiek- en privaatrecht aan de orde. De opleiding duurt 10 avonden, aanvang oktober en februari en wordt mondeling gegeven in de cursusplaatsen Amsterdam, Eindhoven, Den Haag, Rotterdam en Utrecht.

Voor meer inlichtingen kunt u bellen naar 071-25 85 85 of de onderstaande bon opsturen naar het ISW.

Uitknippen, invullen en in een envelop zonder postzegel versturen naar: ISW/Opleidingen, Antwoordnummer 10120, 2300 VB Leiden.

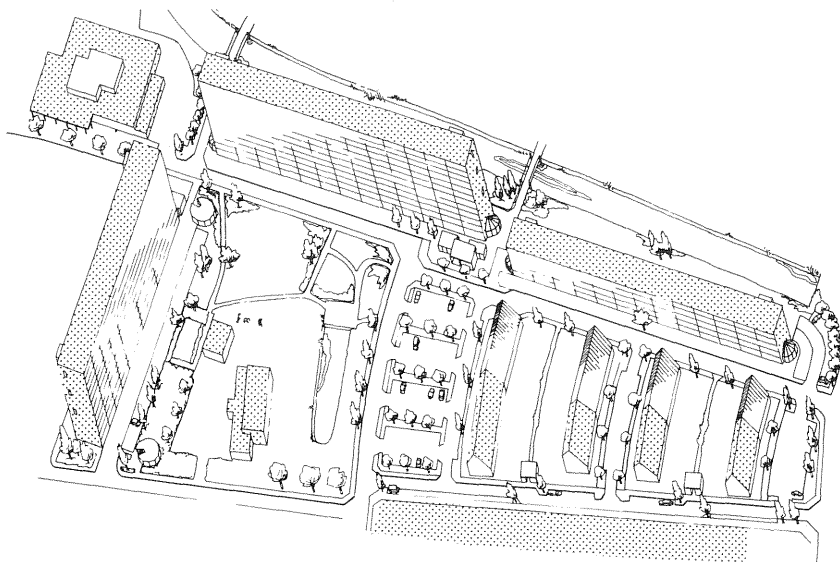
Dhr./Mevr.: _____

Straat: _____

Postcode: _____ Plaats: _____

Stuur mij meer informatie over de Oriëntatiecursus Onroerend Goed.

ISW/OPLEIDINGEN ISW
SCHUTTERSVELD 9, 2316 XG LEIDEN. TELEFOON 071-25 85 85.



Overzicht van de Magistraatwijk met de verschillende flats en – daartussen – de laagbouw.
Illustratie: Woningbouwvereniging Middelburg

gen van de flats. De straatnamen worden gewijzigd om de slechte naam van het complex te doen vergeten.

Verbetering

De eerste resultaten laten een positief beeld zien. De leegstand is voor het grootste deel bedwongen en ook de criminaliteit is afgenomen. Het is echter de vraag in hoeverre dit door de ingrepen op zichzelf komt. Door de positieve berichtgeving zullen potentiële bewoners eerder voor de flats gekozen hebben, aannemende dat de problemen tot het verleden behoren. Ook zullen de bewoners in het begin nog netjes en zorgvuldig om-

gaan met hun verbeterde woonomgeving. Of deze maatregelen dan ook op den duur het beoogde resultaat hebben valt volgens Bruinink nog te bezien. Via Coleman's zogenaamde 'nadeelscores'⁴ komt hij tot de conclusie dat de negatieve aspecten van de flats te weinig zijn afgenomen om de criminaliteit wezenlijk te laten verminderen. Twee ingrepen zijn wellicht niet eens een verbetering: Een *electrisch afsluitsysteem* van de entree wordt door vandalisme snel weer teniet gedaan. Het werkt alleen als slechts een klein aantal woningen via de entree ontsloten wordt. Ook de aanleg van de *voetgangersbruggen* brengt met zich mee

dat meer mensen van buiten de flats zich bij de entrees gaan ophouden. Het aantal potentiële daders neemt hierdoor toe.

Alternatief

Bruinink heeft twee alternatieve plannen opgesteld. Bij het eerste, *bouwkundige plan*, wordt uitgegaan van de afgetopte flat. Daarbij wordt, door middel van het plaatsen van een tussenschot, het aantal woningen per galerij teruggebracht tot zes. De ligging van de twee trappenhuizen aan weerszijden van de flat maakt dit mogelijk. Bovendien blijft zo per woonblok één stijgpunt/uitgang over, hetgeen het aantal vluchtroutes voor daders minimaliseert. Met behulp van Coleman's nadeelscores valt nu te verwachten dat een aanzienlijke vermindering van de criminaliteit zal plaatsvinden.

Het tweede, *ruimtelijke plan* gaat uit van de intact gelaten flats van elf hoog. Slechts het buitengebied wordt hier aangepakt. In dit geval krijgt elke flat zijn eigen herkenbare buitengebied door een duidelijke afscheiding met behulp van haag of hek. Het aantal toegangen tot dit buitengebied wordt teruggebracht tot twee. Het gevolg is een meer controleerbare ruimte, waarin onbevoegden direct opvallen. Uitgaande van de reeds genomen maatregelen, zullen deze aanvullende maatregelen, in tegenstelling tot nu, Coleman's nadeelscore zodanig verlagen dat de criminaliteit wel voldoende zal verminderen.

Het is niet zo dat voor elk hoogbouwcomplex dezelfde oplossingen de beste zijn. Er is een heel scala van mogelijkheden waarmee de criminaliteit rond deze complexen verminderd kan worden en per complex zal bekeken moeten worden welke maatregelen wenselijk zijn. Te weinig doen om de tekorten zo laag mogelijk te houden, blijkt in praktijk maar al te vaak dweilen met de kraan open.

Ingezonden mededeling

NIMA Marketing Vastgoed Groep

organiseert in samenwerking met

Cobouw

het congres

Bouw in de jaren '90

Inleiders:

Drs. ing. S. de Graaf, voorzitter NEPROM
Mr. D. van de Veer, directeur BNA
Dhr. F. de Vilder, voorzitter AVVB
Dhr. M. I. Platschorre, voorzitter NVT

Datum: 25 oktober 1988

Plaats: Mercury Hotel, Nieuwegein

Informatie: Cobouw, tel: 070 - 924311

* Redactie AGORA

1. Han Bruinink: *Oog voor hoog*, afstudeerscriptie Planologie. Nijmegen, 1988
2. A. Coleman: *Utopia on trial; vision and reality in planned housing*. London, 1985.
3. O. Newman: *Defensible Space. Crime prevention through urban design*. New York, 1972.
4. Deze geven op grond van de ontwerpkenmerken van een complex een aantal strafpunten. Hoe meer strafpunten, hoe criminaliteitsgevoeliger.

De strijd tegen het vandalisme, vaak niet geheel terecht als synoniem gebruikt voor kleine criminaliteit, krijgt de laatste tijd veel aandacht. Zo verscheen van de Nationale Woningraad onlangs een themanummer van hun tijdschrift 'Woningraad' over dit onderwerp. Hierin een interview met de bekende criminoloog prof. dr. G.P. Hoefnagels. Hij stelt dat we criminaliteit niet kunnen uitbannen, maar dat we er voor moeten zorgen dat we geen condities scheppen 'waarin vandalistisch en crimineel gedrag kunnen floreren'. Sleutelbegrippen zijn volgens hem betrokkenheid van mensen bij hun omgeving en de 'menselijke maat'. Verder onder andere een interview met één van de oprichters van het Bureau Criminaliteitspreventie, de sociaal-geograaf en planoloog drs. P.F. van Soomeren en artikelen over vandalisme in Zoetermeer en Enschede, het verschijnsel huismeester, verwijdering van graffiti en inbraakpreventie. De uitgave is te bestellen bij de *afdeling Verkoop Publicaties* van de NWR, Postbus 50051, 1305 AB Almere, telefoon 03240. De prijs is f 13,- incl. BTW en verzendkosten.