

Moeilijkheden met naoorlogse woningvoorraad

De onverhuurbaarheid van sommige na-oorlogse wooncomplexen is niet alleen in Helmond een probleem. Het is een landelijk verschijnsel, dat steeds ernstiger vormen gaat aannemen en dat de betreffende woningcorporaties in grote moeilijkheden brengt. In opdracht van het Ministerie van VROM verrichtte prof. dr. ir. H. Priemus een onderzoek naar de achtergronden van deze leegstandproblematiek.

De leegstand in de Jagershoven was in 1985 met 45% extreem hoog. Maar percentages van rond de dertig zijn in andere wooncomplexen niet uitzonderlijk. Net als in Helmond bestaan er landelijk gezien enorme verschillen in verhuurbaarheid van op het eerste gezicht identieke wooncomplexen. Leegstand komt vooral voor in woningen met relatief hoge huur en hoge servicekosten. Bovendien in complexen die zijn uitgevoerd in hoogbouw met ontsluiting door middel van galerij of binnenstraat; in complexen met een ongunstig woonklimaat; in complexen die worden beheerd door grote verhuurders en in complexen waar zwakke bevolkingsgroepen zijn geconcentreerd.

Als achterliggende factoren noemt Priemus onder andere de langdurige werkloosheid onder jongeren, die mede de golf van criminaliteit en vandalisme veroorzaakt, waardoor het woonklimaat in sommige wijken ernstig wordt aangetast. Daarnaast wordt gewezen op de snel stijgende woonlasten en de bezuinigingen op de overheidsuitgaven voor woningbouw en huursubsidie. Het meest concreet zijn echter de *omstandigheden rond het betreffende wooncomplex zelf*. Kernvariabele hierbij is de *prijs-kwaliteit*



Hoogbouw met galerij-ontsluiting: weinig geliefd. Foto: Charlotte van Trirum

verhouding van de woningen. Leegstand dreigt als, gegeven de relatief hoge woonlasten, de kwaliteit van de woning in de ogen van de bewoners te wensen overlaat. Dit kan worden veroorzaakt door de ligging, de weinig geliefde bouwvorm (hoogbouw met galerijen), slecht beheer en onderhoud, de massaliteit van het complex en een als ongunstig ervaren woonomgeving. Hiervan is sprake als er een extreem verschil bestaat in waarden en normen ('wooncul-

tuur') tussen bewoners van één complex; als de mutatiegraad hoog is en als het sociaal-economisch niveau van de bevolking lager wordt. Niet in de laatste plaats zijn bij ontwerp en bouw van de woningen nogal eens fouten gemaakt die het woongenot negatief beïnvloeden. Belangrijk is, dat als de eerste verschijnselen van verval in een complex zijn gesignaleerd, de situatie zeer snel verslechterd. Er ontstaat een vicieuze cirkel van verminderde sociale controle, vandalisme en onveiligheid, verslechtering van het woonklimaat en toenemende onverhuurbaarheid. De inkomsten van de woningcorporatie dalen door de huurderiving, terwijl de onderhoudskosten stijgen. Het is dan ook van het grootste belang dat in een zeer vroeg stadium in zo'n proces wordt ingegrepen. De woningcorporatie moet hier zelf aan bijdragen door de kwaliteit van de woning en de woonomgeving te verbeteren. Vermindering van massaliteit en het aanstellen van een huismeester zijn slechts twee van de vele maatregelen die worden voorgesteld. Waar mogelijk moet de huur omlaag, maar tegelijkertijd kan door een stringenter toewijzingsbeleid worden voorkomen dat in bepaalde wooncomplexen een concentratie van maatschappelijke problemen plaatsvindt.

Aan het Rijk richt Priemus onder andere de aanbeveling 'te kiezen voor een bescheiden huurtrend en een gematigde huurharmonisatie'. Bovendien moet voorlopig worden afgezien van verdere IHS-bezuinigingen.

MAX POPMA

Prof. dr. ir. H. Priemus, met tekstbijdragen van H. Heeger en drs. F. van der Zon: *Structurele leegstand naoorlogse woningvoorraad*. Den Haag, april 1986.

Het besef groeit dat de Nederlandse bevolking vergriest en dat dit talrijke gevolgen heeft voor de samenleving in al haar facetten. H. van Beelen en H. Dekker behandelen in hun scriptie 'Later is allang begonnen' de verschillende effecten, die vergrijzing heeft. Centraal in het onderzoek staat het *woondistrict*, waarbinnen de oudere zich beweegt.

THIJS PENNINK*

De auteurs trachten met behulp van een Knelpunten-analyse spanningen te signaleren die bestaan tussen het tijd-ruimtegebruik van ouderen met de daaruit voortvloeiende *wensen* ten aanzien van de woonomgeving enerzijds en de specifieke *kenmerken* van die woonomgeving anderzijds. Het onderzoek is uitgevoerd in verschillende wijken in Dordrecht.

De auteurs betrekken een veelheid van aspecten in het onderzoek. Genoemd kunnen worden verkeerssystemen, stiltegebieden, woningsituering, schaal, openbaar vervoer, voorzieningestructuur, winkelvoorzieningen en categorale voorzieningen. Deze veelheid geeft al aan dat de vergrijzing

Ouderen en woonomgeving

in principe op tal van aspecten van het woonmilieu invloed kan hebben. De meest wezenlijk en meest problematische is wellicht de *ligging, de bereikbaarheid en toegankelijkheid van (winkel-)voorzieningen*. De locatie van deze belangrijke voorziening ten opzichte van de woning is voor ouderen belangrijker dan voor de andere leeftijdsgroepen. Boterman en Koenders gaven dit al eerder aan in Agora¹. Er treedt nog steeds schaalvergroting en concentratie op in de detailhandel en deze ontwikkeling is nog niet ten einde. Het gevolg hiervan is dat in steeds meer dorpen en stadswijken geen winkels meer aanwezig zijn waar de consument voor zijn dagelijkse behoeften terecht kan. De eerste slachtoffers hiervan zijn degenen die niet over voldoende vervoersmogelijkheden beschikken om vanaf Opmerkelijk is dat dit aspect van de distributieplanologie tot op heden nog maar nauwelijks aandacht heeft gehad. Veel valt te lezen

over het veranderende koopgedrag van jongeren en de hernieuwde aandacht voor de stadscentra. Daarvan zou niet alleen het grootwinkelbedrijf profiteren, maar juist ook het midden- en kleinbedrijf, mits het appelleert aan de persoonlijke 'life-style' van de consument. In sommige opzichten lijken al deze ontwikkelingen een soort 'self-fulfilling prophecy' in het leven geroepen door het winkelbedrijf en in stand gehouden door een uitgekende marketing-strategie. **Het lijkt goed om ons te realiseren dat in Nederland ook de oudere de toekomst heeft. Dit impliceert wellicht een minder grote mobiliteit en een herwaardering van het buurtwinkelcentrum.**

* Redactie Agora

1 P. Boterman en P. Koenders: *Positie buurtwinkel wordt steeds slechter*. In: Agora, januari 1986

Literatuur

Vergrijzing en lokaal beleid, resultaten van onderzoek en suggesties voor beleid onder red. van Drs. P. Bekkers

Auteurs: H. van Beelen en H. Dekker
Titel: Later is allang begonnen
Verkrijgbaar: VAT, Nationale Academie voor Verkeer en Vervoer te Tilburg