

Leegstand in Helmond is structureel probleem

Wooncomplex 'Jagershoven' deels onverhuurbaar

De hoogbouw golf van de zestiger en zeventiger jaren heeft in vrijwel iedere grote gemeente haar sporen nagelaten. De laatste tijd verschijnen veel krantenberichten en andere publikaties die gewag maken van problemen rond hoogbouw, met name in galerijflats. Veel woningexploitanten kampen met een teruglopende verhuurbaarheid of zelfs aanzienlijke leegstand. Niet overal zijn de problemen even groot. Er zijn flats die door ligging en comfort zeer in trek zijn. Soms zijn zelfs grote verschillen te constateren in problemen en waardering van identieke flatgebouwen. De verklaring voor deze problemen moet dan ook worden gezocht in een zeer complex geheel van factoren. Eén en ander wordt geïllustreerd aan de hand van de leegstandproblematiek rond de 'Jagershoven' te Helmond.

DIRK JAN DROOGH*

Na de oorlog kwam de woningbouw slechts langzaam op gang. De woningnood werd onderschat en er werd prioriteit gegeven aan economisch herstel. Een verandering hierin vond plaats onder de toenmalige minister Bogaers, wiens beleid er op gericht was de woningnood in korte tijd ongedaan te maken door stimulering van industriële woningbouwmethoden. Deze werden gekenmerkt door een hoog bouwtempo, standaardisatie en herhaling. Gemeenten kregen een extra contingent woningen toegevoegd indien deze werden uitgevoerd in hoogbouw.

Ook de gemeente Helmond probeerde zo de beschikking te krijgen over een extra contingent woningen. Het was echter moeilijk een bouwmaatschappij te vinden die interesse had in sociale woningbouw, terwijl er snel gebouwd moest worden om de contingenten te ontvangen. Uiteindelijk werd bouwmaatschappij NEDUCO gevonden, maar na overeenstemming tussen gemeente en dit bedrijf bleek de prijs per woning te hoog uit te komen. NEDUCO bood een door het ministerie ondersteunde oplossing, die een uitbreiding van de productie inhield

in de vorm van een meerjarenplan. De gemeente maakte tegen deze continuering bezwaar, omdat Helmond zo de beschikking zou krijgen over ± 800 identieke galerijwoningen. Dit zou de differentiatie in gevaar brengen. Zij had echter weinig keus: Of alle flats, of geen enkele. De geringe hoeveelheid bouwterrein binnen de gemeente bepaalde de locaties, waarmee tevens de woningbouwverenigingen vastlagen. Zo werden eind zestiger jaren drie flatcomplexen gebouwd, waaronder de Jagershoven: acht galerijflats met elk 48 woningen in Helmond-noord en eigendom van woningbouwvereniging 'Volksbelang'.

Verskil

Aanvankelijk werden de Jagershoven aantrekkelijk gevonden. Als gevolg van vernieuwde *Voorschriften en Wenken* bezaten zij een groter vloeroppervlak en wooncomfort. Echter met het toenemen van het woningaanbod, dat mede door de groeistatus van de gemeente Helmond tot stand kwam, werden de keuzemogelijkheden van de potentiële huurder groter. De vraag naar flats beperkte zich bovendien steeds meer tot luxe, aan nieuwe woonwensen aangepaste woningen in of nabij het centrum. De

Omvang van de leegstand per flatcomplex (1-7-'85)

Jagershof-complex	totaal aantal woningen	leegstaande woningen	percentage leegstand
1	48	15	32%
2	48	20	42%
3	48	12	25%
4	48	30	63%
5	48	23	48%
6	48	27	57%
7	48	18	38%
8	48	27	57%
Totaal	384	172	45%

Jagershoven kregen meer en meer met leegstand te maken.

Naast de Jagershoven bevindt zich in Helmond-oost een identiek NEDUCO-flatcomplex, dat geen leegstand kent. Een verklaring voor dit verschil is te vinden in een groot aantal factoren, waarvan we er enkele de revue laten passeren. Helmond-noord (Jagershoven) heeft bij woningzoekenden minder populariteit, hetgeen samenhangt met de *geringe sociale binding* die men met deze nieuwbouwwijk heeft. Dit is anders dan bij de oudere wijk Helmond-oost. Daarnaast is de *onderhoudstoestand* van de flatcomplexen geheel anders. De Jagershoven vertonen een scala aan bouw- en woontechnische gebreken. Het verhelpen hiervan kost vele miljoenen die de verantwoordelijke woningbouwvereniging (Volksbelang) niet op kan brengen vanwege de geringe Algemene Bedrijfsreserve. De oorzaken hiervoor zijn enerzijds de huurdering als gevolg van de leegstand van de Jagershoven; anderzijds de omvangrijke renovatieprojecten die moesten worden uitgevoerd aan het oudere woningbezit van de corporatie. De identieke flats in Helmond-oost (woningbouwvereniging 'Algemeen Belang') verkeren in goede staat en zijn door genoemde corporatie herhaaldelijk verbeterd en van luxe voorzien. Hierdoor hebben zij hun aantrekkelijkheid behouden.

Ook soepeler toelatingsbeleid ten aanzien van de Jagershoven heeft bijgedragen aan een vermindering van de populariteit van deze flats. Allerlei bewoners werden gehuisvest die, om uiteenlopende redenen (zoals afwijkend woongedrag) bij andere corporaties minder kans van slagen hebben. De geringe binding van bewoners aan flats en flatgebouw, de leegstand en de verminderde sociale controle die hiermee samenhangt, leidde tot een klimaat waarin ondermeer vandalisme kon ontstaan. Dit verschijnsel is al in verschillende publikaties besproken.

De vraag is of de andere corporaties financiële hulp zouden moeten verlenen aan 'Volksbelang'. Immers, bij faillissement van deze corporatie wordt haar woningbezit verdeeld over de andere woningbouwverenigingen. En dan zitten zij met de Jagershoven opgescheept.

*Reactie Agora

Auteur: Hans Verwey
Titel: Complexe leegstand van leegstaande complexen; de Jagershoven in Helmond
Verkrijgbaar: Bibliotheek Geografisch en Planologisch Instituut; Katholieke Universiteit Nijmegen (te leen)

Een gedeelte van het Jagershovencomplex. Foto: Woningbouwvereniging Volksbelang, Helmond

